

「興隆錄」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：信寶投資開發有限公司

核備日期：109 年 9 月 16 日

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約 審閱權	<p>本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>第一條 契約審閱期</p> <p>本契約書及各項附件，業於簽訂前之中華民國__年__月__日 經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。</p> <p>甲方簽章：_____</p> <p>乙方簽章：_____</p>	第 1 頁、第 1 條
二、房地 標示及停 車位規格	<p>(一)土地坐落： __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆 土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計 畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。</p> <p>(二)房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__ 戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執 照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。</p> <p>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1. 買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空 間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層 <input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第</p>	<p>第三條 土地、房屋及停車空間標示</p> <p>一、土地座落： 台北市文山區公訓段三小段 0361-0002 號 共 5 筆地號，使用 區分為第三種住宅區，面積為 542 平方公尺約 163.96 坪， 如因土地分割、合併或國土地籍重測，則依重測後實際登錄之新 地號及新面積辦理所有權登記。</p>	第 1 頁、第 3 條

__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

二、房屋座落：

於前述土地上興建「興隆錄」地上 柒 層，地下 貳 層之大樓(即本大樓)，台北市主管建築機關核准 108 年 10 月 24 日。建築執照號碼 108 建字第 0203 號，甲方承購編號第 樓 戶房屋共 戶(以下稱本戶房屋或本預售屋，建造執照影本、房屋平面圖及停車空間平面圖影本詳附件一、二及附件三(一)(二)。若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間

獎勵增設停車空間為地上地面地下第 層平面式機械式其他，依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 位，該停車位有無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為長 5.3 公尺，寬 2.3 公尺，高 1.85 公尺。

(機械：長 5.1 公尺，寬 2.1 公尺，高 1.55 公尺)。

另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺(坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之，計算方式係以車位面積 平方公尺(坪)占本案車位共有部份總面積 464.52 平方公尺(140.51 坪)之比例計算，詳附件三(三)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

		<p>(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>	
--	--	---	--

<p>三、房地 出售面積 及認定標 準</p>	<p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__ 坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__ 平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方 公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利 範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合 併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積，包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照 者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺 (__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙 方應依第六點規定互為找補。</p>	<p>第四條 房地出售面積及認定標準</p> <p>一、土地面積</p> <p>買方購買__樓__戶，其土地持分面積__平方公尺(__ 坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積 平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積1131.69平方 公尺(342.34坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍 或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或國土地籍重測， 則依新地號及新面積辦理所有權登錄。</p> <p>二、房屋面積</p> <p>(一)前開基地內由乙方所興建之「興隆錄」之大樓房屋，為主管 建築機關核108建字第0203號(建造執照影本詳附件一)。</p> <p>(二)甲方購買編號第__樓__戶(共計__戶)， (下稱本戶房屋，房屋平面圖詳附件二)</p> <p>(三)本戶房屋面積共計__佰__拾__點__平方公尺 (__拾__點__坪)包含： 1、專有部分面積計__佰__拾__點__平方公尺 (__拾__點__坪)。 2、主建物面積計__佰__拾__點__平方公尺 (__拾__點__坪)。 3、附屬建物面積，包含下列項目： (1)陽臺__拾__點__平方公尺 (__拾__點__坪)。</p>	<p>第3頁、第4 條</p>
-------------------------------------	--	---	---------------------

(2) 雨遮 拾 點 平方公尺

(拾 點 坪)。

(3) 屋簷 拾 點 平方公尺

(拾 點 坪)。

合計 拾 點 平方公尺

(拾 點 坪)。

4、共有部份面積計 拾 點 平方公尺

(拾 點 坪)。

(四) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %

(五) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互相找補。

三、停車位標示及其他約定：

(一) 甲方承購地下第 層編號 號 法定停車位 自行增設停車位，平面式停車位，共 位汽車停車位。

(二) 本社區地下壹層規劃為防空避難室及停車空間，地下貳層為停車空間。因建築法令規定應設機械室、梯間、水箱，為甲方所明確知悉並同意。

(三) 汽車停車空間之面積包括停車位置、平面停車設備及其它必要空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用，並依登錄當時之法令規章辦理登錄。

(四) 法定汽車停車空間及自設停車空間含停車位置及其他必要空間(建造執照核准之停車空間平面圖影本及位置圖)，附件三(一)(二)面積共計 拾 點 平方公尺(拾 點 坪)以地政機關登記為準，以共同使用部份方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共

		同使用部份持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。	
<p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室（未兼作停車使用）、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。</p> <p>本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__坪）。</p> <p>(二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>一、共有部分：包含不具獨立權狀之停車空間，包括如下部分及其他依法令應列入共同使用部分等項目皆屬之：</p> <p>(一)地下一層：電梯、安全梯間、梯廳、發電機室、台電配電室、防空避難室。</p> <p>(二)地下二層：電梯、安全梯間、梯廳、消防機房、水箱、機房。</p> <p>(三)地上一層：電梯、安全梯間、梯廳、管理員室、管理大廳、機車停車空間、公共廁所、汽車升降機坑道。</p> <p>(四)地上一層至柒層：當層之電梯、安全梯間、梯廳。</p> <p>(五)屋突一層：電梯機房、安全梯間、梯廳。</p> <p>(六)屋突二層：電梯機房、安全梯間。</p> <p>(七)屋突三層：自來水水箱、設備管線機房、消防水箱。</p> <p>本項共有部分總面積計 柒 佰 零 拾 陸 點 玖 伍 平方公尺 (貳 佰 壹 拾 參 點 捌 伍 坪)</p>	<p>第5頁、第5條</p>

		<p>二、前項各承購戶共有部分之權利範圍，係依買受主建物加附屬建物面積與本大樓主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本「_____」共有部份總面積乘以該權利範圍而計算。本大樓主建物加附屬建物總面積計 1400.06 平方公尺。</p> <p>三、共有部分面積倘因主管機關抽查建照圖說時因法令變更或依相關法令要求修正、乙方規劃設計變更、共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，乙方應重新分算辦理登錄，登錄面積有誤差時，雙方應依本約第六條規定互為找補。</p>	
<p>五、房地面積誤差及其價款找補</p>	<p>(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第 1 次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。</p> <p>(二)依第 4 點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2% 為限(至多找補不超過 2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過 3% 者，買方得解除契約。</p>	<p>第六條 面積誤差及其價格找補</p> <p>一、房屋面積以地政機關登錄完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登錄時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。</p> <p>二、依本約第四條計算之土地面積，主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>三、前款之土地面積，主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。</p>	<p>第 5 頁、第 6 條</p>

<p>六、 契約 總價</p>	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>第七條 契約總價：(本價款均包含營業稅)</p> <p>本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整， 土地房屋及車位價款分列如下：</p> <p>一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(一)專有部分： 新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(三)附屬建物陽臺部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 (除陽臺外其餘項目不得計入買賣價格)</p> <p>(四)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>三、車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>(一)土地價款：新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>(二)房屋價款：新台幣 佰 拾 萬元整。</p> <p>本條之價款，甲方同意按照本約「附件四之付款明細表」及第九條之 約定繳付價款予乙方。上開價款包括房屋內外應由乙方建造供應之設施及設備，詳見本約「附件八、九」。</p> <p>四、前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之。</p>	<p>第6頁、第7 條</p>
---------------------	--	---	---------------------

<p>七、履約擔保機制</p>	<p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第 1 項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第 1 項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同</p>	<p>第八條 履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託</p> <p>本建案已將土地及興建資金信託予陽信商業銀行股份有限公司執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。本約之建造執照，於興建期間將起造人名義信託至僑建建築經理股份有限公司。簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。</p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供保證契約影本予甲方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供信託契約影本予甲方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約</p>	<p>第 7 頁、第 8 條</p>
-----------------	--	--	--------------------

業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

<p>八、主要建材及其廠牌、規格</p>	<p>(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第十四條 建築物主要構造與施工規範</p> <p>一、本預售屋建築構造種類係為鋼筋混凝土造，其規格應依照主管機關核准 108 建字第 0203 號建造之圖說為準。惟主管機關抽查遵照圖說時因法令變更或依相關法令要求修正，則以修正後之圖說為準，以不影響該戶使用為原則，如面積有誤差則依本約第六條辦理。</p> <p>二、本預售屋施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣及本契約附件八之「主要建材及其廠牌、規格」施工。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>三、有關本預售屋其他建材設備詳如附件九之說明。</p> <p>四、乙方保證建造本預售屋，不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>五、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>六、乙方如有違反前五款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第 14 頁、第 14 條</p>
----------------------	---	---	----------------------

<p>九、開工及取得使用執照期限</p>	<p>(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。 <p>(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>第十五條 開工及取得使用執照期限</p> <p>一、本預售屋之建築工程應在民國 109 年 12 月 30 日之前開工，民國 112 年 12 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none">(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間（如大雨、豪大雨、土崩、水災、火災、地震、颱風等）。(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間（如廠商倒閉重新發包、缺料及國定假日、例假日而無法施工時）。 <p>二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約處罰規定處理。</p>	<p>第 15 頁、第 15 條</p>
----------------------	---	--	----------------------

<p>十、驗收</p>	<p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	<p>第十七條 驗收</p> <p>一、乙方依約完成本戶房屋之一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、瓦斯之配管及完成契約、廣告圖說所示之設施(不含共用部分)後，應於六個月內通知甲方進行驗收手續。</p> <p>二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗後支付。</p> <p>三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	<p>第 17 頁、第 17 條</p>
-------------	--	--	----------------------

<p>十一、房地所有權移轉登記期限</p>	<p>(一)土地所有權移轉登記 土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>(二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p> <p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記： 1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。 2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。 3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p> <p>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理</p>	<p>第十八條 所有權移轉登記期限</p> <p>一、土地所有權之移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>二、房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>三、乙方若違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。</p>	<p>第 17 頁、第 18 條</p>
-----------------------	--	---	----------------------

之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅規費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
- (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項或第四項之義務，並經乙方以存證信函限期催辦後七日內仍未履行義務者，經雙方同意依違約之處罰規定處理。

七、甲方即為本契約產權登記名義人，為便於本戶產權之移轉登記、產權違約撤銷，甲方同意簽立「代刻印章授權書」予乙方（如附件十二），甲方並授權該印章作為辦理建築事項之申請與變更手續（含水電之申請、過戶等），乙方不得移作其他用途，如有違背則乙方應負法律上之一切責任。

<p>十二、通知交屋期限</p>	<p>(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。 <p>(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>第十九條 交屋期限及責任</p> <p>一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。交屋時雙方應履行下列各項義務：</p> <ol style="list-style-type: none">(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。(二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三) 甲方應於乙方通知交屋日時，繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。 <p>二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>三、甲方未完成交屋手續前，乙方對甲方之產權憑證仍有留置之權，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，則以違約論，甲方若因此受有損失，乙方不負損害賠償。因甲方擅入所致乙方發生之一切損害(包含乙方之訴訟費、律師費等)由甲方負責。</p> <p>四、甲方同意於乙方通知之交屋日__日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。並於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及公共水電費（屬於共同使用部份由全體住戶分擔之）、大樓管理費。另瓦斯</p>	<p>第 19 頁、第 19 條</p>
------------------	---	--	----------------------

		<p>裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。</p> <p>五、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於通知交屋日時依乙方通知繳交二房新台幣壹萬伍仟元，三房新台幣貳萬元之管理基金及預繳六個月本大樓各項公共管理維護費用（包含公共水電費、服務人員薪資、清潔維護費及其他支出），以甲方所購房屋面積每月每坪新台幣壹佰元整及平面汽車停車位每月每位新台幣捌佰元整，機械式汽車停車位每月每位新台幣壹仟元整計算，乙方預收之管理基金及管理費用將作為管理委員會成立前本大樓公共費用支出，待管理委員會成立後，再由乙方將結算剩餘之管理維護費用移交管理委員會或管理負責人統籌運用。</p>	
<p>十三、保固期限及範圍</p>	<p>(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。</p> <p>(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>第廿一條 保固期限及範圍</p> <p>一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外結構體部分（如：樑柱、樓梯等）負責保固十五年。固定建材及機電設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、水電管線、防水等）負責保固 12 個月（防水部份保固 36 個月）。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方做為憑證。</p>	<p>第 21 頁、第 21 條</p>

		<p>二、社區共同使用部分及公共設施，自賣方使照取得後完成送水送電手續起算保固期 18 個月。固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電管線等)保固 18 個月。</p> <p>三、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利，但因下列情事所致之損害，不在此範圍：</p> <ul style="list-style-type: none">(一)天災、地變等人力不可抗拒之因素。(二)不可歸責於乙方之事由或正常消耗品。(三)甲方使用不當或遭故意破壞者或未善盡各項設備定期維護保養之責。(四)甲方擅自變更、拆除或加建之部分。(五)甲方增修室內原設計配置管道間、水電管線、建材或違建。(六)甲方擅自於樑柱、外牆、樓板等處拆除或開孔導致結構或裝修龜裂、破壞或漏水者。	
--	--	---	--

<p>十四、違約之處罰</p>	<p>(一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。</p> <p>(二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。</p> <p>(三)買方依第 1 款或第 2 款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__ (不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>(四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__ (最高不得超過 15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>(五)買賣雙方當事人除依前 2 款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第廿五條 違約處罰</p> <p>一、 乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得依法解除本契約。</p> <p>二、 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定，甲方得依法解除本契約。</p> <p>三、 甲方依本條第一項、第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之 ____ (不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>四、 甲方違反本約有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地、房屋總價款百分之 ____ (最高不得超過 15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。</p> <p>五、 甲乙雙方當事人除依本條前二項之請求及相關法令外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 23 頁、第 25 條</p>
<p>不得記載事項</p>			
<p>一、不得約定廣告僅供參考。</p> <p>二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p> <p>三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。</p> <p>四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</p> <p>五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。</p> <p>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。</p>			

