

「富享家」建案預售屋買賣契約核備表(都更案)

業者名稱：富享建設股份有限公司

核備日期：109 年 10 月 29 日

項次	應記載事項	業者契約核備內容	位置
一、契約 審閱權	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) 買方簽章： 賣方簽章：	契約審閱權 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) 買方簽章： 賣方簽章：	第 1 頁
二、房地 標示及停 車位規格	(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)。 (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)。 (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	第 二 條 房地標示及停車位規格 一、土地坐落 台北市內湖區東湖段六小段 245-2、246-2、247、248-1、 249、251、252、284、284-1、295、296、299、300、301、 302 號等 15 筆地號，依土地登記簿謄本標示部記載之 面積共計 1642 平方公尺(約 496.71 坪)(以下簡稱本基 地)，使用分區為都市計畫內第一種商業區。 二、房屋坐落 同前述基地內「富享家」編號 戶 層。	第 1 頁、第 2 條

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__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。

本建案共計 80 戶；一+二樓一般零售業甲組 10 戶、三樓一般事務所 4 戶、四~十五樓住宅 66 戶，為主管建築機關核准 107 年 12 月 14 日建字第 0247 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(一)、附件(十一)】。本大樓為依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市更新條例及其施行細則、台北市綠建築自治條例、臺北市都市更新自治條例及相關法令興建之地上十五層、地下四層之建築物，本大樓一樓高度為四點二公尺，二樓至十五樓高度為三點二五公尺。

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，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高至少 2 公尺。上列汽車停車位除本約第四條所列之公共設施項目外，另含車道及其他必要空間；其他必要空間係指本建物建造執照所載之地下一至四層共四層，本大樓地下一層汽車停車位九位(97、98 號為行動不便車位，100 號為裝卸車位)、地下二層汽車停車位計三十位、地下三層汽車停車位計三十位及地下四層汽車停車位計三十一位，合計共 100 位(其中 97 號、98 號及 100 號等三汽車停車位併入公共設施，其餘 97 位汽車停車位以另一公設登記，由購買汽車停車位之所有權人依購買車位數持分之)。汽車停車位每位面積共計 44 點 57 平方公尺(約 13 點 48 坪)，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

		<p>類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素計算之【計算方式如附件(三)所示；建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十一)】。</p> <p>(二)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。(專有車位，獨立建號。)</p> <p>(三)本大樓之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。</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>第三條 房地買賣面積及認定標準</p> <p>一、土地面積 買方購買「富享家」__戶__層其土地持分面積__點 平方公尺(約__點__坪)，應有權利範圍為十萬 分之__，計算方式係以主建物面積__平方公尺 (__坪)土地總面積扣除 97 位汽車停車位(每車位持分 面積 100000 分之 70)後其餘土地面積以本戶房屋【主建物 面積+附屬建物面積】(__平方公尺(__坪)) 佔本大樓全部房屋【主建物面積+附屬建物面積】合計 約 8756.06 平方公尺(約 2648.71 坪)總面積之比例計算 持分；買方購買之汽車停車位土地持分面積共計 平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為十萬分之__； 上述土地持分面積共計__點__平方公尺 (約__點__坪)，應有權利範圍合計為十萬 分之__(依地政機關登記為準)，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 本戶房屋買賣面積共計__點__平方公尺</p>	<p>第 3 頁、第 3 條</p>
-------------------------------------	--	--	------------------------

(約 點 坪)，包含：

(一)專有部分面積計 點 平方公尺

(約 點 坪)，包含：

1.主建物面積計 點 平方公尺

(約 點 坪)。

2. 附屬建物面積計 平方公尺(坪)

。包括：

陽臺 點 平方公尺(約 點 坪)+

【中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照，其屋簷 零 平方公尺(零 坪)及雨遮 平方公尺(坪)】(依都市更新申請事業及權利變換計畫報核法令適用日期101年04月25日)。

(二)共有部分面積計 點 平方公尺

(約 點 坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

三、車位面積

汽車停車位另含車道及其他必要空間合計共 4,323.43 平方公尺，以另一公設登記，由購買汽車停車位之所有權人持分之；每一車位 1/97，每一車位面積共計 44 點 57 平方公尺(約 13 點 48 坪)。

四、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

五、其持分、面積之計算詳如附件(三)所標示。

<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>第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>本房屋共有部分項目除法定停車位另計外包含依法令應列入共有部分之項目。</p> <p>一、共有部分項目包括：</p> <p>一層為梯廳、樓梯間、電梯間、管理委員會使用空間、走</p>	<p>第4頁、第4條</p>
------------------------------	--	--	----------------

		<p>道、安全梯、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、進氣排風管道。</p> <p>二層為戶外安全梯、升降機、緊急升降機、雨遮。</p> <p>三層為樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、茶水間、公共廁所、污水管道、雨遮。</p> <p>四層為管委會使用空間、樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、走廊、陽台、雨遮。</p> <p>五層至九層為樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、走廊、雨遮。</p> <p>十層至十三層為樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、雨遮。</p> <p>十四層至十五層為樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室、雨遮。</p> <p>屋突 1 樓梯間、電梯間、戶外安全梯、升降機、緊急升降機、排煙室。</p> <p>屋突 2 水錶區、戶外安全梯、消防水箱。</p> <p>屋突 3 蓄水池、戶外安全梯、電梯機房。</p> <p>地下一層為樓梯間、電梯間、升降機、緊急升降機、電錶室、受電箱、發電機房、機車停車位、水箱、台電配電場所、污物處理室、電信機電備空間、進排煙室及管道及機房、97、98 號為行動不便車位、100 號為裝卸車位。</p> <p>地下二、三層為樓梯間、電梯間、升降機、緊急升降機、進排煙室及管道、機電設備空間等。</p> <p>地下四層為樓梯間、電梯間、升降機、緊急升降機、消防泵浦室、進排煙室及管道、機電設備空間等。</p> <p>二、以上面積合計約 3953.43 平方公尺(約 1195.91 坪)，本「富享家」案主建物總面積計 7727.11 平方公尺約 2337.45 坪。附屬建物總面積計 1028.95 平方公尺約 311.26 坪。</p>	
--	--	--	--

		<p>三、依各房屋【主建物面積+附屬建物面積】佔本大樓全部房屋【主建物面積+附屬建物面積】總面積比例計算持分。</p> <p>四、汽車停車空間之面積分配原則：地面一層之車道、地下一至四層總面積扣除地下各層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘之面積，共計面積 4323.43 平方公尺(約 1307.84 坪)由賣方依法令以 97 位汽停車位位數平均計算應持分面積(含應分攤車道之面積)。</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>第五條 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一次登記時，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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買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，買方得解除契約。</p>	<p>第 6 頁、第 5 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>第六條 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>(內含百分之五營業稅)</p> <p>(一)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 佰 拾 萬 仟元整(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。</p> <p>(二)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 萬元整。</p> <p>(一)土地價款計新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)房屋價款計新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>(內含百分之五營業稅)</p> <p>四、上開價款不受物價波動之影響而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款由賣方向買方收取或退回，於交屋時無息結清。</p>	<p>第6頁、第6 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。</p> <p>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>第六條之一 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 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○○○○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 checked="" 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。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>價金信託</p> <p>本預售屋將價金交付信託，由中國信託商業銀行股份有限公司負責承作，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。</p> <p>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</p>	<p>第 7 頁、第 6 條之 1</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。

法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本【附件(四)】予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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建築開發商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，買方可持本買賣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。

<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>第十條 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(五)之建材設備說明施工，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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。</p> <p>三、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反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 11 頁、第 10 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 	<p>第十一條 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 108 年 11 月 27 日之前開工，民國 111 年 12 月 31 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</p>	<p>第 11 頁、第 11 條</p>

	<p>時，其影響期間。</p> <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>一者，得順延其期間：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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> <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>三、賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。</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>第十三條 驗收</p> <p>一、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>二、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百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>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 13 頁、第 13 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>第十四條 房地所有權移轉登記期限</p> <p>一、房地所有權移轉登記，應於使用執照核發日後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，但因配合都市更新有關程序等不可歸責於賣方事由所致之遲延不在此限。</p> <p>二、賣方違反前款之規定，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（惟買方如有違約情事時，不在此限）。</p> <p>三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記： （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地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。 （三）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>第 14 頁、第 13 條</p>
-----------------------	--	---	----------------------

	<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。</p>	<p>四、買方為本契約之所有權登記名義人，第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於使用執照請領後，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本及配合用印或提供便章壹枚或委由賣方代刻，代刻授權如附件（七）。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；如損及賣方權益或因此影響本大樓其他客戶所有權登記作業時，買方應負損害賠償之責及其他客戶所受之損失。</p>	
<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</p>	<p>第十五條 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。但因可歸責於買方或因配合辦理都市更新有關程序所致之交屋延遲，不在此限。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 (二)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。 (三)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。 (四)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>第 14 頁、第 15 條</p>

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。

- (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。
- (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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 五、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方應被視為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等或依違約之處罰規定處理。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、買方應憑賣方簽具之遷入證明書，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任，絕無異議。
- 七、本契約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

<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>第十七條 保固期限及範圍</p> <p>一、本契約房屋自買方完成交屋日起，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。</p> <p>二、機械設備(屬於公設之水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備及監控對講保全設備)，在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，由賣方提供一年保養</p>	<p>第 16 頁、第 17 條</p>
-------------------	--	--	----------------------

及一年保固。其它如瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機…等電器設備之瑕疵，自賣方完成交屋日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。至於硬式磁碟機、顯示螢幕、列印機、各種燈泡(含一體燈具)、電燈感應器、安定器、變壓器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、各種濾清器、膠條、墊片、迫緊環、消防滅火器、各種藥劑(如泡沫原液、氣錠等)等屬消耗品材料者，賣方不負保固之責。

- 三、防水：自使用執照取得日起，由賣方提供防水保固一年。
- 四、公設植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起，由賣方提供一年保養服務(僅針對植栽保活，不包含造型修剪…等)。
- 五、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 六、其他因天災、事變、不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，賣方不負保固責任。
- 七、所有裝修面飾材及設備，需由賣方提供之廠商進行保養，以延長材料及設備之使用年限，保養頻率及保養廠商均應依規定確實保養，如不當保養造成損壞，則不適用保固原則。依據使用者付費原則，需由管委會及住戶自行支付保養費用。
- 八、管委會及住戶應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查及電梯、機械車位之安檢等)費用。

<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 違約之處罰</p> <p>一、賣方違反「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，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、買方依第一款或第二款解除契約時，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%) 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。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由買方負擔。</p> <p>五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>第 22 頁、第 25 條</p>
-----------------	---	---	----------------------

不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 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。
- 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。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 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。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。