

房屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：百晏建設股份有限公司

茲為「君頂會」房屋及車位買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約書條款如下，以茲共同遵守之。

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)或買方就本契約之審閱雖未達五日以上，但雙方於簽訂本契約時，雙方就本契約各項條款詳為研討，買方對本契約條款已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經雙方磋商合意訂立之，日後不再就契約先行審閱期等相關問題向賣方主張權利。

買方：_____簽章

第一條 買賣標的(已登記者應以地政機關登記簿登載之面積為準)

一、建物標示：

(一)建 號：慈文段 _____ 建號。

(二)門 牌：桃園縣桃園市大興西路二段□291 □293 號
樓。

(三)建物坐落：桃園縣桃園市慈文段 2282 號等 1 筆土地。

(四)建物總面積共計： 佰 拾 點 平方公尺

(約 佰 拾 點 坪)，(不含停車位面積)，

公設比_____ %包含：

1. 主建物面積： 佰 拾 點 平方公尺。

2. 附屬建物面積：

陽台面積： 拾 點 平方公尺。

雨遮面積： 拾 點 平方公尺。

3. 共有部分建號：慈文段 8252 建號，

共有持分面積： 佰 拾 點 平方公尺；

權利範圍： /100000。

共有部分建號：慈文段 8251 建號，
共有持分面積： 佰 拾 點 平方公尺；
權利範圍： /100000。

(不含停車位持分面積及權利範圍)

共有部分建號：慈文段 8253 建號，
共有持分面積： 佰 拾 點 平方公尺；
權利範圍： /5000。

二、車位標示：

(一)本停車位屬 法定停車位 自行增設停車位
獎勵增設停車位 其他，地下第 層 平面式
停車位 機械式停車位；

編號第 號停車位，
共計 位。上述汽車停車空間之產權依地政法令規
定辦理，停車位空間尺寸為：

長 6.00m*寬 2.50m： 車。

長 5.75m*寬 2.25m： 車。

其計算面積包括汽車停車位置、部份車道及必要空間
等，每一停車位產權登記面積約為 42.57 平方公尺(約
12.88 坪)權利範圍 1100/100000；賣方依照其設置要
點及相關法令辦理出售予本案大樓住戶，關於汽車、
機車停車位之管理使用，買方承諾必須遵照本約第十
三條共有部份之分管協議及使用約定規劃管理使用。

(二)本停車位無獨立權狀。

(三)有關車位之使用，買方均已明確知悉並願繼續承受遵守住
戶規約、大樓管理規章或現況之慣例，不另作主張。

三、本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水
電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互
為確認(附件一)，賣方於交屋時應維持原狀現況點交，但
點交時另有協議者，從其協議。

第二條 買賣總價款

本買賣總價款新台幣： 仟 佰 拾 萬元整
(含汽車車位價款)。

一、建物價款新台幣： 仟 佰 拾 萬元整。

二、車位價款新台幣： 佰 拾 萬元整。

第三條 房屋款付款明細表

期別	期款名稱	繳款金額	繳款約定期限
一	訂金	新台幣 佰 拾 萬元整	
二	簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整	
三	備證款	新台幣 佰 拾 萬元整	簽約完成當日算起十日內繳付備證款(用印/對保)，並同時開立與預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方。
四	銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約完成當日算起二十日內繳付銀行貸款。
五	交屋款	新台幣 拾 萬元整	通知交屋日
	總價款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	

一、買方應依「房屋款付款明細表」之約定，按期如數於接獲賣方書面繳款通知五日內，向賣方指定之處所或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清，待賣方確認收到價款兌現後，即將繳款憑證寄予買方。

二、依前項規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予賣方。

第 四 條 原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務(包括本金、利息、遲延利息及違約金)依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認。

買方依第五條第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

買方不貸款，並應遵行下列事項：

(一)為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始辦理買賣標的產權移轉。

(二)買方如有遲延繳款情事，按本約第三條第二項規定辦理。

第 五 條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整
抵付本約房屋買賣價款中第三條「房屋款付款明細表」第四期銀行貸款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

一、買方同意以前開所購本戶房屋連同其基地持分作為擔保物，並於交付備證款同時開立與銀行貸款(含自行辦理貸款)及交屋款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，並提供辦理貸款之授權等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

(一)不可歸責於雙方時：

買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

買賣雙方得解除契約。

買方辦理貸款金額少於約定貸款金額時，應於稅單核發五日內繳清其差額。

(二)可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約五日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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。

其他_____。

(三)可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起十日內（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

第六條 貸款處理之二

買方交付備證款時，應依賣方通知之日期親自與擔保人前往完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

一、簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於：

銀行：_____，

戶名：_____，

繳款帳號：_____號帳戶。

二、買方應於交付備證款同時開立與銀行貸款(含自行辦理貸款)及交屋款同額，且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予賣方，同時授權賣方填寫本票到期兌現日；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

三、買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除房屋有附件一第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

四、買方若中途改變主意不辦理貸款或未依通知期限辦妥一切貸款手續，或主動向金融機構表明拒絕對保、拒絕貸款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，皆視為買方違約依照第十一條第二項處理。

第七條 所有權移轉

一、雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予 受託地政士(賣方指定之地政士統籌辦理) 受託律師 買方 賣方 其他負責辦理。

二、本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

三、辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：
申報移轉現值：

以本契約第二條之土地及建物價款申報。

以簽約日當年度公告土地現值及建物評定現值申報。

四、辦理產權登記時，惟雙方亦同意授權地政士依報稅日期訂立所有權移轉契約日期。為配合網路申報稅捐，雙方同意在本契約成立日先行網路申報，書面申報文件俟完稅後，一併送交稅捐機關查核。

五、自本約簽約日起買方即為產權登記名義人，非經賣方事前同意買方不得將本買賣標的轉讓第三人；買方如未完成轉讓手續，其轉讓或更換行為對賣方不生效力，如因此發生糾紛或致賣方受有損害時，買方應負違約賠償責任。

六、經賣方同意買方辦理轉讓時，買方應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、各項相關稅費等款項，及本買賣標的總價款千分之一之轉讓手續費予賣方；以上款

項，買方同意於辦理轉讓同時以現金一次繳付，惟受讓對象係配偶及直系血親者得免支付轉讓手續費。

七、本約轉讓或更換產權登記名義人，限於通知繳付「備證款」前提出辦理，並以壹次為限。

第八條 稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

一、地價稅、房屋稅、水電費等稅捐或費用，在土地、建物在通知之交屋日前由賣方負責繳納，通知之交屋日後由買方繳納；前開稅費以通知之交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。

二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

(一)所有權買賣移轉

買方負擔：

印花稅、契稅、登記規費、代辦費、銀貸規費及火災保險及其他稅費等。

(二)抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

三、辦理本買賣有關之手續費用：

(一)簽約費

由買賣雙方各負擔。

其他：無手續費。

(二)所有權移轉代辦相關費(含地政士費用)

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他_____。

(三)如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費

由買方負擔。

- 由賣方負擔。
- 由雙方當事人平均負擔。
- 其他：無公證費之代辦費。

(四)公證費用

- 由買方負擔。
- 由賣方負擔。
- 其他：無公證費。

(五)抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費

- 由買方負擔。
- 由賣方負擔。
- 其他_____。

(六)塗銷原抵押權之代辦費，由賣方負擔。

四、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但因買方逾期交屋者，因逾期所產生之費用，由可歸責買方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，若由買方代為繳納可由未付之價款中憑單抵扣。

買方應負擔之各項費用，由賣方預估代辦費通知買方，於通知繳交證件時一起預繳，並於交屋時結算後憑正式單據多退少補。

五、買方同意自通知之交屋日起，即應負擔本戶水電費、管理費及應由全體住戶共同分擔之共用部分水電費、清潔維護費、保養費等；另外需付擔天然瓦斯管線、保證金及相關費用。

第九條 交 屋

本買賣不動產為毛胚屋標的物，應以簽約時現況為準。

一、應於交屋尾款交付日，由賣方於現場交付買方或登記名義人，交屋時如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

- 二、本買賣標的物使用現況之辦法，均依社區管理規約、分管協議書、裝潢施工管理辦法等文件辦理，買方與所有權人及其他承受人應無條件繼受相關之權利義務。
- 三、賣方應於通知之交屋日前將原設籍於本契約標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方權益受損者，賣方應負損害賠償責任。
- 四、買方應於賣方通知之交屋日協同賣方辦理結算、交屋接管理手續，若買方遲延經賣方限期催告仍未辦理者，追溯自賣方前開通知之交屋日，視為交屋完成，且自該日起賣方不再負保管責任，若該房屋發生其他意外事件或損壞時，概由買方自行承擔損失。
- 五、買方同意房屋點交以承購戶當層室內部份為點交範圍，皆依現況交屋，其他共同使用部份(即公共設施部分)，授權管理委員會統一點交，不得藉詞拒絕交屋。
- 六、甲乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，一次載明於驗收單上由乙方限期完成修繕，前項驗收單所載事項經乙方修繕完成後，乙方通知甲方複驗，甲方不得再以發現其他瑕疵為由拒絕辦理交屋，甲方不依前項規定而有保留應付價款不如期繳付等情況，均以預期付款論。

第十條 瑕疵擔保責任

賣方保證本買賣標的物權利清楚，並無一屋數賣等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方負責於交屋前確實理清，不得因此損害買方之權益，有關本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。

第十一條 違約罰責

- 一、賣方違反第七條所有權移轉第一項或第二項、第九條交屋第一項約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍

未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房屋價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房屋價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房屋總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

- 二、買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾繳款期限不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾五日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房屋總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方，如本買賣標的已完成產權移轉登記，買方應於本約解除日起五日內配合賣方作業，將本買賣標的產權登記予賣方或其指定第三人，其因此所增加之稅規費等，應由買方負擔。
- 三、賣方或買方有可歸責之事由致本契約解除時，一切稅費均由違約之一方負擔。
- 四、買賣價款如以票據給付，經賣方提示遭退票時，除以買方未按期付款論，賣方仍得就該票據求償；若於五日內該票據經再提示仍未兌現者，依違約論，買方絕無異議。

第十二條 管理維護

- 一、買方應自通知之交屋日起分擔管理、維護、水電、設備使用等一切公共費用，並應遵守公寓大廈管理條例等有關法令規定。

二、房地點交後，有關本契約標的之使用慣例、社區管理規約、分管協議書、裝潢施工管理辦法、大樓管理辦法等，買方及所有權登記人及其他租借人皆應繼續遵守。

第十三條 共有部份之分管協議及使用約定

各樓層共有部份、約定專用之分管協議應列入「社區管理規約」(附件五)條款之內，由全體區分所有權人共同遵行之。

一、約定共有部份：

本社區停車空間之地下一層編號113、114號車位及地下二層編號84、85號車位共4位，規劃為「訪客使用公共停車位」，及地下一層「獎勵機車停車位」共計32車位，約定由管理負責人或委員會統一管理使用，但遇緊急避難時，地下一層應開放供全體住戶避難使用。

二、約定專用部份：

(一)地上一、二層如附件(八)標示之梯廳空間，約定由該層A戶(293號)專用，並負責管理維護。

(二)地上三層如附件(八)標示之梯廳空間、露台，約定由該層A戶(293號)專用，並負責管理維護。

(三)地上四層至十七層如附件(八)標示之梯廳空間，約定由該層A戶(293號)、B戶(291號)專用，並由該層住戶自行協議共同管理維護。

(四)地上十六層如附件(八)標示之露台，約定由該層相鄰住戶專用，並各自負責管理維護。

三、為提升本社區之居住品質及維護全體區分所有權人之共同利益，本社區公共空間經美化後，規劃使用如下：

(一)地上一層公共空間：

1. A部份規劃為社區大廳及管理中心。
2. B部份規劃為社區宴會廳及棋藝室。

(二)地上三層公共空間：

1．原管委會空間部份：規劃為社區健身中心。

2．原景觀水池部份：規劃為社區游泳池。

(三)屋突一層原機械房空間部份：規劃為多功能休閒區。

四、本條約之公共使用空間之美化由買方授權賣方於「建物使用執照」取得後統一規劃施工，並與其他共有部分一併移交由「管理委員會」統籌管理、使用。

註：買方明確認知上述事項規劃用途與使用執照原核准用途不符，日後有可能遭舉發而拆除，買方或管理委員會不得藉詞拒絕交屋或驗收公共設施，亦不得主張賣方違約，或於遭拆除後請求賣方予以修繕回復。

五、為使用之便利，買方同意上述房屋室內部份隔間取消。

六、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機設置位置，由賣方統一按規劃之位置裝置。

七、為維護本社區外觀，地上一、二層之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置統一設置，並由地上一、二層住戶永久無償使用。

八、賣方按汽車停車空間應有持分移轉並設定專用使用權出售予承購戶，買方同意由該停車空間承購戶，依劃定之約定專用分管範圍內管理使用、收益或處分，但遇緊急避難時地下一層應開放供全體住戶避難使用。未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價款並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間之價款，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益前開汽車停車位所有權人應遵守相關法令及本社區管理負責人或管理委員會之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。

九、有關以上約定共有、約定專用之分管協議及使用約定非經權利人或受益人之同意，均不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。日後買方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因使他人占用時，應確保將分管及使用約定內容列入交代，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，買方應負責理清。若買方未善盡告知義務致第三人受損害時，買方願負完全賠償責任。

房屋各樓層共用及約定專用部分之權屬、使用約定及工程美化之相關約定，應列入本社區公寓大廈管理規約，由全體區分所有權人共同遵行。

十、依前開分管之性質，買方若將其應有部份讓與第三人(含承租人、借用人等)，前項分管協議書之所有約定對買方之一切受讓人仍繼續存在，買方除有告知之義務外，並應要求其受讓人同意此分管協議內容，如有違反產生糾紛或損害，買方應負責解決，否則應負損害賠償責任；買方之任何受讓人如以善意或不知情對抗本分管協議，其主張無效。

十一、本社區管理委員會議不得以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管協議，否則其修改或變更無效。

買方：_____ 簽章

第十四條 保固期限

一、本契約房屋為毛坯屋買賣標的物，自賣方通知之交屋日起，賣方針對主結構部份如樑柱，樓梯等負責保固十五年，固定設備部份如門窗等負責保固一年，但可歸責於買方者除外。有下列事項者不列入保固範圍內：

(一)買方擅自變更加建或改建原設計部份。

(二)房屋因買方裝潢拆除或更改隔間或原有設備水電系統而導致破壞房屋使用功能者。

(三)買方擅自於樑柱、外牆、樓板等拆除或開孔導致房屋結構或裝修龜裂、破壞或漏水者。

(四)買方使用不當或遭故意破壞或未善盡各項設備定期維護保養之責。

(五)天災、地變或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。

(六)花、草、樹、玻璃製品、燈泡、蓄電池或其他依常情可歸類為消耗品者。

二、賣方對於主結構及公共設施之保固責任自本社區第一戶交屋日起算並准用本條之約定，保固期間平時之管理維護由區分所有權人負擔。

第十五條 特約條款

一、買方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權力或所受之意思或通知買方，買方應推派一人為買方代表人，其效力代表買方全體人員。

二、買方若欲自行另加裝潢者，應完成交屋手續後始得施做，若管委會修改管理辦法，則依管理委員會之約定辦理裝潢施工申請。交屋後如有他戶因修繕需經由買方屋內時，買方應同意其進入修繕，但若因此致買方受有損害時依公寓大廈管理條例，應向該他戶請求，概與賣方無涉。

三、本約房、地買賣因個人資料保護法及政府實價登錄法令規定，買方同意賣方提供本契約書影本予貸款銀行辦理徵信、鑑價之用，並同意用印交由地政士於買賣案件完成所有權移轉登記起三十日內，向主管機關申報登錄建物和土地成交案件的實際價格。且同意賣方於交屋後將其聯絡電話、地址提供予自來水公司、台灣電力公司及社區管理委員會作為水、電過戶及社區事務聯絡之用。

四、為維護建物外觀保持本大樓永恆立面價值，買方不得於外牆、陽台、窗戶、約定專用平台、露台裝設未經賣方或管委會同意之防盜門窗、採光罩或其他雜項物，以維外觀整齊美觀；違建物賣方或管委會有權拆除，其拆除費用由買方負擔；若不依規定禁止，依規約強制處分該區分所有權標的物，其所有權人不得異議。

第十六條 連帶責任約定

本契約與所簽訂之「土地買賣契約書」具有連帶不可分割之責任，買賣雙方應共同履行之，任何一部份未依約定履行時則視為全部違約，解除本契約時亦視為全部解除。

第十七條 通知送達及記送

雙方之通信地址以本契約書上所記載為準；若有變更，應即以書面掛號通知對方，否則若導致一方寄交對方各項函件遭退回，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。

第十八條 合意管轄法院

日後雙方倘因本契約內容有所爭議而涉訟時，雙方合意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之所有附件均視為本契約之一部分，與本契約有相同之效力。
- 二、本契約買、賣雙方就本契約所有內容及全部附件事項確已詳細審閱，並瞭解一切權利及義務皆以本契約及全部附件約定為依據，任何口頭承諾或約定概不生效，恐口說無憑，特立本契約書一式貳份，由買、賣雙方各執乙份為據。

立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E-MAIL信箱：

賣 方：百晏建設股份有限公司

代 表 人：王 立 豪

統 一 編 號：53126838

地 址：台北市松山區民權東路三段一八一號九樓

聯 絡 電 話：(02)27161972

網 址：<http://www.bionicorp.com>

中 華 民 國 年 月 日

附 件：

- (一)建物現況確認書
- (二)使用執照影印本
- (三)委刻印章委託書
- (四)房屋、停車空間平面圖
- (五)社區管理規約
- (六)裝潢施工管理辦法
- (七)裝潢施工責任承諾書
- (八)各樓層約定專用及分管範圍示意圖

附件(一)建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	本建案如本約第十三條共有部份之分管協議及使用約定所述。 <input type="checkbox"/> 一樓___平方公尺 <input type="checkbox"/> ___樓___平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓___平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他___平方公尺	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物現況格局：___房___廳___衛 <input type="checkbox"/> 無隔間 建物型態：住宅大樓。	建物現況格局以簽約當時實際之現況格局為準。 依建物型態分為店面(一樓)、辦公室(二樓)、住宅大樓(三~十七層)、停車位(地下一~地下三層)。
3	車位情況為： <input type="checkbox"/> 地上 <input checked="" type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 地面第___層 <input type="checkbox"/> 機械式車位 <input type="checkbox"/> 地下 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否檢附分管協議及圖說	有關車位之使用方式，依本契約第十三條共有部份之分管協議及使用約定第一款約定共有部份規定。
4	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否滲漏水之情形，滲漏水處：___。 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input checked="" type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
5	是否曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input checked="" type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：廠商提供鋼鐵無輻射污染保證書。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

6	<p>是否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)</p> <p><input type="checkbox"/>檢測結果：_____。</p> <p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p><input type="checkbox"/>賣方修繕後交屋。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>以現況交屋：<input type="checkbox"/>減價 <input type="checkbox"/>買方自行修繕</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他：廠商提供泥土無海砂保證書。</p>	<p>一、八十四年六月三十日(含)以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m³。八十四年七月一日(含)以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.3 kg/m³。</p> <p>二、八十四年七月一日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m³，檢測資料可向建築主管機關申請。</p>
7	<p>本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>是 <input checked="" type="checkbox"/>否曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，賣方</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	

8	<p><input checked="" type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有消防設施。</p> <p>若有，項目：(1)火警感知器，設消防自動灑水設備(2)緊急廣播系統(3)廚房設置定溫感知器及瓦斯偵漏器等。</p>	
9	<p>自來水及排水系統經雙方當場檢驗<input checked="" type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常，若不正常，由<input type="checkbox"/>買方<input type="checkbox"/>賣方負責維修</p>	
10	<p>現況是否有出租或被他人占用之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/>賣方應於交屋前<input type="checkbox"/>終止租約 <input type="checkbox"/>拆除<input type="checkbox"/>排除</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>以現況交屋</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>買賣雙方另有協議：買方在簽約時即經賣方告知而知悉本建築基地騎樓有一角遭鄰房佔用(面積 5.96m²)，而有權利之瑕疵，依民法第 351 條規定，賣方不負擔保之責。</p>	<p>民法第 351 條：「買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限。」</p>
11	<p>現況<input type="checkbox"/>是<input checked="" type="checkbox"/>否有承租或占用他人土地之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/>終止租約</p> <p><input type="checkbox"/>賣方應於交屋<input type="checkbox"/>拆除<input type="checkbox"/>排除</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>以現況交屋</p> <p><input type="checkbox"/>買賣雙方另有協議_____。</p>	
12	<p><input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區。</p> <p>建築主管機關<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無提供評估建議資料。</p>	<p>所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。</p>
13	<p><input checked="" type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否約定專用部分：<input checked="" type="checkbox"/>有(詳見社區管理規約)<input type="checkbox"/>無檢附規約</p>	<p>檢附社區管理規約(附件五)</p>

14	是否有規約： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附社區管理規約	檢附社區管理規約(附件五)
15	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有管理委員會統一管理若有， 管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳_____元 <input type="checkbox"/> 季繳_____元 <input type="checkbox"/> 年繳_____元 <input type="checkbox"/> 其他：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠管理費；若有，新臺幣 _____元。	收費標準依社區管理委員會 公告為準。
16	下列附屬設備 <input checked="" type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買 方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 <input type="checkbox"/> 冷氣_____台 <input type="checkbox"/> 沙發_____組 <input type="checkbox"/> 床頭 件 <input type="checkbox"/> 熱水器_____台 <input type="checkbox"/> 窗簾_____組 <input type="checkbox"/> 燈 飾_____件 <input type="checkbox"/> 梳妝台_____件 <input type="checkbox"/> 排油煙機 <input type="checkbox"/> 流理台 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯(買方負擔 錶租保證金費用) <input type="checkbox"/> 電話：具(買方負擔過 戶費及保證金) <input type="checkbox"/> 其他_____。	天然瓦斯供應地區，買方委託 賣方統一向瓦斯公司申請天 然瓦斯，其申請、設計及施工 等費用由買方負擔，並於賣方 通知期限內繳付，不得以不使 用此設備而拒繳。
<p style="text-align: center;">買 方： (簽章)</p> <p style="text-align: center;">賣 方：百晏建設股份有限公司(簽章)</p> <p style="text-align: center;">負責人：王 立 豪</p> <p style="text-align: center;">簽章日期： 年 月 日</p>		

附件(二)使用執照影印本

桃園縣政府

使用執照

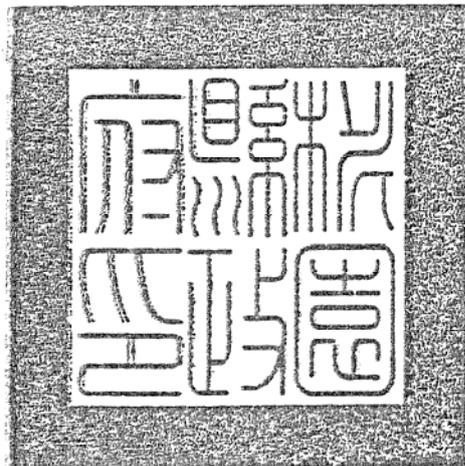
(103)桃縣工建使字第桃00246號
府工建字第1030035692號

起造人：僑馥建築經理股份有限公司負責人：蔡實鼎 等如附表
建築地址：桃園縣桃園市南埔里8鄰大興西路二段291號三樓 等

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

上給 僑馥建築經理股份有限公司負責人：蔡實鼎 等如附表 收執

縣長 吳志揚



中華民國 103 年 02 月 21 日

附件(三)委刻印章委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：百晏建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結約定如左：

一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。

(一)本式印章賣方僅得使用於座落桃園縣桃園市大興西路二段
號 樓房屋及地下室第 層車位編號：

第 號之「君頂會」

社區房屋、汽車停車空間及本約應持分土地，各項手續，產權移
轉、撤銷及產權登記、領取。

(二)水、電、瓦斯之申請過戶。

(三)申辦貸款、資格查詢、領取貸款等相關手續之用，及依本房屋買
賣契約書所約定之使用範圍。

二、賣方不得將本項授權印章使用於上述以外之任何用途。

三、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項委
託予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、
地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之
異議，否則概視為無效。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第一條各項用途之印章使
用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項
授權之成立及本社區所有買受人產權之登記與領取，否則視為無效。

五、在授權範圍內賣方得為民法五三四條之特別代理及特別委任之一切法
律行為。

六、本項委託授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐
口說無憑，特立此書存查。

立 書 人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

地 址：

賣 方：百晏建設股份有限公司

代 表 人：王 立 豪

地 址：台北市松山區民權東路三段一八一號九樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(四)房屋、停車空間平面圖

附件(五)社區管理規約

本「君頂會」公寓大廈訂定社區管理規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 規約效力

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指建造執照所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共有部分、約定專用部分：

- 一、本社區汽車停車空間分設於本社區地下一至三層，由各該停車空間承購戶依劃定之約定範圍內無償管理使用、收益或處分。
- 二、本社區共有停車空間約定共用部份，為地下一層停車位編號 113、114 號車位及地下二層編號 84、85 號共 4 車位，規劃為「訪客使用公共停車位」，及地下一層「獎勵機車停車位」共 32 車位，約定委由管理負責人或管理委員會統一維護管理使用。但遇緊急避難時，地下一層應開放供全體住戶避難使用。
- 三、約定專用部份
 - (一)地上一、二層之梯廳空間，約定由該層 A 戶(293 號)專用，並負責管理維護。
 - (二)地上三層之梯廳空間、露台，約定由該層 A 戶(293 號)專用，並負責管理維護。
 - (三)地上四層至十七層之梯廳空間，約定由該層 A 戶(293 號)、B 戶(291 號)專用，並由該層住戶自行協議共同管理維護。
 - (四)地上十六層之露台，約定由該層相鄰住戶專用，並各自負責管理維護。

四、為提升本社區之居住品質及維護全體區分所有權人之共同利益，本社區公共空間經美化後，規劃使用如下：

(一)地上一層原公共空間：

1．A部份規劃為社區大廳及管理中心。

2．B部份規劃為社區宴會廳及棋藝室。

(二)地上三層公共空間：

1．原管委會空間部份：規劃為社區健身休閒中心。

2．原景觀水池部份：規劃為社區游泳池。

(三)屋突一層原機械房空間部份：規劃為多功能休閒區。

五、本條約第四項之公共使用空間之美化由買方授權賣方於「建物使用執照」取得後統一規劃施工，並與其他共有部分一併移交由「管理委員會」統籌管理、使用。

六、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機設置位置，由賣方統一按規劃之位置裝置。

七、為維護本社區外觀，地上一、二層之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置統一設置，並由地上一、二層住戶永久無償使用。

八、本社區之外觀立面、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共用部分，除本規約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。

九、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)台灣電力公司。

- (三)天然氣公司。
 - (四)電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視公司。
 - (七)寬頻網路系統公司。
 - (八)其他供本大樓公眾使用之設施工程。
- 十、約定專用部份或約定共有部份使用償金之約定：
- (一)共有部份之約定專用或專有部份之約定共有者，除依本規約第二條及區分所有權人與賣方簽訂之房屋預定買賣契約書所載得永久無償分管約定專用外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。
 - (二)前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由賣方負責召集外，其餘由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。
- 三、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，其公告期間不得少於二日。
- 四、下列各事項，應經區分所有權人會議之決議：
 - (一)規約之變更。
 - (二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)社區之重大修繕或改良。
 - (四)本社區有公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(六)第二條以外之約定專用或約定共用事項。

(七)其他依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

五、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

六、會議之目的如對某專有部份之所有權人或使用者有利害關係時，應通知該利害關係人列席會議陳述意見。

七、各專有部份之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部份者，該表決權應推由一人行使；一人有數個專有部份者，其表決權數依其專有部份個數計算。上述專有部份個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。

八、區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十五日登錄之區分所有權人名冊為據；區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十二、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十三、會議紀錄包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數，出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、出席委託書及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會之組成

一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人或住戶互選管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。

二、管理委員會由委員共七人組成(採單記法)，由住戶互推產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之1/3。

三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

四、管理委員選出後，應同時互選主任委員、副主任委員及財務委員各一名，如因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任副主任委員，依此類推。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

三、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。

- 四、有關管理委員會之會議應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名會後十五日內公告之。

第七條 委員之任期

- 一、委員之任期為一年，連選得連任一次。
- 二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、管理委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

第八條 管理委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行大廈管理條例第三十六條之規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人或住戶報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 六、財務委員掌管公共基金，管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後，管理委員會應代表全體區分所有權人接管賣方移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

第十條 管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人除於交屋前應依照房屋預定買賣契約書之相關規定預繳費用外，日後並應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則。
- 四、區分所有權人如未遵期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱用管理人之報酬。
 - (二)共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度所進行之計劃性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時之特別事由必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔之。

第十三條 使用限制

一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事（例如：破壞本大樓建築外觀等）。

二、區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十五條 糾紛之協調程序

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、住戶、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 違反義務之處置規定

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依大廈管理條例第四十九條第一項處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部份：

(一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價值百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十七條 其他約定事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂之。

二、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承租或使用者亦應遵守本規約各項規定。

三、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第十八條 管理負責人準用規定之事項

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之。

立 約 人：

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(六)裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
 - (一)不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
 - (二)不得懸掛或張貼廣告物品。
 - (三)室外機位置，應依社區管理委員會(管理委員會成立前應依賣方)規定位置配置。
 - (四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- 三、保證金及清潔費之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，買方應向管理委員會(管理委員會成立前應向賣方或賣方指定之單位)押繳裝潢保證金新台幣貳拾萬元整及清潔費新台幣貳萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還，清潔費則按實際施工天數每日新台幣壹佰元整計算，多退少補。
- 四、買方應於進場施工前 10 天簽具「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間遵守本辦法、賣方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
 - (一)進場施工前五日需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工之登記手續。
 - (二)進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之進料，管理人員得禁止進場。
 - (四)建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。
 - (五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
 - (六)包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣除時，買方需負連帶賠償責任。

- (七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
- (八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
- (九)施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。
- (十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
- (十一)施工人員不得進入非其承包工作地區。
- (十二)週六、日等例假日及晚間六時以後一律不得進場施作。
- 六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。
- 七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會(管理委員會成立前應依賣方)得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾場之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之保證金平均扣抵清運費。
- 八、裝潢完成後，經管理委員會會同賣方工程人員查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：
- (一)損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。
- (二)污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
- (三)違反本辦法第二條之規定者，管理委員會得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。
- (四)違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。
- 九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買方：_____ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件(七)裝潢施工責任承諾書

茲因立書人所購買「君頂會」社區，建物門牌：桃園縣桃園市大興西路二段
號 樓(編號 戶第 樓)房屋擬進場施作裝潢工程，預繳保證
金新台幣貳拾萬元及清潔費新台幣貳萬元整。立書人切結承諾於施工期間
責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管
制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該保證金中扣抵之，如仍
有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票一次繳
清，立書人絕無異議。

此 致

百晏建設股份有限公司／君頂會社區管理委員會

立 書 人：

身分證字號：

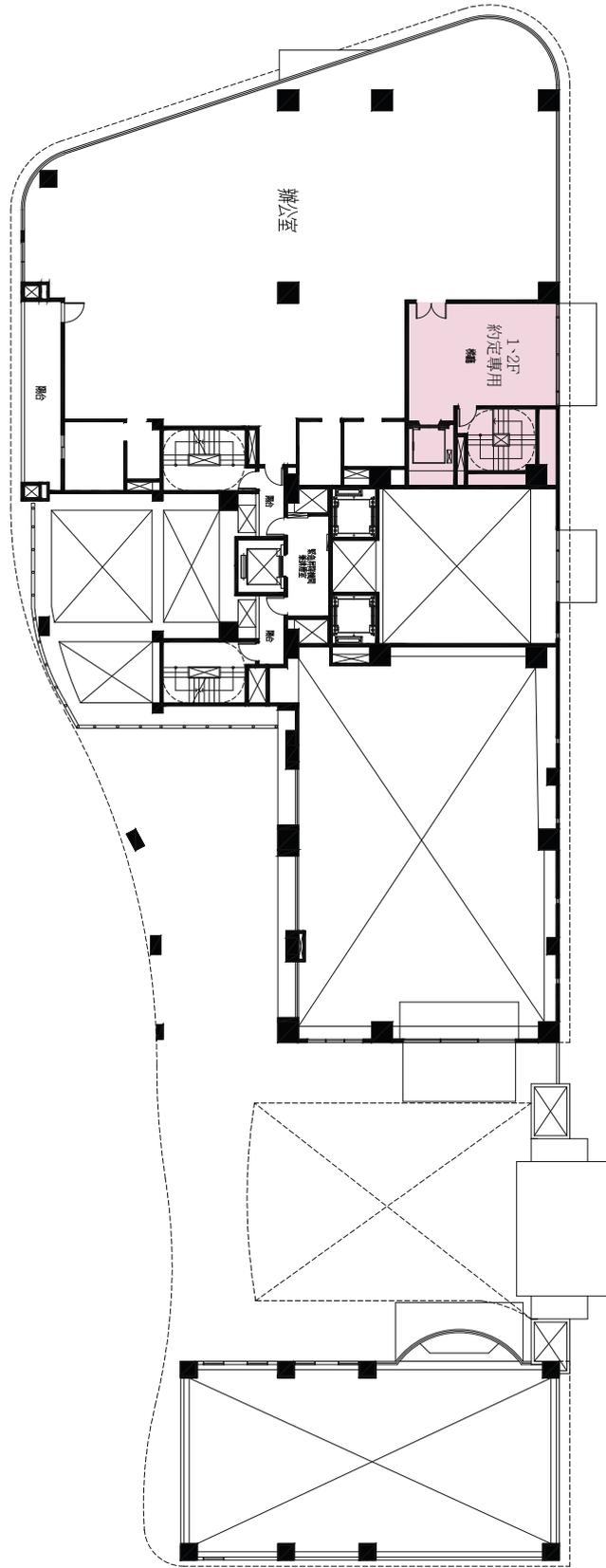
聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

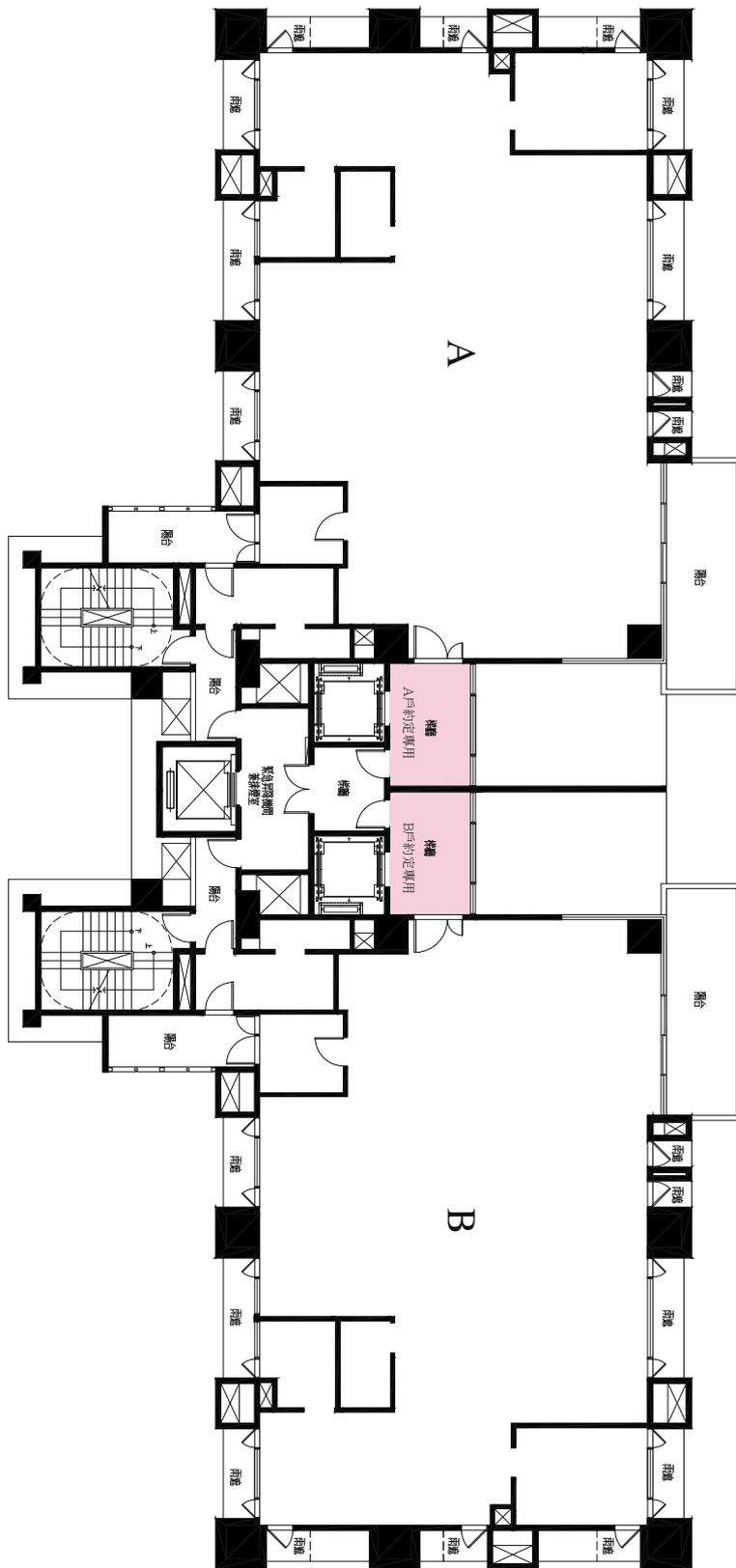
◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申請。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得改裝、毀損保全及消防等系統
設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝
潢承包商負連帶賠償之責。

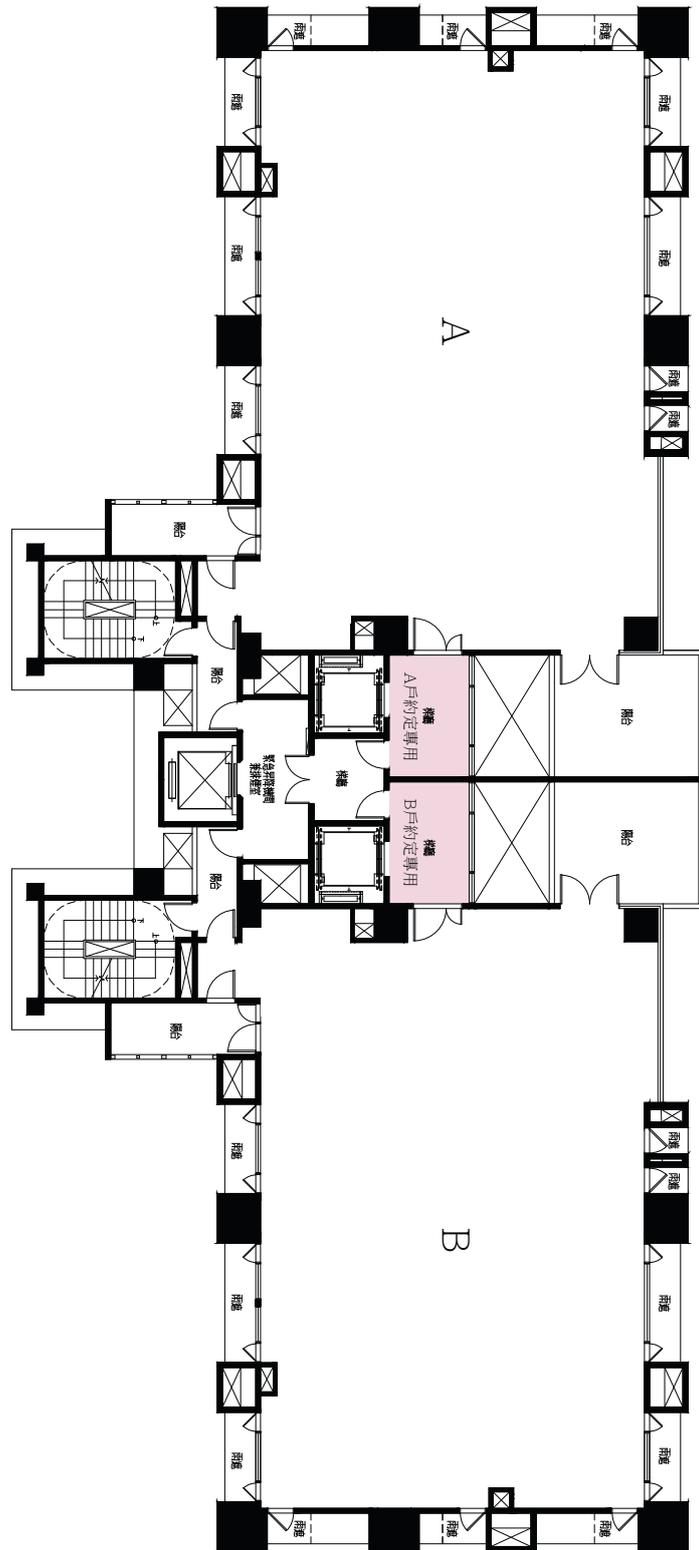
中 華 民 國 年 月 日



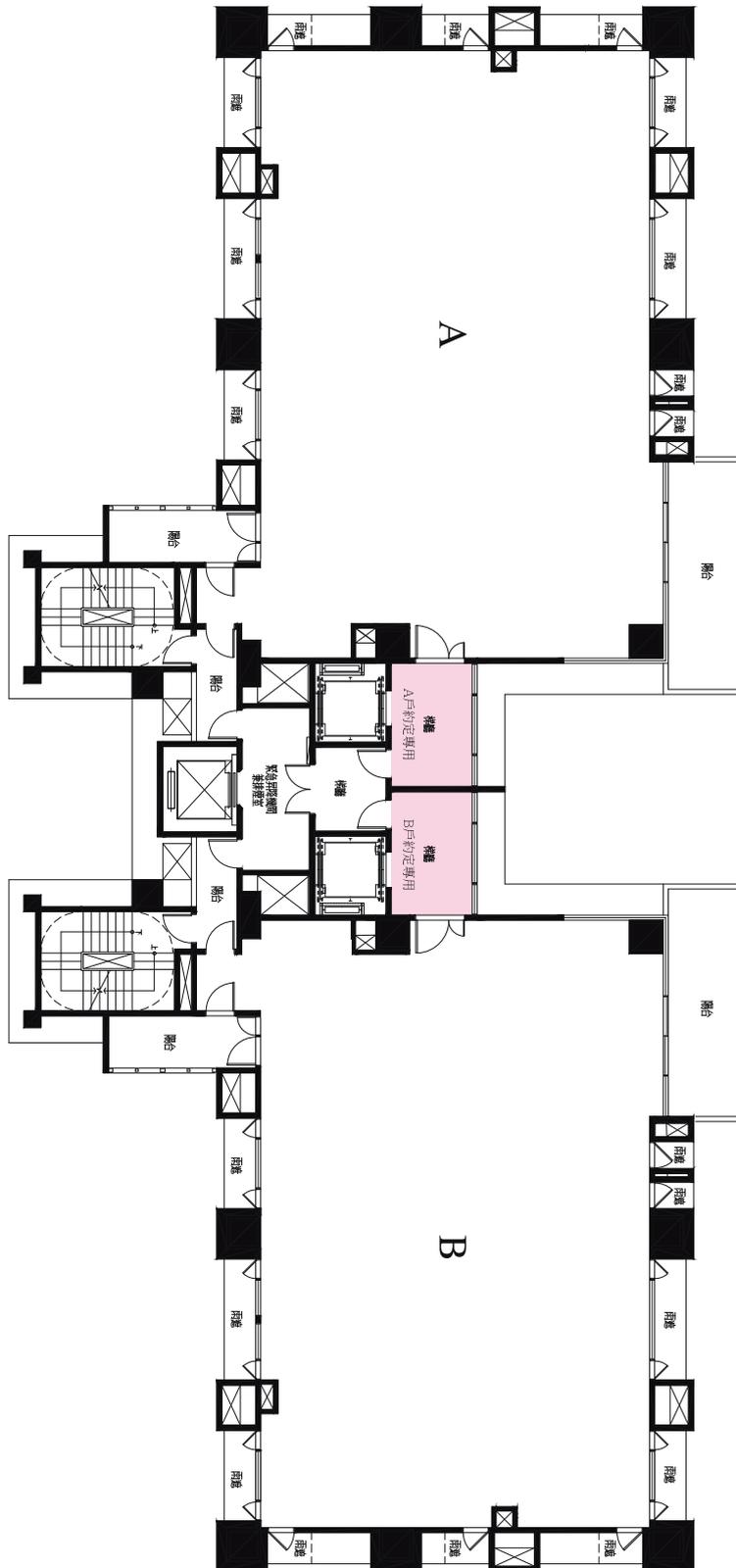
貳層約定專用示意圖



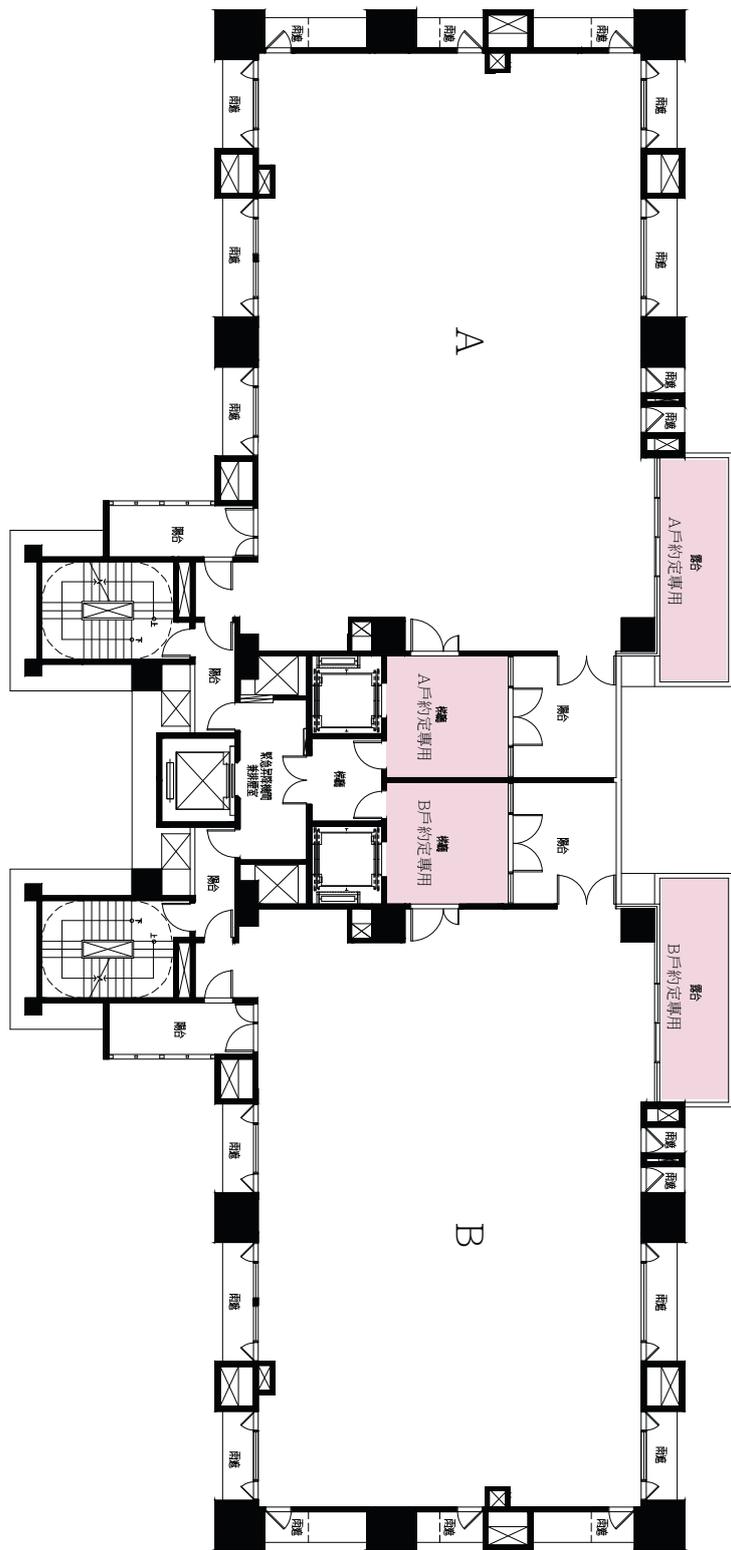
肆層約定專用示意圖



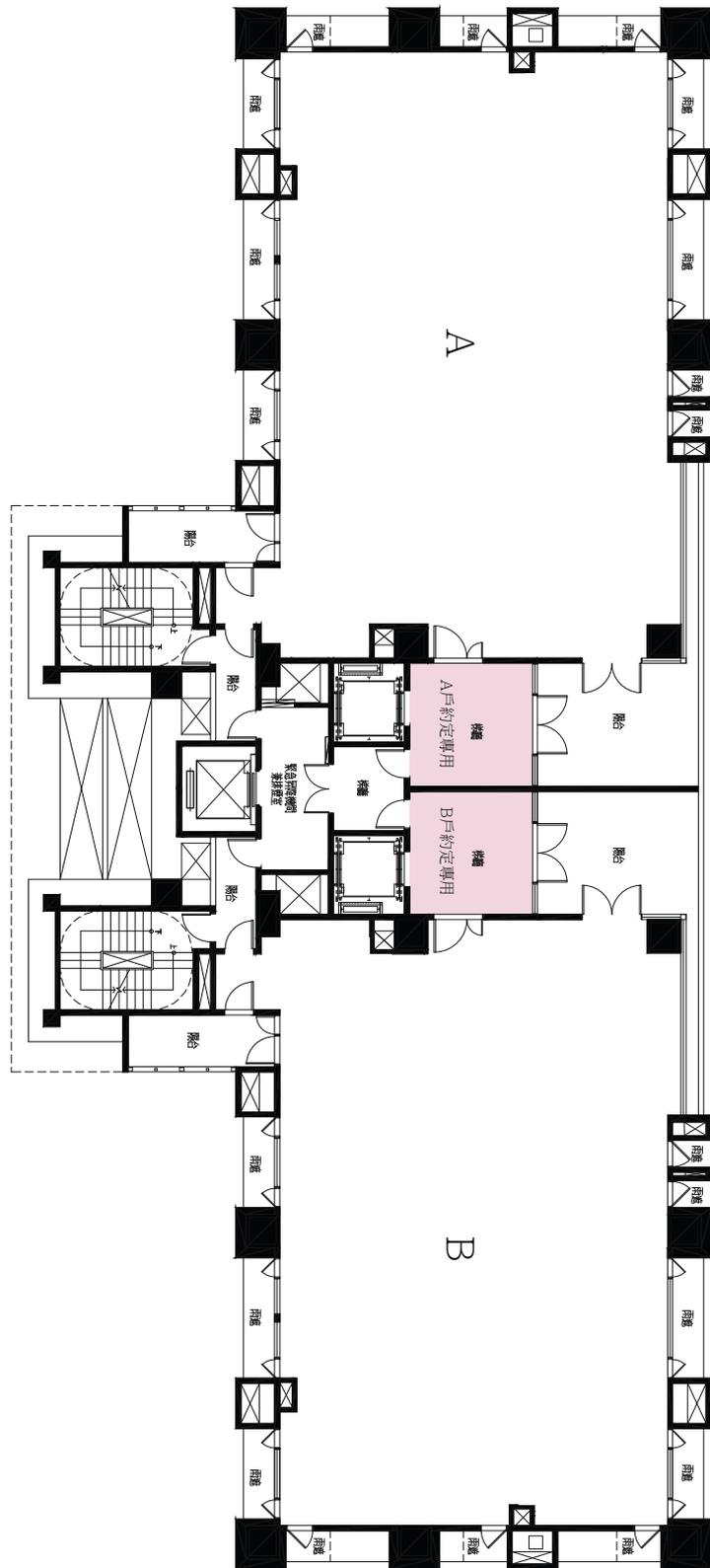
伍、柒、玖、拾壹、拾參、拾伍層
約定專用示意圖



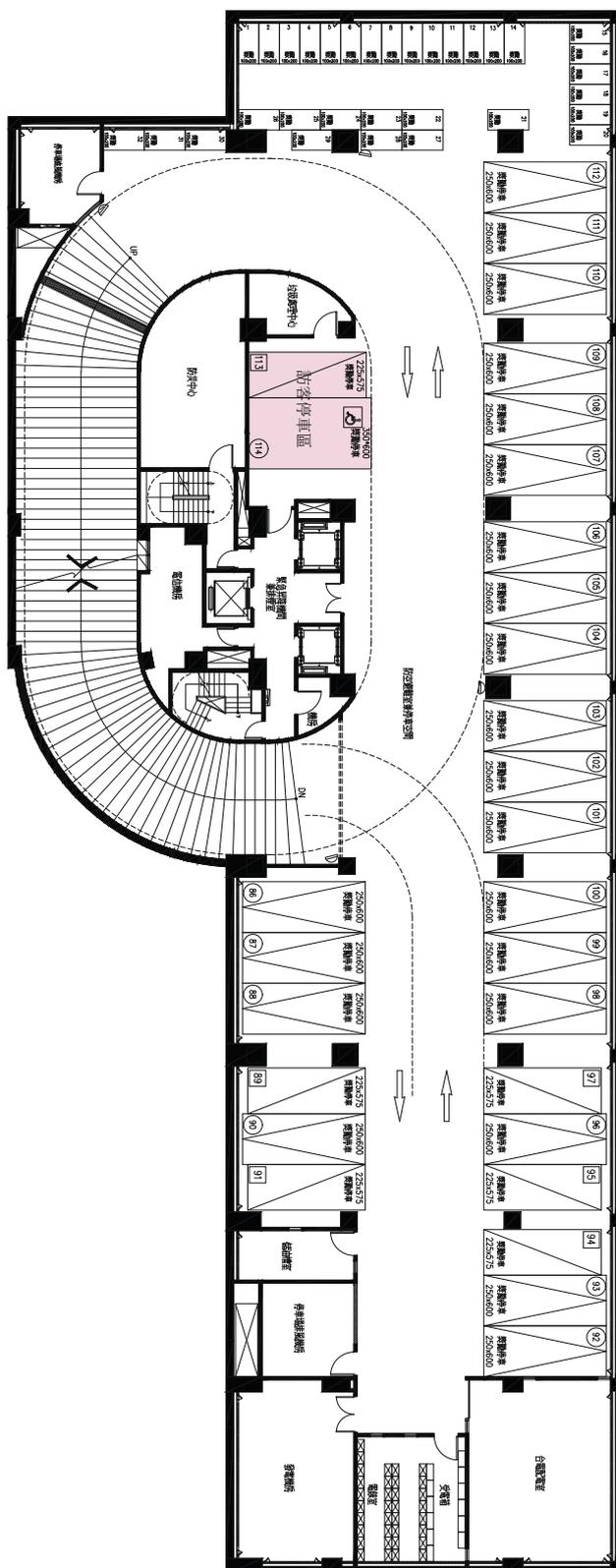
陸、捌、拾、拾貳、拾肆層
約定專用示意圖



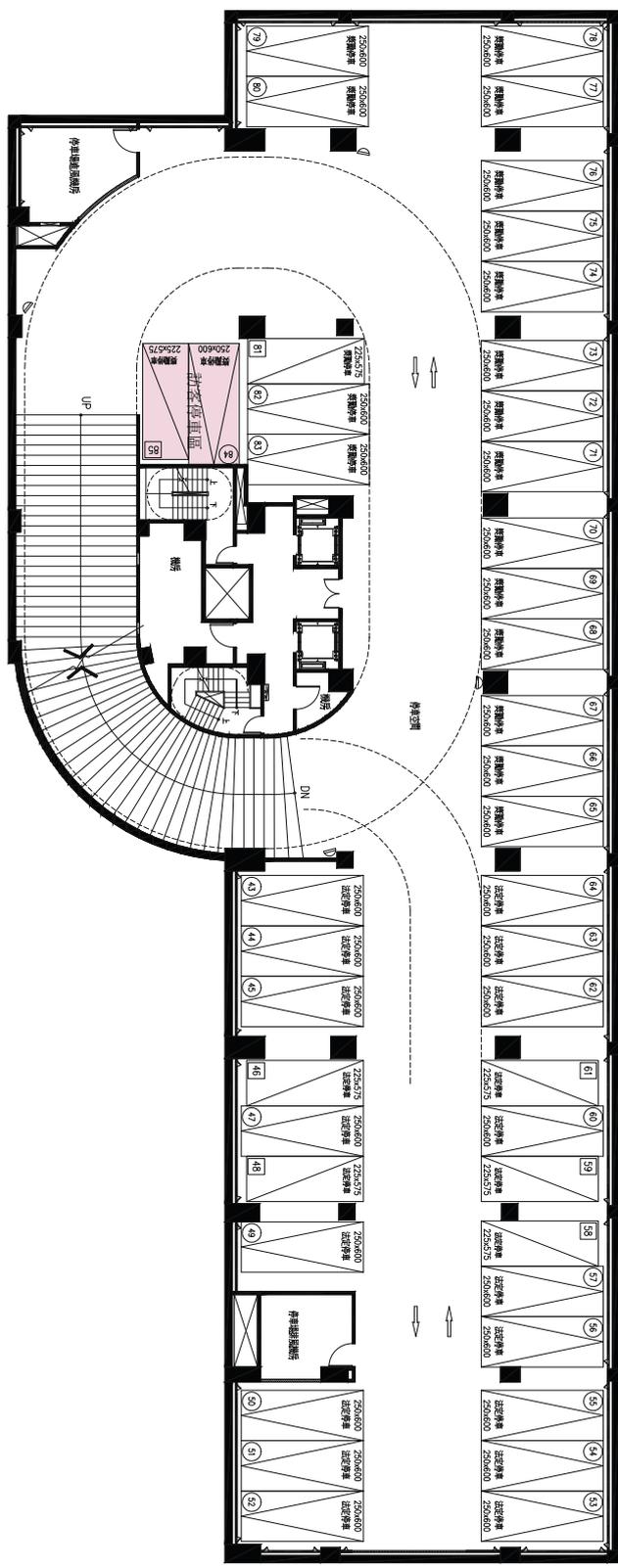
拾陸層約定專用示意圖



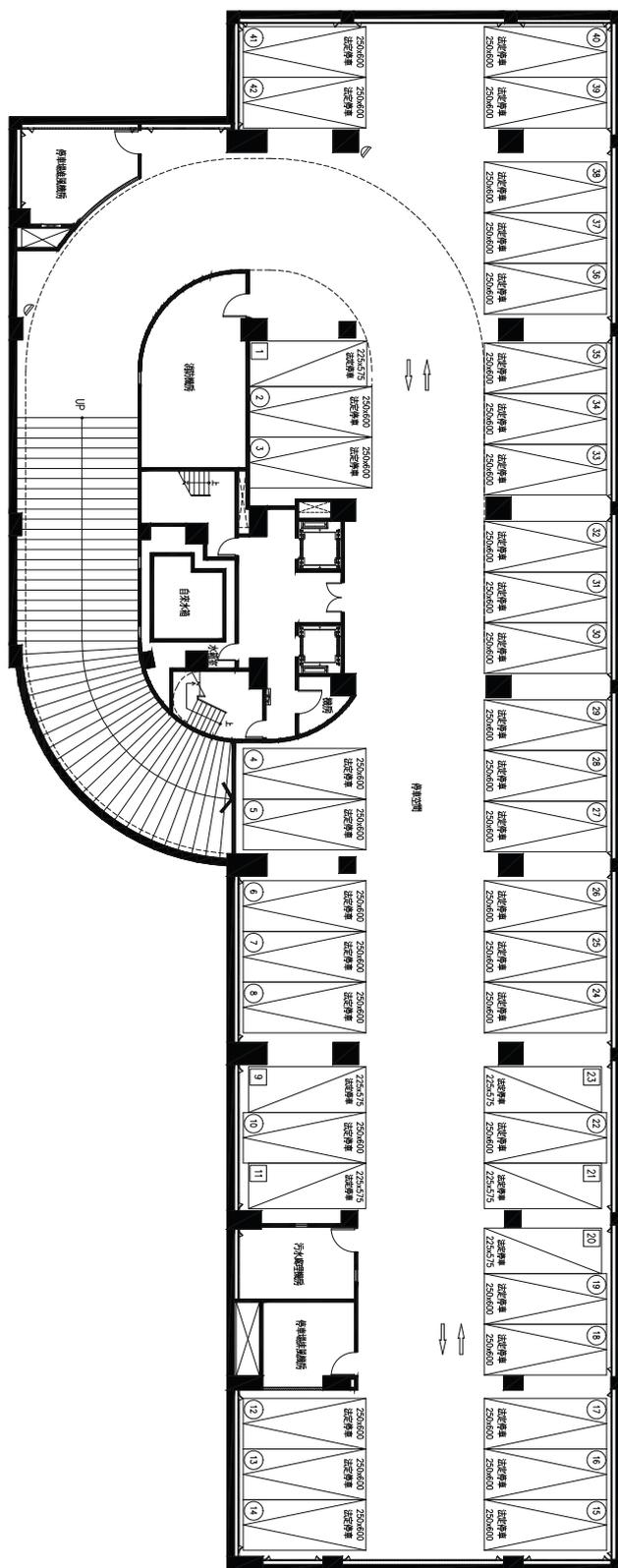
拾柒層約定專用示意圖



地下壹層約定專用示意圖



地下貳層約定專用示意圖



地下參層約定專用示意圖

土地買賣契約書

買方：
立契約書人

賣方：

茲為「君頂會」土地及車位買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約書條款如下，以茲共同遵守之。

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)或買方就本契約之審閱雖未達五日以上，但雙方於簽訂本契約時，雙方就本契約各項條款詳為研討，買方對本契約條款已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經雙方磋商合意訂立之，日後不再就契約先行審閱期等相關問題向賣方主張權利。

買方：_____簽章

第一條 買賣標的

- 一、土地標示：桃園縣桃園市慈文段 2282 號等 1 筆土地，面積 2368 平方公尺(約 716.32 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。
- 二、持分比例：
本戶之土地持分權利範圍為 _____/100000。
車位之土地持分權利範圍為 _____/100000。
- 三、土地應有持分連同車位之土地持分併同登記。

第二條 買賣總價款：

本買賣總價款新台幣： 仟 佰 拾 萬元整

(含汽車車位價款)。

一、土地價款新台幣： 仟 佰 拾 萬元整。

二、車位價款新台幣： 佰 拾 萬元整。

第三條 土地款付款明細表

期別	期款名稱	繳款金額	繳款約定期限
一	訂金	新台幣 佰 拾 萬元整	
二	簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整	
三	備證款	新台幣 佰 拾 萬元整	簽約完成當日算起十日內繳付備證款(用印/對保)，並同時開立與預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方。
四	銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約完成當日算起二十日內繳付銀行貸款。
五	交屋款	新台幣 拾 萬元整	通知交屋日
總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	

- 一、買方應依「土地款付款明細表」之約定，按期如數於接獲賣方書面繳款通知五日內，向賣方指定之處所或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清，待賣方確認收到價款兌現後，即將繳款憑證寄予買方。
- 二、依前項規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予賣方。

第四條 原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務(包括本金、利息、遲延利息及違約金)依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認。

買方依第五條第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

買方不貸款，並應遵行下列事項：

(一)為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始辦理買賣標的產權移轉。

(二)買方如有遲延繳款情事，按本約第三條第二項規定辦理。

第五條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整抵付本約土地買賣價款中第三條「土地款付款明細表」第四期銀行貸款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

一、買方同意以前開所購本戶房屋連同其基地持分作為擔保物，並於交付備證款同時開立與銀行貸款(含自行辦理貸款)及交屋款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，並提供辦理貸款之授權等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

(一)不可歸責於雙方時：

買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

買賣雙方得解除契約。

買方辦理貸款金額少於約定貸款金額時，應於稅單核發五日內繳清其差額。

(二)可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約五日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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。

其他_____。

(三)可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知

之日起十日內(不得少於十個金融機構營業日)給付其
差額，逾期未給付賣方得解除契約。

第六條 貸款處理之二

買方交付備證款時，應依賣方通知之日期親自與擔保人前往完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

一、簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於：

銀行：_____，

戶名：_____，

繳款帳號：_____ 號帳戶。

於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入_____ 銀行

分行第_____ 號帳戶(還款專戶)，

以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，

由受託金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入_____ 銀行

分行第_____ 號，賣方所開立或指

定之專戶。

其他撥付方式：_____。

二、買方應於交付備證款同時開立與銀行貸款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

三、買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除房屋有附件一第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

四、買方若中途改變主意不辦理貸款或未依通知期限辦妥一切貸款手續，或主動向金融機構表明拒絕對保、拒絕貸款、

附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，皆視為買方違約依照第九條第二項處理。

第七條 所有產權移轉

- 一、雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予■受託地政士(賣方指定之地政士統籌辦理) 受託律師 買方 賣方 其他負責辦理。
- 二、本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。
- 三、辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：
申報移轉現值：
以本契約第二條之土地及建物價款申報。
以簽約日當年度公告土地現值及建物評定現值申報。
- 四、辦理產權登記時，惟雙方亦同意授權地政士依報稅日期訂立所有權移轉契約日期。為配合網路申報稅捐，雙方同意在本契約成立日先行網路申報，書面申報文件俟完稅後，一併送交稅捐機關查核。
- 五、自本約簽約日起買方即為產權登記名義人，非經賣方事前同意買方不得將本買賣標的轉讓第三人；買方如未完成轉讓手續，其轉讓或更換行為對賣方不生效力，如因此發生糾紛或致賣方受有損害時，買方應負違約賠償責任。
- 六、經賣方同意買方辦理轉讓時，買方應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、各項相關稅費等款項，及本買賣標的總價款千分之一之轉讓手續費予賣方；以上款項，買方同意於辦理轉讓同時以現金一次繳付，惟受讓對象係配偶及直系血親者得免支付轉讓手續費。

七、本約轉讓或更換產權登記名義人，限於本約建案申請「備證款」前提出辦理，並以壹次為限。

第八條 稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

一、地價稅，在土地、建物通知之交屋日前由賣方負責繳納，通知之交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。

二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

(一)所有權買賣移轉

1．買方負擔：

印花稅、契稅、登記規費、代辦費、銀貸規費及火災保險或其他稅費等。

2．賣方負擔：

產權移轉前土地增值稅由賣方負擔，但有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

3．其他：

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。簽約後如有未到期之工程受益費由買方負責繳納。

(二)抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

三、辦理本買賣有關之手續費用：

(一)簽約費

由買賣雙方各負擔。

其他：無手續費。

(二)所有權移轉代辦相關費(含地政士費用)

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他_____。

(三)如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他：無公證費。

(四)公證費用

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他：無公證費。

(五)抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他_____。

(六)塗銷原抵押權之代辦費，由賣方負擔。

四、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。
但因買方逾期交屋者，因逾期所產生之費用，由可歸責買方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，若由買方代為繳納可由未付之價款中憑單抵扣。

買方應負擔之各項費用，由賣方預估代辦金額通知買方，於通知繳交證件時一起預繳，並於交屋時結算後憑正式單據多退少補。

第九條 違約罰責

一、賣方違反第七條所有權移轉第一項或第二項，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之土地價款並附加每日

按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付土地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過土地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

- 二、買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾五日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過土地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。
- 三、賣方或買方有可歸責之事由致本契約解除時，一切稅費均由違約之一方負擔。
- 四、買賣價款如以票據給付，經賣方提示遭退票時，除以買方未按期付款論，賣方仍得就該票據求償；若於五日內該票據經再提示仍未兌現者，依違約論，買方絕無異議。

第十條 專任委託

- 一、雙方同意委託指定地政士辦理不動產所有權移轉登記、貸款設定及相關手續等事宜。交付證件後，任何一方除非經他方同意或依照本契約約定，均不得向地政士取回已交付之任何證件及向有關機關撤回登記或撤銷報稅之申請與終止委託。
- 二、買賣雙方同意交由地政士依本契約所載買賣金額及標的資訊，向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊。

第十一條 特約條款

- 一、買方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權力或所受之意思或通知買方，買方應推派一人為買方代表人，其效力代表買方全體人員。

- 二、本約基地現況部分被鄰房基礎結構佔用，佔用面積約為 5.96 平方公尺；因該部份並不影響本約建物結構體安全性及買方日後就本約房屋之使用，故雙方同意就該佔用部份於辦理所有權移轉登記後，依現況點交，日後有關該佔用部份之土地權利行使，依買方及所有共有人之共同決議後自行辦理，賣方不再負排除佔有之義務或對買方及全部土地共有人請求主張之成敗負擔保之責。
- 三、賣方就上述部份土地遭佔用之事，對本社區補貼新台幣貳佰萬元整，做為買方及全部共有人日後行使土地權利時所需之相關費用，本項補貼款於本社區管理委員會成立後，由賣方連同「社區管理基金」一併撥入社區管理委員會指定之帳戶。
- 四、本約房、地買賣因個人資料保護法及政府實價登錄法令規定，買方同意賣方提供本契約書影本予貸款銀行辦理徵信、鑑價之用，並同意用印交由地政士於買賣案件完成所有權移轉登記起三十日內，向主管機關申報登錄建物和土地成交案件的實際價格。且同意賣方於交屋後將其聯絡電話、地址提供予自來水公司、台灣電力公司及社區管理委員會作為水、電過戶及社區事務聯絡之用。

第十二條 連帶責任約定

本契約與所簽訂之「房屋買賣契約書」具有連帶不可分割之責任，買賣雙方應共同履行之，任何一部份未依約定履行時則視為全部違約，解除本契約時亦視為全部解除。

第十三條 通訊地址

雙方之通信地址以本契約書上所載為準；若有變更，應即以書面掛號通知對方，否則若導致一方寄交對方各項函件遭退回，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。

第十四條 合意管轄法院

日後雙方倘因本契約內容有所爭議而涉訟時，雙方合意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之所有附件均視為本契約之一部分，與本契約有相同之效力。
- 二、本契約買、賣雙方就本契約所有內容及全部附件事項確已詳細審閱，並瞭解一切權利及義務皆以本契約及全部附件約定為依據，任何口頭承諾或約定概不生效，恐口說無憑，特立本契約書一式貳份，由買、賣雙方各執乙份為據。

立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E-MAIL信箱：

賣 方：

身分證字號：

地 址：台北市松山區民權東路三段一八一號九樓

聯絡電話：(02)27161972

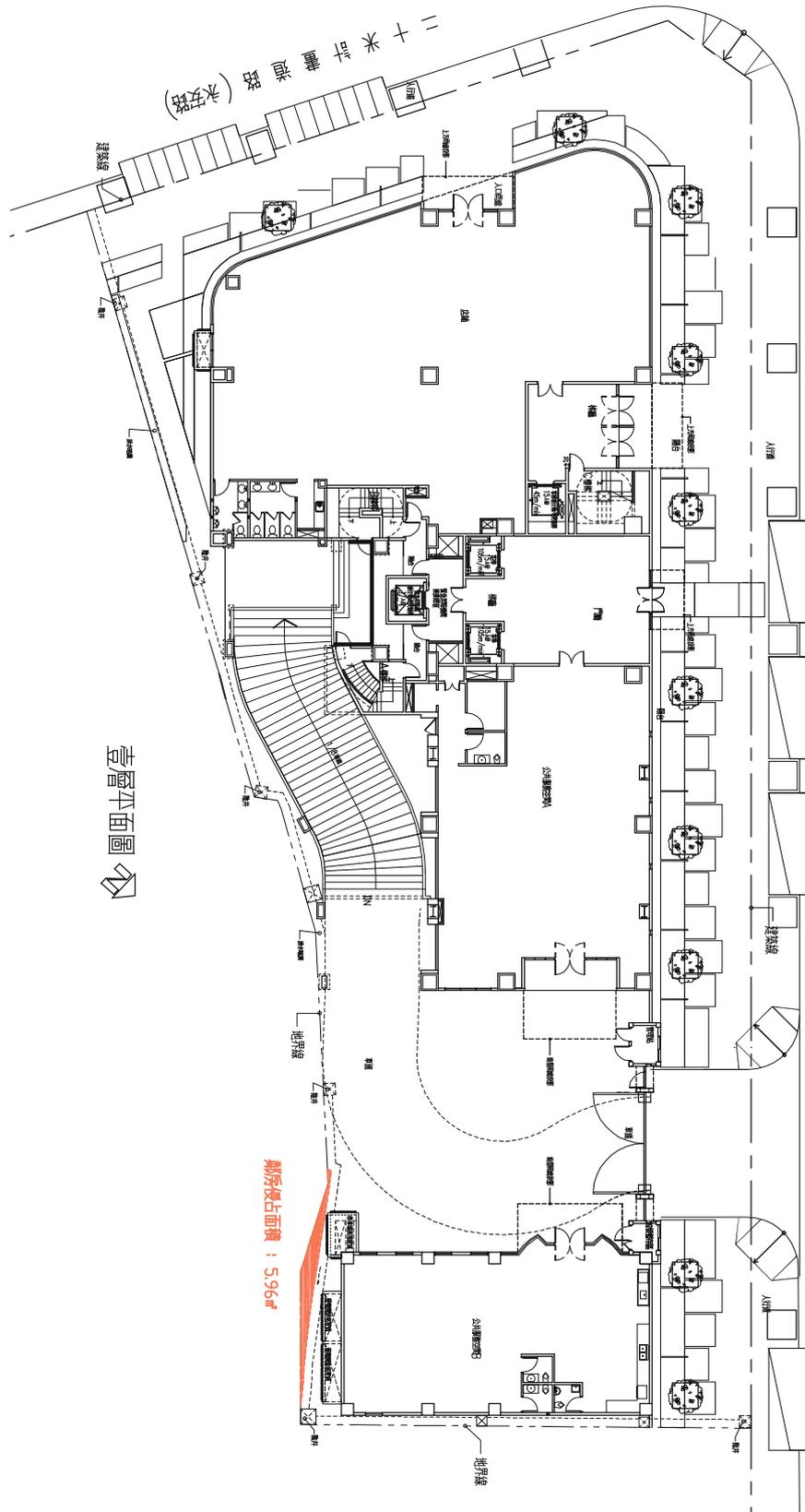
中 華 民 國 年 月 日

附 件：

(一)基地平面示意圖

(二)委刻印章委託書

附件(一)基地平面示意圖



三十米計畫道路(大興西路二段)

附件(二)委刻印章委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結約定如左：

一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。

(一)本式印章賣方僅得使用於座落桃園縣桃園市大興西路二段
號 樓房屋及地下室第 層車位編號：

第 號之「君頂會」

社區汽車停車空間及本約應持分土地，各項手續，產權移轉、撤銷及產權登記、領取。

(二)水、電、瓦斯之申請過戶。

(三)申辦貸款、資格查詢、領取貸款等相關手續之用，及依本土地買賣契約書所約定之使用範圍。

二、賣方不得將本項授權印章使用於上述以外之任何用途。

三、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項委託予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議，否則概視為無效。

四、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第一條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立及本社區所有買受人產權之登記與領取，否則視為無效。

五、在授權範圍內賣方得為民法五三四條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

六、本項委託授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立 書 人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

地 址：

賣 方：

代 表 人：

地 址：台北市松山區民權東路三段一八一號九樓

中 華 民 國 年 月 日