



交屋說明簡報

富廣團隊
FOREMOST



大綱

一. 交屋時程規畫表

二. 交屋作業流程

--產權登記作業

--銀行貸款流程

--驗交屋流程

三. 其他

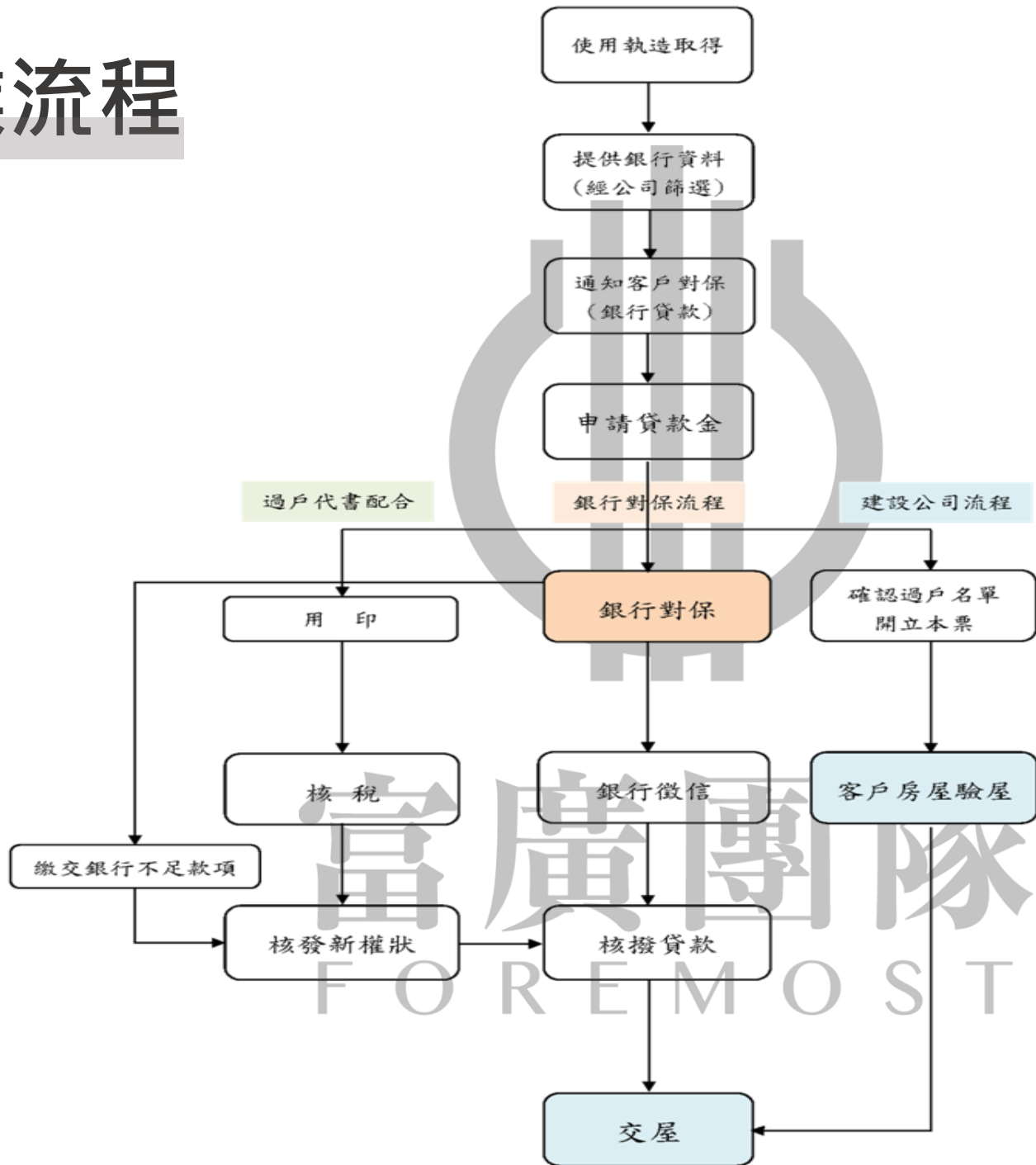
富廣團隊
FOREMOST

交屋時程規畫表

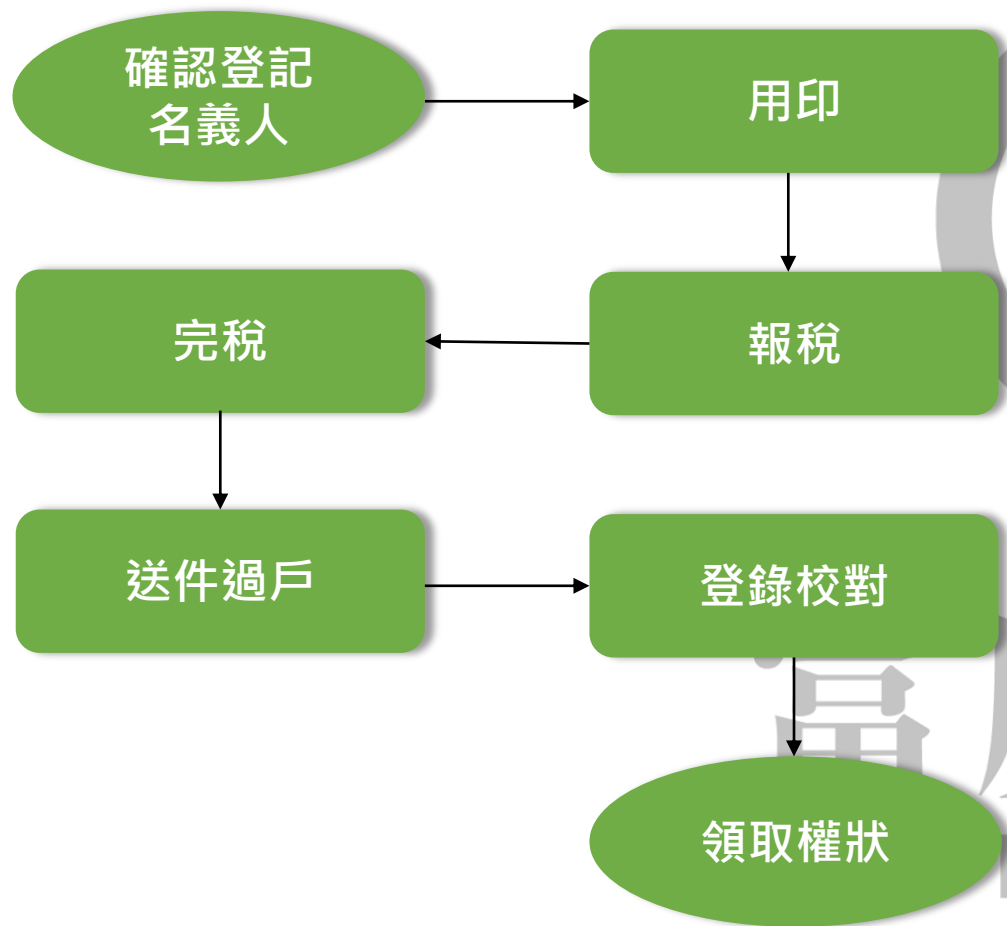
1月	2月	3月
<p>⊙：第一批集體驗屋</p>	<p>⊙ ~ ⊙：第二批集體驗屋</p> <p>⊙ ~ ⊙：集體對保作業</p>	<p>⊙ ~ ⊙：第三批集體驗屋</p> <p>⊙：產權過戶、撥款作業</p>
4月	5月	6月
<p>⊙ ~ ⊙：集體交屋</p>	<p>⊙：第一次區分所有權人會議</p> <p>⊙：公設點交</p>	<p>新居落成</p> 

以上作業/活動為預估時間，實際時間以收到公司發函之通知書為準。

交屋作業流程



產權登記作業(代書)



《預售屋相關權利義務》

房屋第十四條、土地第八條：所有權移轉登記期限

【權利】

第一款：所有權應於**使用執照核發後四個月**辦竣移轉登記。

第二款：因**可歸責於賣方之事由**致違反第一款之規定，使各項稅費增加...時，**賣方應全額負擔**。

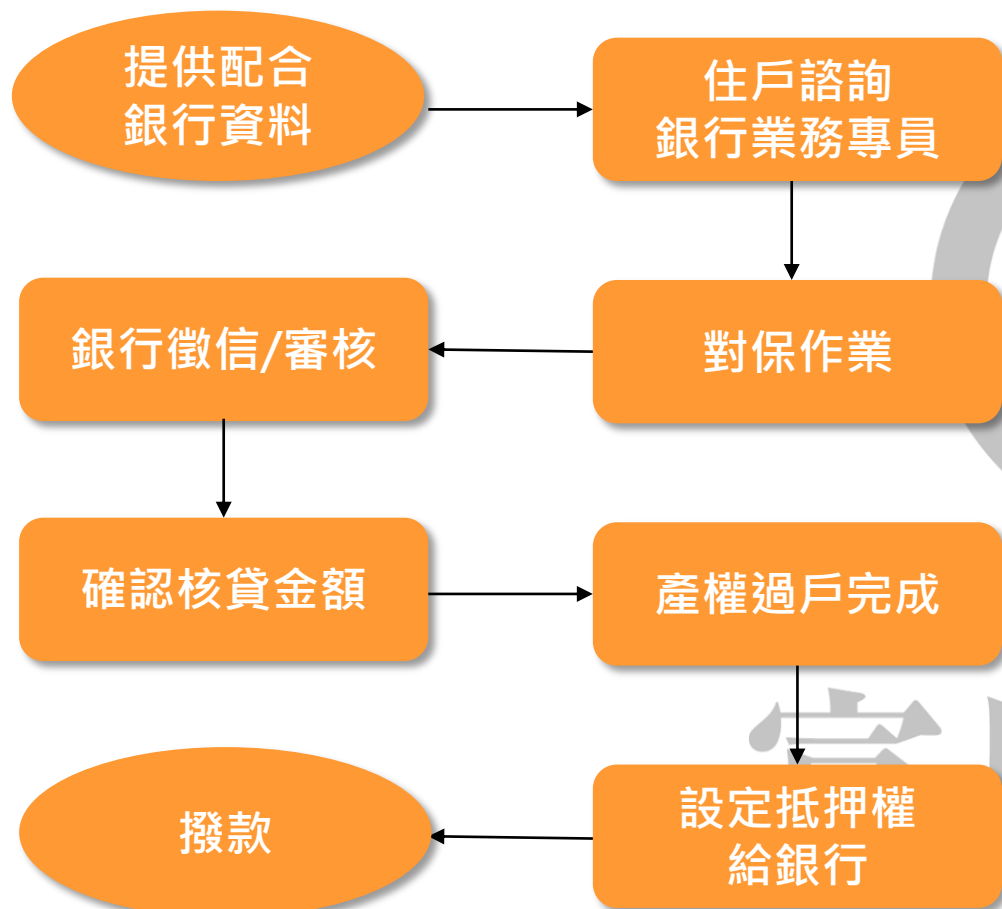
【義務】

第三款：...經**登記完成後**，俟承辦貸款之金融機構將**貸款金額核撥予賣方**，且買方業已全部履行本契約各項約定，...始得向賣方請求交屋所有權狀。

第五款第二目：交付辦理產權登記及貸款作業有關之文件、....，並應**開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票**予賣方。→**確認撥款後，立即於本票蓋上作廢章**。

第五款第四目：買方**未辦理貸款者**應在移轉登記作業前以現金或即期支票一次支付予賣方；買方**減少貸款者**應在移轉登記作業前將差額款項以**現金或即期支票**一次支付予賣方。→**完稅階段為現金/支票繳納時間**

銀行貸款流程(銀行)



產權過戶完成後，建設公司將權狀影本及撥款通知書掛號寄給承購戶，承購戶須於5日內撥款於建設公司。

《預售屋相關權利義務》

房屋第十八條、土地第十條：貸款約定

房屋第十九條、土地第十一條：貸款撥付

【權利】

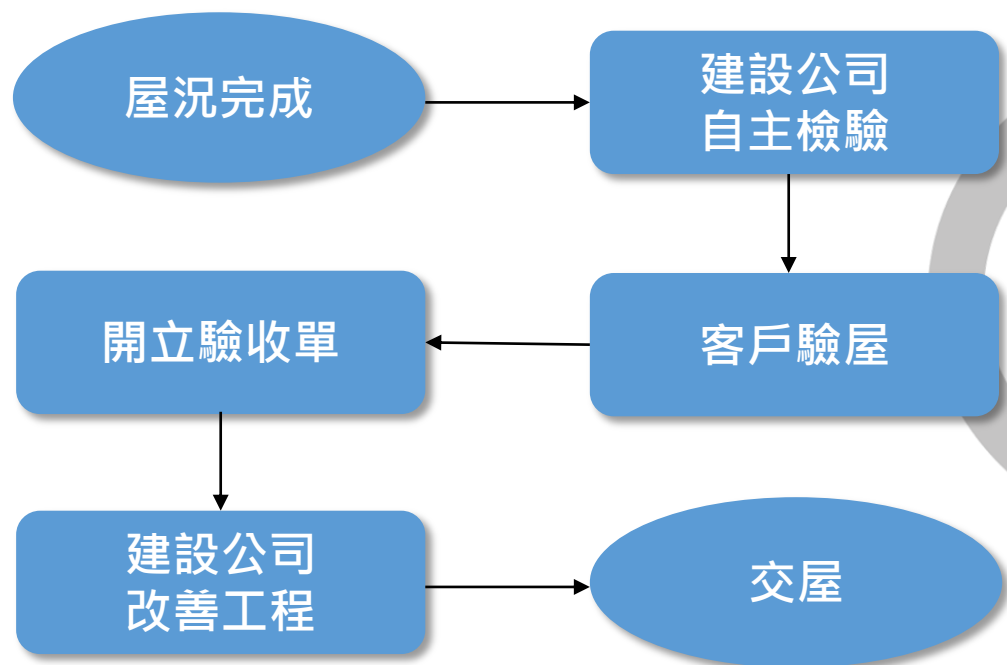
第十八條第十款：如金額機關核撥貸款後到交屋日前之利息由賣方負擔，惟因買方藉故延遲交屋所導致之利息負擔，概由買方負擔。

【義務】

第十八條第三款：為擔保貸款期款之給付，無論買方是否辦理銀行貸款，買方應...，開立禁止背書轉讓之同額商業本票，...賣方於取得貸款並確認買方無違約情事時於交屋時一併將本票無息返還買方。

第十九條：本契約如訂有交屋保留款者，.....除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方均不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

驗交屋作業(建設公司)



辦理交屋手續要件：

- ✓ 驗收單第一次開立內容改善完成
- ✓ 產權過戶及撥款完成
- ✓ 所有款項帳務結清

《預售屋相關權利義務》

房屋第十三條：驗收

房屋第十五條、土地第九條：通知交屋(地)期限與交屋(地)事宜

【權利】

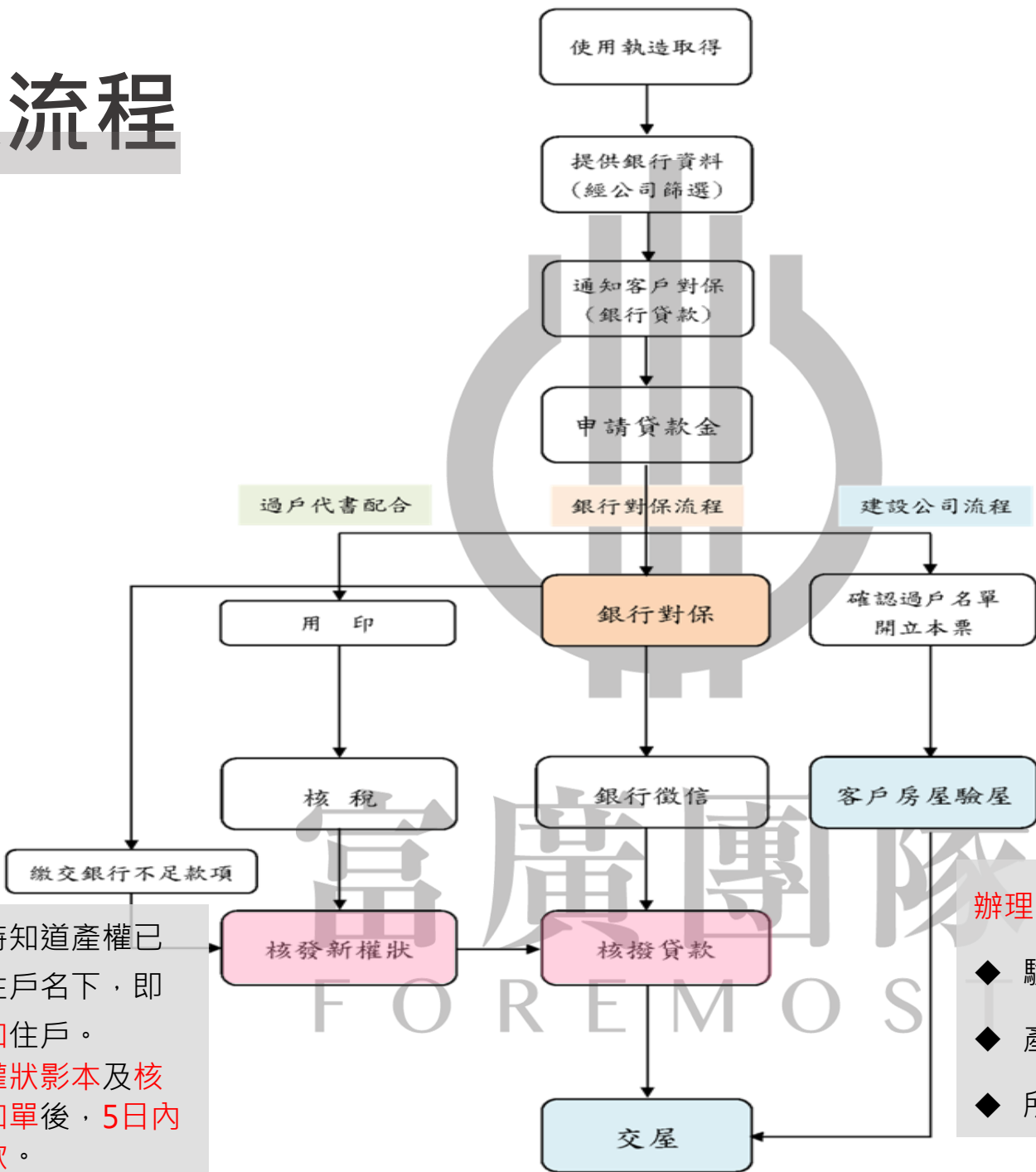
第十三條第二款：雙方驗收時.....，如發現房屋有瑕疵，應一次載明於驗屋單上；賣方對驗收單中缺失改善項目屬本契約責任內之缺失者，須負責修繕，其後買方仍有要求房屋修繕者，賣方應提供保固修繕服務，惟買方不得藉此而拒絕或延遲交屋；.....交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第十五條第一款：賣方應於領得使用執照六個月內以書面通知買方進行交屋。

【義務】

第十五條第四款：交屋時，買方應繳清本契約所定全部價款及逾期付款之利息、滯納金；變更工程所增加之款項；辦理產權登記繳清各項稅捐及費用；自辦貸款之遲延利息；預付管理基金及管理費...

交屋作業流程



銀行會同時知道產權已經過戶到住戶名下，即會電話通知住戶。公司寄出權狀影本及核撥貸款通知單後，5日內須完成撥款。

辦理交屋手續要件：

- ◆ 驗收單第一次開立內容改善完成
- ◆ 產權過戶及撥款完成
- ◆ 所有款項帳務結清

相關違約規定



/賣方

房屋第十五條、土地第九條：通知交屋(地)期限與交屋(地)事宜

第一款：賣方如未於領得使用執照六個月內通知交屋，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。



/買方

房屋第八條、土地第七條：逾期付款之處理方式

第二項：買方如逾期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。

第三項：如逾期兩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，雙方同意依本契約所定違約之處罰規定處理。

房屋第十八條、土地第十條：貸款約定

第六款：因可歸責於買方之事由，致使賣方較晚取得貸款時，期間產生之遲延利息由買方負擔(按逾期撥款部分每日萬分之二計息)。

其他-電動車充電設備規劃

1. 全球為防止地球暖化、環保意識抬頭，世界各國都將於2025年起禁售燃油汽車，台灣也已公告將於2035年禁售燃油機車、2040年禁售燃油汽車。
2. 內政部已於108/5/29公告修正「建築技術規則」第62條條文，明訂新建大樓必須預留供電動車輛充電有關設備，該條文之實施日期為108/7/1。
3. 鑒於未來趨勢並維持社區房價競爭優勢，擬直接規劃專屬汽/機車位充電區及充電設備予社區。
4. 電動車位相關管理辦法以安全、公平、管理為原則，授權管委會管理之。



參考示意圖

汽車充電區：B1-235、236



機車充電區：121.122.123

機車充電區



~THE END~

THANK YOU FOR LISTENING!

富廣團隊

F O R E M O S T