

## 「鼎佳」建案預售屋買賣契約核備表

業者名稱：富鉅鼎建設股份有限公司

核備日期：107年9月11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__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。 甲方簽章： 乙方簽章：富鉅鼎建設股份有限公司 法定代理人：	第1頁、第1條。

<p>二、賣方對廣告之義務</p>	<p>賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。</p>	<p>乙方應確保廣告內容之真實，本公寓大廈之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。上開廣告宣傳品內容，於簽署本契約審閱期間若因原有的設計規劃或建材設備發生異動時，造成與本契約記載內容產生競合關係，雙方同意以簽署本契約內容為準。</p>	<p>第 1 頁、第 2 條。</p>
-------------------	--	---	---------------------

升降機械停車設備(自動倉儲式)車位編號第  
號屬  法定停車位  自行增  
設停車位，為機械式停車位，其容車尺寸為寬200公分(含後視鏡寬度)，長500公分，高  
155公分，車重2200公斤的車輛規格。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，  
依第四條第二款之比例計算之(計算方式如第四條第二款所示)。  
右開停車位規格之誤差在百分之二以內，視為符合規格。

一、基地坐落：台北市中正區河堤段四小段 229、283、37地號等二筆土地，面積共計 175 平方公尺 (約 52.94 坪，  
依地政機關實測登記為準)，使用分區：高三特(原屬高二)、住三。

二、房屋坐落：同前述基地內「案名：鼎佳」編號： 戶 樓，建造執照：台北市政府都市發展局核  
准 106 年 05 月 03 日建造執照 106 建字第 0070 號。

三、車位部分：甲方購買之停車位為前述基地內「案名：鼎佳」，建造執照：台北市政府都市發展局核准 106 年 05  
月 03 日建造執照 106 建字第 0070 號，共計 個車位，其位置和規格如下：(詳圖如附件八)

- 三、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  
\_\_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。

四、房地出售面積及認定標準

- (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。
- (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，即陽臺\_\_平方公尺(\_\_坪)、雨遮\_\_平方公尺(\_\_坪)及屋簷\_\_平方公尺(\_\_坪)，合計\_\_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\_\_%。
- (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。

一、房屋面積(不含車位面積)計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)，包含：  
(一)專有部分面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)，分別如下：  
1、主建物面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。  
2、附屬建物面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。  
    (1)陽臺面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。  
    (2)雨遮面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。  
    (3)屋簷面積計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。  
附屬建物除陽臺外，其餘面積者不予計價。

(二)共有部分，面積(不含汽車停車位產權登記面積)計：約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約\_\_%。  
甲方購買「案名：鼎佳」公寓大廈編號：\_\_樓房屋(下稱本戶房屋)暨地下第\_\_層編號\_\_號汽車停車位\_\_個之土地持分面積，合計約\_\_平方公尺(折算約\_\_坪)，應有權利範圍為萬分之\_\_，其應有土地持分面積之計算方式如左：

土地契約書第1頁、第3條、房屋契約書第2頁、第4條。

五、共有部分  
項目、總面積  
及面積分配比  
例計算

(一)共有部分除法定停車位另計外，係指門廳走道樓梯間電梯間電梯機房電氣室機械室管理室受電室幫浦室配電室水箱蓄水池儲藏室防空避難室(未兼作停車使用)屋頂突出物健身房交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )。本「  」共有部分總面積計  平方公尺(  坪)。

(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)。本「  」主建物總面積計  平方公尺(  坪)。

一、共有部分除汽車停車空間(包括汽車停車位置、汽車升降機、無障礙汽車下車區、車道及緩衝空間或其他必要空間)另計外，其總面積計：約    點    平方公尺(折算約    點    坪)。係指騎樓、門廳、樓梯間、電梯間、梯廳、走道、管委會辦公室、機房、水錶間、水箱、電梯機房、屋頂突出物、發電機室、電信室、台電配電場所、防空避難室、消防機械室、蓄水池及依法令得列入共有部分之項目等皆屬之。

二、前款共有部分之權利範圍，係依買受之主建物面積加附屬建物面積與區分所有全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，本「案名：鼎佳」主建物加附屬建物總面積計壹仟零伍拾參點伍肆平方公尺(折算約參佰壹拾捌點柒坪)。

三、為使持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分為準。

<p>六、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>一、本約房屋買賣面積係依建造執照核准日當時地政機關規定辦理，並以地政機關登記完竣之面積為準。倘因簽約後法令改變，致無法依買賣當時之契約所載名稱及項目之登記方式辦理產權登記時，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，甲方不得以該部分面積因故未予登記而主張該部分不列入買賣面積。</p> <p>二、本約主建物或本房屋面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，如超過百分之二以上者，甲方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，找補價金分別應按本房屋主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(不含汽車停車位產權登記面積和價款)個別計價，無息於交屋時一次結清。</p> <p>三、前款之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>房屋契約 書第3 頁、第6 條。</p>
--	--	--	-------------------------------------

房屋契約  
書第4  
頁、第7  
條。

本契約房屋及汽車停車位買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。  
營業稅5%)，其項目如下：

一、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。(兩遮項目不計入買賣價格)

(一) 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整，分別如下：

1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

2、附屬建物陽臺部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。(除陽臺外，其餘項目不得

計入買賣價格)

(二) 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整(不含汽車停車位價款)。

二、汽車停車位價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

三、前開價款不包括本約第十四條之費用。

本條付款辦法應依房屋付款分期表(詳如附件一)之規定，甲方於接到乙方繳款通知起七日內以現金或即期支票至乙方指定之地點或銀行帳戶繳付。

七、契約總價  
本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

(一)土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

(二)房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

1. 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

(1)主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。

(三)車位價款：新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整。

八、履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託  
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。
- 其他替代性履約保證方式。
  - 價金返還之保證  
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。
  - 價金信託  
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。
  - 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，持本買賣契約可向所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。  
賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。
  - 公會連帶保證  
本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本

- 價金信託
  - 價金返還之保證  
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。
  - 其他替代性履約保證方式。
    - 價金返還之保證  
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。
    - 價金信託
- 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：
- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託  
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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。（請參閱本約第十二條：不動產專案信託管理）
  - 其他替代性履約保證方式。

房屋契約書第 4 頁、第 7 條之 1。



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。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○○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。

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。

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「建材設備表」施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件五所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。

二、乙方保證本公寓大廈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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、乙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。

五、建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方。如施工時已無該廠牌或規格者，乙方得選用同級品以上之廠牌或規格。

六、為要求本公寓大廈設計之協調完整，各立面外觀及色澤、公寓大廈門廳及與外觀相關之鋪面、公寓大廈屋頂及其他共有部分，於不影響使用用途之範圍內乙方保留修改之權利。

- 九、主要建材及其廠牌、規格
- (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。
- (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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- (三) 前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- (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。

十、開工及取得使用執照期限

- (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：
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。
- (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。

一、本公寓大廈之建築工程動工日期預定為民國106年9月5日前，民國109年10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。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力拒之原因發生時。

(二) 因政府法令限制或其他非乙方所能控制之原因發生時。

二、乙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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第7頁、第10條。

十一、  
驗收

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。

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。

第 1 項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

- 一、乙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，並完成自來水、電力及電信、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，應通知甲方進行驗收手續。
- 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。
- 三、用第一款有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。
- 三、若甲方逾期未到場驗收，經乙方再次以書面催告通知驗收，經送達七日內仍未到場驗收者，則視同無異議驗收完畢，乙方得逕行通知甲方辦理交屋，甲方絕無異議。

房屋契約  
書第 11  
頁、第 15  
條。

一、本約房屋之產權移轉，應於使用執照核發後四個月內申辦有關稅費及所有權移轉登記。  
二、乙方違反前款之規定，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。  
三、甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理本預售房屋之產權登記或移轉事項及辦理貸款抵押設定，甲方應於簽約時提供身分證或其他有關證件影本予乙方，同時簽立「委刻印章同意書」（詳如附件二），並在相關書類上簽名蓋章，並依乙方或承辦地政士通知日起七日內備妥所需證件並將各項費用、稅費以現金預先交付乙方，以資辦理（交付所有權狀，結清時再多退少補），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。如因甲方延誤或不協辦，以致稅金增加或衍生罰款時，其增加金額由甲方自行負責。關於本件產權移轉登記及辦理貸款手續，日後如需甲方出面或補蓋印章與出具證件時，甲方須配合辦理，不應藉故刁難或延遲，如損及乙方權益時，甲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。  
五、自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人。倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約書所負之一切義務，應負連帶保證人之責任。產權登記及貸款抵押權設定因係整體作業，不能分開單獨辦理，於產權書類用印同時辦理銀行對保貸款手續。  
六、乙方依約完成本約房屋產權登記，且甲方繳清本契約所有應付款項，並與本約房屋土地持分之所有權人（賣方）完成一切土地買賣手續後，乙方始得交付房屋所有權狀予甲方。

十二、房地所有權移轉登記期限

（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。

（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。

（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。

（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。

（五）第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，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。

十三、  
通知交  
屋期限

- (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：
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。
- (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。

一、乙方應於使用執照核發後六個月內通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行左列各款義務：

(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) 甲方繳清所有之應付未付款（含保留款）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，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、交屋時甲方同意本房屋之點交以甲方專有部分為準，另因作業之考量，其共同使用部分不列入交屋範圍；乙方應交付房地所有權狀、使用執照影本、保固書、使用維護手冊、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑證，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_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。

四、甲方同意自產權移轉登記日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水電費、管理費，瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。並應負擔共有部分管理費用（包含共有部分應由全體住戶分擔之水電費、清潔維護費、委由乙方聘任物業管理公司管理維護費，及其他應由全體住戶分擔之費用）。為支應共有部分管理費用，甲方同意於交屋時繳交共有部分管理費用之準備金予乙方，準備金之計算方式是以每月每坪新台幣壹佰伍拾元整、機械式車位每車位新台幣壹仟元整，共計六個月之總額計算。此準備金由乙方向管委會成立一個月內依實收金額扣除所有應分攤之共有部分管理費用後，結繳管理委員會。

十四、  
違約之  
處罰

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

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，甲方得解除本契約。  
二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。  
三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_（不得低於百分之十五）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。  
四、甲方違反有關乙方「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_（最高不得超過百分之十五）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。  
五、甲乙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。

### 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。