桃園市政府地政局預售屋買賣定型化契約查核項目備查表

建案名稱：**『合雄 APPLE』**　　□自主檢查 □初核合格 ■複核合格

業者名稱：**合雄建設股份有限公司**　　備查日期：107 年 8 月 22 日

查核項目（應記載事項規定）		備查契約條款	備註
一、契約審閱權（應記載第 1 點）	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：	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) 買方簽名： 賣方簽名：	
二、賣方對廣告之義務(應記載第 2 點)	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。	賣方確保本房屋銷售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內容為真實，並為本契約之一部分	
三、房地標示及停車位規格(應記載第 3 點)	（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。	一、土地標示 本預售買賣標的係座落於桃園市桃園區大有段 606 地號土地內之建築基地(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)，使用分區為住宅區。 一、房屋標示：座落於桃園市桃園區大有段 606 地號(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)土地內興建之『合雄 APPLE』(以下簡稱本社區共 127 戶)，分別為地上十四層(A、B、C 棟)及地上十三層(D 棟)，地下參層之大樓。買方購買『合雄 APPLE』第　　棟第　　樓（以下稱本戶或本房屋)，建造執照號碼為(102)桃縣工建執照字第會桃 1511 號。【建造執照影本(如附件一)，本戶房屋平面圖影本(如附件二)】。 二、停車位性質、位置、形式、編號、規格：買方購買之汽車停車位依建造執照圖說編號為地下第　　層　　號（以下簡稱本停車位)，車位規格為□平面車位(長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺) □平面車位(長 5.75 公尺，寬 2.25 公尺，高 2.1 公尺) □無障礙車位(長 6.0 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺) □其他　之平面式汽車停車空間共____位，本停車位屬□法定停車位□獎勵停車位□自行增設停車空間，汽車停車位□有□無獨立權狀，其詳細位置詳如附件(三)之汽機車位置編輻圖。本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，本車位面積約_____平方公尺(含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記之坪數為準)。 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。 (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。	
四、房地出售面積及認定標準 (應記載第4點)	(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、本房屋總面積計　　平方公尺， (約　　坪)，包含： (一) 專有部分面積計　　平方公尺， (約　　坪)。 1、主建物面積　　平方公尺， (約　　坪)。 2、附屬建物面積： 即陽臺　　平方公尺，(約　　坪) 雨遮　　平方公尺，(約　　坪) 合計　　平方公尺，(約　　坪) (二) 建物共有部分持分面積計　　平方公尺(約坪)(本項面積屬主建物之共有部分面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積另依地政法令規定計算及登記。) (三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例　　%。 (四) 本契約雨遮面積不予計算買賣價金，倘簽約後法令變更或主管機關法令因素，致辦理建物第一次總登記時，部分雨遮或全部雨遮面積無法辦理所有權登記或雨遮實際面積短少時，買方不得以雨遮面積因故未予登記或雨遮面積短少而請求找補或減少買賣價金，即雨遮面積不論日後實際面積或地政主管機關登記面積多寡皆互不找補。 二、前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、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (應記載第5點)	(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、前條共有部分除停車位面積另計外，係指台電配電場所、排煙室、ABCD 棟排煙室兼梯廳(含電梯及其安全梯)、甲乙丙梯、電信室、垃圾冷藏空間、緊急發電機室、汙水機房、雨水機房、ABCD水箱、消防泵浦室、停車空間、防空避難室兼停車空間、汽車坡道、機車停車位、車道、屋頂突出物一至二層(內含水箱、梯間、機械室)、通風管道、水景機房、公共服務空間 1~3、管理員室、陽台、門廳等及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。 二、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買受本戶房屋(主建物及陽台)面積占區分所有全部(主建物及陽台)總面積之比例而為計算。 三、汽車停車位之面積計算:【該型式可售汽車停車格總面積】除以	

		【該型式可售汽車停車位總車數】所得之值加上【全區可售汽車停車位分攤之車道面積及必要空間】除以【全區可售汽車停車位總車數】即得。 四、可售汽車停車位空間面積佔全區共有部分面積比例為53.62%。 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。	
六、房地面積誤差及其價款找補 (應記載第6點)	(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。 (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。 (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。	一、本約房屋面積與登記面積如有誤差，其找補約定如下： (一)其不足部分賣方應全部找補；其超過部分，買方只找補至百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)。 (二)雙方同意面積誤差之找補，應分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所得之單價(不含停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。 (三)面積如有不足，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約。 (四)因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。 二、第三條房屋面積係依本約簽訂時地政機關登記法令規定計算而得，倘因簽約後法令變更，致使部分原可依法登記之面積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。 三、汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買賣雙方並同意長、寬尺寸超過不論多少均不找補，短少在百分之三以內互不找補，長度或寬度短少超過百分之三，雙方得協商減少價金，協商不成，買方應於對保(備證用印)前主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次無息退還買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。	
七、契約總價 (應記載第7點)	本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 1.專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (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)。 2.共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。	土地總價 本約土地持分總價款為新台幣　仟　佰　拾　萬元整。(此金額包括汽車停車位之土地持分價款　佰　拾　萬元整)房屋總價（內含營業稅，本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減） 一、本房屋之價款合計為新台幣　仟　佰　拾　萬元整，其內容如下： (一)專有部份：新台幣　仟　佰　拾　萬元整。 1、主建物部分：新台幣　佰　拾　萬元整。 2、附屬建物陽台部分：新台幣　佰　拾　萬元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。 (二)共有部分：新台幣　佰　拾　萬元整。 二、本停車位之價款為新台幣　佰　拾　萬元整。 三、前二項價款不包括本約第十四條之費用；如因政府(或會計師)評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配	

		合，惟不得變動本房地買賣之總價款。	
八、履約保證機制 (應記載第 7-1 點)	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爲買方管理信託財產，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。	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。 賣方應提供第一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，由板信商業銀行負責承作，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信託資金控管事宜。 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爲買方管理信託財產，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(如附件十三)予買方。 □同業連帶擔保 本預售屋已與　　建設股份有限公司(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(如附件十三)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○○公司不可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。 價金信託補充條款： 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。	

		為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、相關注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。 買方簽名： （三）買方應依『付款表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為『板信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶： 解款行：板信商業銀行雙園分行 帳號：0710－533－322－2888 戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶 （四）買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。 買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[http://www.bop.com.tw]，查詢途徑為：[快速連結/信託專戶查詢/價金信託]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。 (五)賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。 (六)賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。 (七)如發生前條賣方無法依約定完工或交屋之情形，致受託機構需召開受益權人會議時，有關價金信託契約之受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項與效力及於買方。 (八)有關價金信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定	
九、逾期付款之處理方式 (應記載第9點)	買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，	如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳	

	經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。	付時，即視為買方違約，賣方得解除契約，解除契約之效果依本約第二十條第二項各款之約定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時由買方負擔）。	
十、主要建材及其廠牌、規格 （應記載第 11 點）	（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。 （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。	一、本房屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關核准之 (102)桃縣工建執照字第會桃 1511 號建造執照【影本如(附件一)，若依法變更(含使照變更)則以最後變更之圖說為準】。 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級(詳如附件六）建材設備表。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方。除經買方同意外，賣方不得逕以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉以外之產品替代，但如賣方能證明施工時已無該廠牌、規格或有其他不可歸責於賣方之事由致無法供應原建材設備時，且賣方所更換選用建材設備之價值、效用及品質不低於原約定廠牌規格之建材設備或補償價金者，不在此限。 三、本銷售屋施工標準悉依桃園市政府建管處核准之工程圖樣與說明施工，賣方保證建造本房屋之材料不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石綿、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 四、前款石綿之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 五、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。	
十一、開工及取得使用執照期限 （應記載第 12 點）	（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、本房屋之建築工程簽訂本約時已開工，依建造執照所載之預定竣工日期為民國 109 年 9 月 1 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內交屋(指各戶專有部分)。賣方如逾期完工，每逾期壹日，賣方應按買方依本約已繳之房屋價款依單利萬分之伍計算違約金予買方。若逾三個月仍未取得使用執照者，視同賣方違約，除另經買方同意外，雙方依違約之處罰規定處理。但如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，賣方對於其遲延或影響期間，則不負遲延竣工之責： （一）買方未依約按時繳清本約應付之各期房地買賣價款，及因逾期付款應繳之滯納金，或其他應由買方負擔之費用，其遲延期間。 （二）買方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響期間。 （三）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。 （四）因其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。	
十二、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	一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(僅限本戶專有	

(應記載第 13 點)	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。	部分)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(店鋪無)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，買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上要求賣方於交屋前進行改善，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，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，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。買方如於賣方通知驗屋日起十日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。 二、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。	
十三、房地所有權移轉登記期限 (應記載第 14 點)	（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。	一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意依建物第一次總登記時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。 二、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。 三、買方於賣方通知房屋所有權移轉登記前應履行下列義務： （一）繳清本契約所定除交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應於房地所有權移轉登記前繳納之款項等(如指定貸款金融機構者之預付利息)。 （二）辦理貸款者應提供辦理所有權登記及貸款有關文件(含抵押設定之必要文件)，辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本約第十四條第二項約定應由買方負擔之稅規費用，及於辦理金融機構貸款對保(備證用印)時，開具與貸款金額同額之禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行，該擔保本票之到期日授權賣方填載。其後貸款金額倘因買方因素而未獲領取者，賣方得逕向法院聲請本票強制執行；買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還該本票予買方並同時解除其擔保效力。 （三）買方於對保(備證用印)同時應預立及交付本件房地所有權過戶返還切結書及廖如茂地政士簽證作業（委託當事人基本資料表）予賣方，並同意若因買方因素（包含但不限於阻止金融機構撥款)致金融機構貸款未能於所有權過戶及抵押設定後三日內撥款予賣方時，賣方除可行使前款之本票外，亦得以賣方或賣方指定之地政士為代理人（視為買方無條件委任)，逕以預立之過戶返還切結書及廖如茂地政士簽證作業(委託當事人基本資料表)將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定（買方同意金融機構逕將塗銷同意書出具予賣方)，因此增加之一切費用均由買方負擔，過戶返還後，依本約第八條買方不辦理貸款之程序辦理。若金融機構於房地所有權過戶及抵	

		押設定後三日內順利撥款予賣方，則該等書類應於買方完全履約後與權狀一同於交屋時返還買方。 （四）本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉前全部兌現。 四、本戶房屋應辦理所有權登記、移轉、移轉返還及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理之，日後如需由買方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正，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。 五、任一方違反前一至四項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依本約第二十條違約約定處理。 七、買方於房地所有權過戶前，雖無其他違約事由，但若無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付（包含但不限於預示拒絕撥付銀行貸款或其他款項，抑或是履行本條第三項之義務但又於所有權過戶前表明拒絕過戶所有權等等）者，賣方得停止或撤銷房地所有權過戶手續，並依據本約第二十條處理。 八、買方尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，除應負刑事偽造文書罪責外，賣方得依第二十條第二項處理。	
十四、通知交屋期限 （應記載第 15 點）	（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	十四條 四、買方自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、瓦斯基本費、共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等（不論費用單據抬頭是否為買方名義），若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶事宜。買方應負擔之水電費用為期便利不以度數分算，仍以賣方通知交屋日起三十日之前後日數比例分算。 十五條 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各款義務： （一）如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約所應付之遲延利息予買方。 （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。	

	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。	（三）買方繳清本契約所有之應付未付款，如買賣價款、依前條應付稅規費、遲延利息及應預繳管理費等，並完成一切交屋手續。 （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。 二、除買賣雙方另有書面約定外，買方不得請求賣方提供其他配置或換裝設備。 三、若因買方未付清應付款項，至延後點交者，所生之損失均由買方負擔。 四、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將所有權狀、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及鑰匙交付買方，本契約則無需返還。 五、買方於收到賣方通知交屋日起 ___日內，不論是否欲行遷入，應配合辦妥一切交屋接管手續，逾期不配合辦理者，自賣方通知交屋日起算第七日視同已辦妥一切交屋手續，賣方得依法拋棄占有不負保管責任，本約房屋所受一切損害概由買方承擔。 六、辦理交屋手續時，除買方能證明有縱經修繕仍無法達到應有居住功能之重大瑕疵外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則依前項逾期不配合辦理之約定處理。	
十五、違約之處罰 （應記載第 24 點）	（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、若賣方有要求增加價款、違約不賣、於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、因可歸責於賣方致給付不能、逾期三個月未完工、違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約。買方有效解除契約時，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，買方不得另行請求損害賠償。 二、倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理： （一）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。 （二）本戶房屋由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切權利請求權及抗辯權。倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由買方負擔。	

		（三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有（此時賣方亦得以第十三條第三項第三款之預立過戶返還書切結書及廖如茂簽證作業(委託當事人基本資料表)，以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任)，逕將房地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費均由買方負擔，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴追費用（含委請律師代理訴追及強制執行之一切費用)。 三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。	
備註：1.內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項條文，得至本局不動產交易安全專區查詢下載(網址：https://www.land.tycg.gov.tw/userfiles/Files/news1_45_10181.pdf) 2.依消費者保護法第17條規定，中央主管機關公告應記載之事項未記載於定型化契約，仍構成契約之內容；違反不得記載事項者，其定型化契約條款無效。 3.依消費者保護法第56-1條規定，企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰。			