苗栗縣____年預售屋買賣定型化契約查核表

查核時間	建案名稱		案場（銷售中心）地址
___年___月___日 ___午___時___分	建商名稱		
□初查 □複查 □書面 □現場	銷售型式	□自售 □委託代銷(自___年___月___日起至___年__ 月___日止)	代銷公司：

查核項目		
壹、應記載事項		
一、契約審閱期	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 5 日） 買方簽章： 賣方簽章：	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二、賣方對廣告之義務	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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
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 2 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，	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	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__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括： □陽臺__平方公尺（__坪）。 □中華民國 107 年 1 月 1 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__%。 (三) 前 2 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 6 點規定互為找補。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	(一) 本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□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（__）。 (二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；專有部分總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
六、房地面積誤差及其價款找補	(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 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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	(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。	
七、契約總價	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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
七之一、履約擔保機制	本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： □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。 □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。但賣方未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	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	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。	
八、付款條件	付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
九、逾期付款之處理方式	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，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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	(一) 地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。 (二) 法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。 (三) 屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。 (四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十一、建材設備及其廠牌、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) 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三) 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康之損害者，仍應依法負責。 （四）賣方如有違反前 3 款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	
十二、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 1 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 3 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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十三、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： （一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。 （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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十四、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 4 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 4 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 2 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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	（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 1 目、第 2 目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。 （五）第 1 款、第 2 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 7 日內提供，如有逾期，每逾 1 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。	
十五、通知交屋期限	(一)賣方應於領得使用執照 6 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 6 個月內通知買方進行交屋，每逾 1 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 30 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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：

十六、共有部分之點交	(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。 (二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十七、保固期限及範圍	(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 15 年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固 1 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。 (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
十八、貸款約定	(一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。 (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理： １、不可歸責於雙方時之處理方式如下： （１）差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸 款相同年限及條件由買方分期清償。 （２）差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。 （３）差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。 ２、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。 3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。 (三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。	
十九、貸款撥付	本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十、房地轉讓條件	(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。 (二)前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例	(一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。 (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十二、稅費負擔之約定	(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。 (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。 (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。 (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十三、賣方之瑕疵擔保責任	(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方	□符合規定 □不符合規定 缺失：

	應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。 (二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。	
二十四、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。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十五、當事人及其基本資料	本契約應記載當事人及其基本資料： (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。 (二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
二十六、契約及其相關附件效力	本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。 本契約之相關附件視為本契約之一部分。	□符合規定 □不符合規定 缺失：
貳、不得記載事項		
一、不得約定廣告僅供參考。		□符合規定 □不符合規定
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。		□符合規定 □不符合規定
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。		□符合規定 □不符合規定
四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。		□符合規定 □不符合規定
五、不得約定請求超過民法第 205 條所訂百分之二十年利率之利息。		□符合規定 □不符合規定
六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。		□符合規定 □不符合規定
七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。		□符合規定 □不符合規定
備註：		

業者陳述意見：   陳訴人：_____（簽章）任職於：□建設公司□代銷公司 職稱：_____聯絡電話：_____E-mail：_____
查核結果處理：   查核人員：_____（簽章）會同人員：_____（簽章）