

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址			E-Mail	
賣方 (建設公司)		代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：		
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 收款人：		

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
	土 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註					
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 專章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司

『樹沐』
房屋、土地預定買賣契約書

買 方：

立買賣契約書人：

賣 方：昇宏昌建設股份有限公司

茲因房地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方就本約之買賣標的
及各項條件明確告知後，買賣雙方合意訂定各條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。
買方簽章： 賣方簽章：

第二條 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。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：台北市北投區桃源段四小段 116、119、121、122、123、124、125、
126、129、132 等 10 筆地號土地，面積共計 4742.91 平方公尺(1434.73 坪)，
使用分區屬第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「樹沐」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶），為主管建築機
關核准 114 年 3 月 19 日 114 建字第 0058 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：

（一）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 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10
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。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

（二）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，計算方式如下：停車位空間面積__平方公尺 / 共
有部分總面積__平方公尺=__%(比例)。

（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。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「樹沐」__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：

(一)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)。

中華民國一百零七年一月一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)。

(二)共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

(三)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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 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「樹沐」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「樹沐」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、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，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，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百分之三者，買方得解除契約。

第七條 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。

(一)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)。

(二)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。

第七條之一 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。又簽定本契約時，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__（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。但賣方未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

本公司與依公司章程規定得對外保證之鴻亞建設股份有限公司（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〇〇公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之〇〇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。

第八條 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。

第九條 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。

第十條 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

本契約地下層共二層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五條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用使用該共有部分者，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。

第十一條 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、電弧爐煉鋼爐渣(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、健康及財產之損害者，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。

第十二條 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 114 年 7 月 1 日之前開工，民國 118 年 6 月 30 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之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)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。

第十三條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 60 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 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百分之五作為交屋保留

款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、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。

第十五條 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：

(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。

(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、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。

第十六條 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：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(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。

(三)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。

(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、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。

第十七條 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。

第十八條 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)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚···等)負責保固一年，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。

第十九條 貸款約定

- 一、第七條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：
 - (一)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。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承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。
 - (三)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。

第二十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、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。

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形

並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條 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。

第二十三條 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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，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。

第二十四條 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。

第二十五條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、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、買方依第一款或第二款解除契約時，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、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。
- 五、買賣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。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

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。

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

附件一、建材設備表

附件二、管理規約

附件三、房屋及車位之房地分期付款表

附件四 各層平面及屋頂突出物平面圖

附件五、分管約定專用部分平面圖（壹樓約定專用）

附件六、本戶房屋平面位置圖

附件七、建造執照影本

附件八、同業連帶擔保證明

立契約書人

買 方：

出生年月日：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：昇宏昌建設股份有限公司

法定代理人：崔宜君

統一編號：82823741

地 址：台北市大同區民權西路108號3樓之一

電 話：02-25529581

連帶保證公司：鴻亞建設股份有限公司

法定代理人：許雅君

統一編號：80304119

地 址：台北市大同區民權西路108號3樓之一

中 華 民 國 年 月 日

附件一

建材設備表

■結構：

結構經結構設計師精算，採用#6 以上採用高拉力鋼筋及 4000PSI 強度混凝土，均符合內政部技術規則及 CNS 標準。且混凝土氯離子含量檢測無污染證明，鋼筋無輻射證明。

■外觀：

經由建築師事務所的精心規劃設計，完全尊重人性自然需求，使人可以享受陽光、景觀、輕鬆的人性化空間。外牆貼乾式花崗石及金屬板及山型磚二丁掛，LED 藝術燈飾設計。

■壹樓門廳、公共設施及綠化景觀：

- 一、壹樓入口門廳及梯廳特敦聘專業室內設計公司精心設計，牆地均貼花大理石、拋光石英磚，天花板釘矽酸鈣板水泥漆配嵌燈，美觀氣派。平頂採藝術造型矽酸鈣板輔以造型燈飾，尊貴浮現。
- 二、入口大門採豪華金屬強化玻璃大門並加裝感應式讀卡機及 CCTV 監視系統，檢視來訪人員，統一管理人員進出。
- 三、綠化景觀由專業設計，公司整體規劃。

■標準層(含地下室)梯廳、樓梯間：

- 一、二樓以上梯廳，牆地均貼花大理石或拋光石英磚，平頂採藝術造型矽酸鈣板輔以照明燈飾。
- 二、公共樓梯地坪鋪設防滑石英磚並搭配櫟木扶手，牆面及平頂均刷環保水泥漆。

■內部裝修

- 一、地坪:客餐廳臥室鋪貼木質地板加防噪隔音，廚房鋪貼 80cm*80cm 拋光石英施釉磚(三洋、皮爾卡登)，浴室鋪貼 30cm*30cm 防滑磚(三洋、皮爾卡登)陽台、露台鋪貼 20cm*20cm 防滑磚(三洋、皮爾卡登)。
- 二、牆面: 客餐廳、臥室採用 ICI、虹牌廠牌環保水泥漆配踢腳板。。
浴室貼 30cm*60cm 全釉拋光壁磚(三洋、皮爾卡登)
廚房貼 30cm*60cm 全釉拋光壁磚(三洋、皮爾卡登)
陽台貼 30cm*30cm 止滑磚(三洋、皮爾卡登)
- 三、平頂:客餐廳、各臥室採用 ICI、虹牌、青葉牌水泥漆。
廚房釘矽酸鈣板、陽台釘鋁企口板。浴室施作防水、防潮、塑合天花或矽酸鈣板天花，美觀大方易維修。
- 四、內牆部分:各戶室內隔間牆皆採水泥纖維板內灌泡沫混凝土。

■廚房設備

依配置採用歐式整體檯面廚具，人造石檯面配置洗濯槽、單槍冷熱水龍頭、三口瓦斯爐、抽拉式抽油煙機、吊櫃、烘乾機、飲水器等，並設電冰箱插座、電鍋插座、微波爐插座。

■衛浴設備

- 一、浴室設備採用馬桶 TOTO 全電腦自洗自動沖水設備。
- 二、洗臉檯採檯面式面盆和下櫃及冷熱混合龍頭，附設防霧明鏡、毛巾架、化妝品架、肥皂盤、漱口杯、衛生紙架等浴室配件。
- 三、浴室浴缸附淋浴龍頭，無浴缸之淋浴間採乾溼分離設計，淋浴安全玻璃拉門及花灑冷熱龍頭。
- 四、浴室內採用 TOTO 多功能暖風機。

■門窗設備

- 一、室外門窗:各戶室外門窗採用錦鉸、中華正字標記氣密門窗，搭配 8mm 有色強化玻璃，並附紗門、紗窗。各戶工作陽台門採用複合設計三合一多功能通風鋁門。
- 二、各戶大門採用鋼木防暴門(金亞、統帥、上田)配裝電子門鎖配悠遊卡，室內門採用實木門框、木質藝術門扇配裝水平門鎖、門止器。浴廁門採用實木門框、木質藝術門扇，並附通風百葉。

■電梯設備

採用台灣菱電、永大廠牌電梯，微電腦變頻上下快捷，安全舒適。電梯車廂設 CCTV 監視及緊急通話系統接管理中心，確保乘客安全，並加裝磁扣感應管制樓層設備。

■空調設備

統一規劃主機位置，並預留專用電源穿樑套管及排水口。

■工作陽台規劃

工作陽台裝設水龍頭並設洗衣機、烘乾機等專用接地型插座及洗衣機專用落水口。

■電器設備

- 一、各戶採用單相三向式 110V/220V 供電，獨立電錶，開關箱內裝置正字標記無熔絲開關，安全可靠。
- 二、所有電線管路均採用南亞、大洋正字標記 PVC 管，電線電纜則採用華新麗華、太平洋 CNS 標準線材。
- 三、室內電燈開關均採用國際牌歐風型面板，並附夜間指示燈。
- 四、陽台設置 220V 冷氣專用插座。
- 五、浴室配置專用插座方便刮鬍、吹髮及除霧鏡使用。
- 六、冰箱專用插座，停電時發電機供電。

■電話電訊設備

- 一、客廳、臥室均設有電視出口線及光纖入府。

二、客廳設有電視對講機接防盜及一樓管理員室。

三、客廳、廚房、各臥室均設有電話插座電話。

■瓦斯設備

本公司統一代為申請裝配天然瓦斯，配管及押錶費用由各戶負擔，瓦斯錶於各戶交屋後自行申請掛錶。

■給排水設備

一、採用間接供水方式，自來水管經由總錶注入地下室蓄水池再經由揚水幫浦送至屋頂水池，經各錶後以重力方式給水。

二、冷熱水管採用不銹鋼管，排水管採用 PVC，所有排水口均有不銹鋼落水罩頭，排水管則採用南亞、大洋正字標記 PVC 管。

三、蓄水池內貼瓷磚，採重力供水系統，以確保蓄水池衛生及方便日後清洗。

四、冷熱水為被覆保溫不銹鋼管，懸吊式明管。

■安全監控系統

一、中央監控系統設於一樓大廳，各項安全觀測系統皆與中控室連線監控。

二、各戶玄關設置電視對講機，可經由一樓門廳入口、地下室停車場之攝影對講機及警衛室警報監視對講機連線，除可辨識來訪賓客外，具備立即顯示災害別及災害種類功能，便於警衛人員作最適切處理。

三、本大樓於一樓大門入口、公共庭園、屋頂、電梯、車道入口、梯廳及地下室等均設 CCTV，直接與警衛室二十四小時連線，全天候監控及門禁管制。

四、停車場內設有緊急聯絡對講機及緊急求救壓扣，於緊急狀況求助時，方便警衛人員迅速處理，確保安全。

五、各戶大門及陽台門裝防盜磁璜系統，防止宵小入侵，確保居家安全。

六、大門及電梯分層控管屬為同一卡。

■停車場設備

一、停車場入口設置交通號誌，牆面適當高度漆防撞警示漆並於適當地點設置廣角反射鏡。

二、地下室牆柱角視需要加設防撞條，車位均設防撞輪檔，以維停車安全。

三、地下室地坪整體粉光後施作 EPOXY 或柏油防滑處理。

四、為有效控制出入採用自動快速捲門及防拷貝式遙控器。

五、停車場設有自動導流排風連動系統，讓地下室空氣流通。

六、車道出入口及停車場設置攝影機，立即連線中央監控系統，維護停車場車輛安全。

■屋頂：

屋頂地坪採防水塗佈泡沫混凝土加磨石子磚，加強建物防水、防熱功能。屋頂

突出物水箱等地坪牆面均採防水塗布面貼磁磚，潔淨且易清洗。

■避電系統：

於屋頂造型頂端統一裝設精密避雷針頭，以維護本大樓安全。

■消防安全設備：

- 一、所有消防設備均按政府法規設置，施工並經過消防檢查合格。
- 二、各戶平頂裝設火警感知器與受信總機聯通，並於警衛室受信總機。
- 三、大樓各層梯間均設有緊急照明燈可供停電時使用，並配置 ABC 乾粉滅火器、消防栓及擴音器。

特別說明事項

- 一、以上所列建材設備若因法令禁止使用、停止進口，或賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，在不影響客戶基本權益下，賣方得換同等建材設備。
- 二、賣方一切工程施工悉依核准之建造執照圖為準。
- 三、賣方保有權利在本大廈外觀之特定位置，以整體外觀之考量，統一設計並掛設賣方公司名稱招牌及本建物名稱招牌。
- 四、買方不得任意於外牆、陽台、屋頂、窗戶、雨遮等加裝鐵（鋁）窗、雨庇等影響本棟建物外觀之建材，並於管委會未成立前，賣方代管期間，確實遵守賣方一切約定及公寓大廈管理條例。若買方違反此條款，賣方有權要求買方拆除，恢復原狀或由管委會成立後報請主管機關強制拆除，相關費用並由買方負責。

附件二

管 理 規 約

本「樹沐」大廈訂定規約條款如下，本大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：本規約效力所及範圍及其管委會職權之行使

本規約效力及於本大廈全體區分所有權人及住戶（買方）。於本大廈管理委員會未成立前，由賣方（昇宏昌建設股份有限公司）擔任本大廈之管理負責人，依法暫代為行使管委會之職權。

第二條：法源：

本規約係依九十五年一月十八日新修訂之公寓大廈管理條例及其施行細則訂定之，若有未盡事宜則依相關法令適用之。

第三條：區分所有權人會議

- （一）區分所有權人會議由本大廈全體區分所有權人組成，其定期會及臨時會議之召開，同意由本大廈管理委員會主任委員為召集人，依法召集之。
- （二）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，公告期間不得少於二日。
- （三）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，提出區分所有權人之出席委託書。
- （四）開會通知之發送，以開會前十日登陸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。
- （五）區分所有權人會議之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第四條：本大廈管理委員會委員人數為處理區分所有關係所生事務，本大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、管理委員四名。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告。解任時亦同。

第五條：有關文件之保管責任：

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、管理費收支明細、及本大廈有關之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。

第六條：管理委員會組織及職責：

賣方依法代為召開本大廈第一次區分所有權人會議時，訂立本大廈管理委員會組織章程，明訂管理委員會之組織及其相關規定，視為本規約之一部分。

第七條：公共基金、管理費之繳納：

(一) 區分所有權人應向管理委員會繳交下列款項：

1. 公共基金
2. 管理費

(二) 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之；但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依房地買賣契約或分管契約之規定辦理。

(三) 各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定，管理委員會未成立前或區分所有權人會議未決議時，依房地買賣契約或分管契約之規定辦理。

第八條：公共環境、設備之維護：

(一) 本大廈之公共設施權益屬於全體住戶，任何住戶或個人均不得對其有侵占、竊占、毀損或妨礙其使用效益之行為。

(二) 不得飼養家禽、家畜。

(三) 不得任意丟棄髒物、垃圾或傾倒污水。

(四) 不得存放散發刺鼻氣味之物品，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等為燃料。

第九條：社區觀瞻及安全：

(一) 不得擅自增建、改建或影響安全結構之施工。

(二) 不得有危害本大廈安全之行為。

(三) 各戶之門窗亦不得設立鐵窗、鐵柵欄等類似物，否則管理委員會得強制拆除，拆除費用由該住戶負擔；若因實際使用需放寬其規定，應經區分所有權人會議議決同意後才得執行之。

(四) 各住戶不得任意裝設電視天線。

(五) 為求本大廈之美觀，不得將任何設施、招牌、廣告物與管道配置於屋外庭園與建築物之外表。

第十條：電力使用注意事項：

(一) 不得擅自變更電線負荷量及管線，以求用電安全。

(二) 不得私自操作各種公共電器設備。

第十一條：公共安全及公共秩序：

(一) 不得有違反政府法令之各種活動，或有傷風化之行為。

(二) 凡易燃或爆炸性物品，一概不得帶入，或存放於本大廈內。

(三) 出入口走廊、社區內外公共場所不得占用或堆放物品，一經發現，若經

附件三

房屋及車位之房地分期付款表

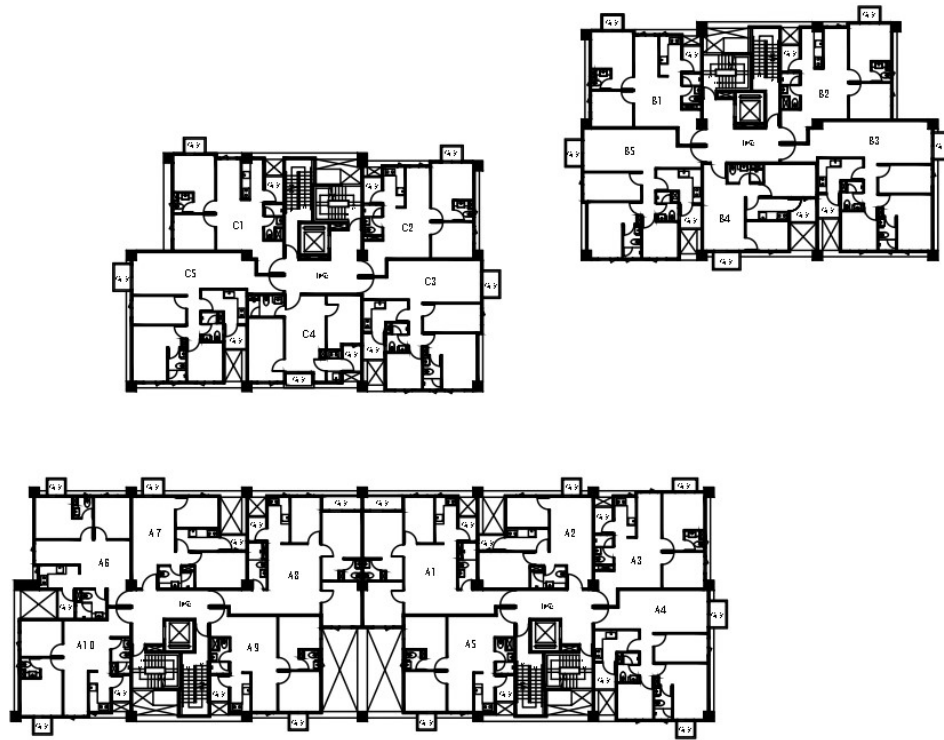
期數	期 別	分款	應 付 金 額(新台幣)						
	訂 金	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	簽 約 金	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	開 工 款	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
1	水保工程完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
2	地下二層地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
3	地下一層地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
4	一層地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
5	三層地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
6	五層地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
7	屋頂地板完成	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
8	鋁窗固定完成 (不含一樓)	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
9	外飾完成 (不含一樓)	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
10	鷹架拆除完成 (不含一樓)	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
11	申請使用執照	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
12	使用執照取得	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	銀 行 貸 款	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	交 屋 款	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
	總 價 款	土地	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整
		房屋	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元整

備註說明：前項房屋及車位之房地款分配款，由賣方分配列為土地價款或建物房屋價款。

附件四 各層平面及屋頂突出物平面圖

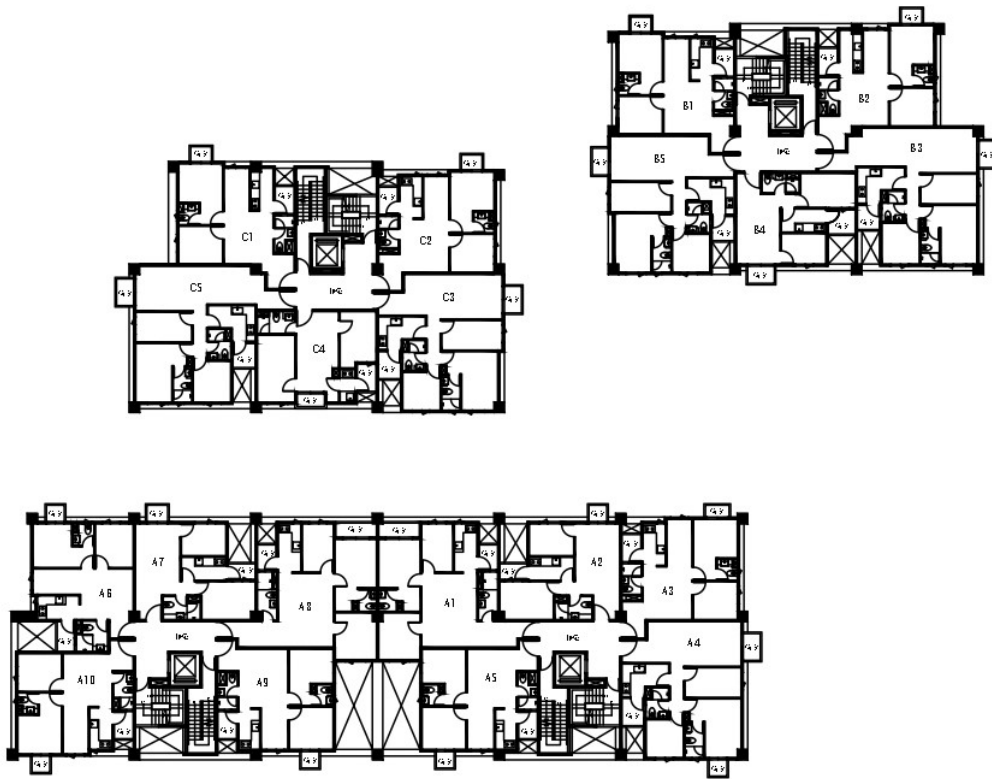


『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



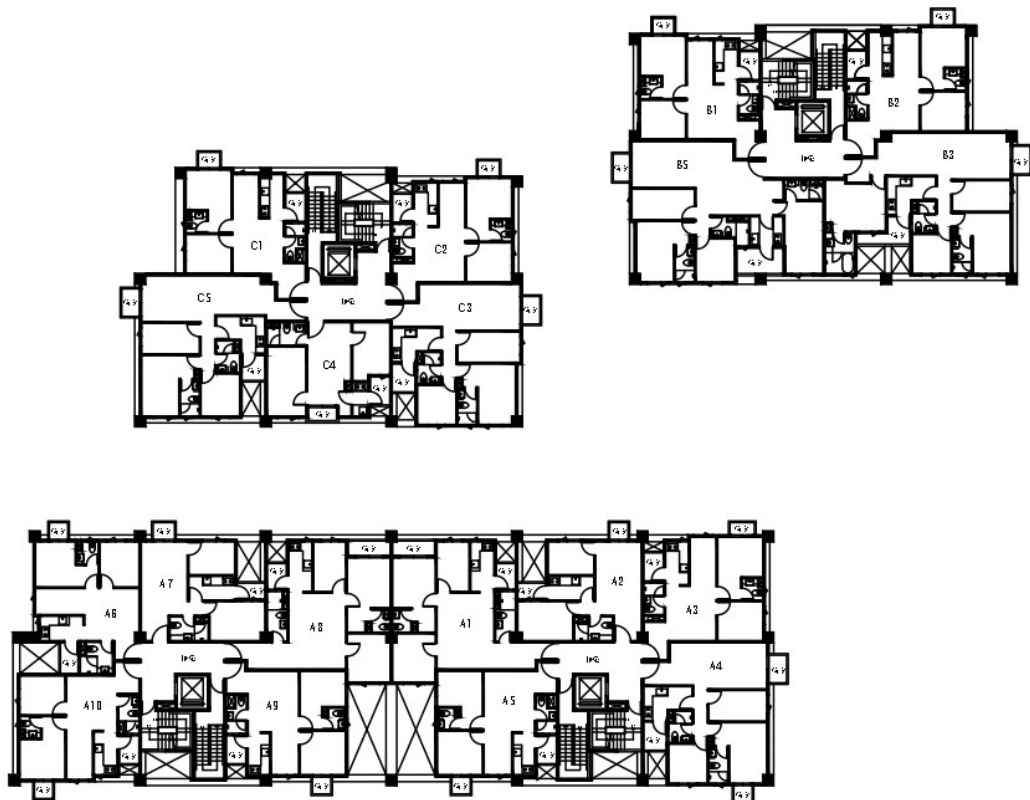
二層平面圖

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



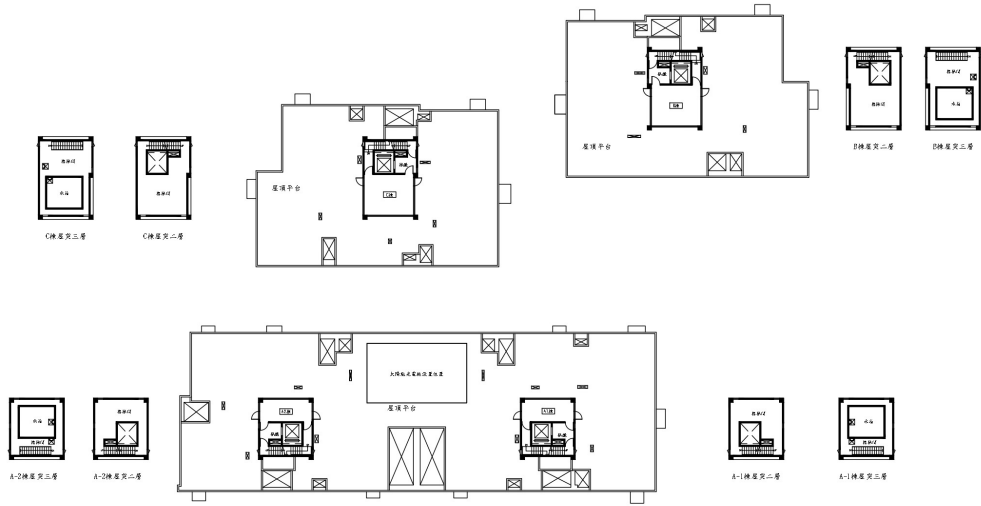
三~四層平面圖

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



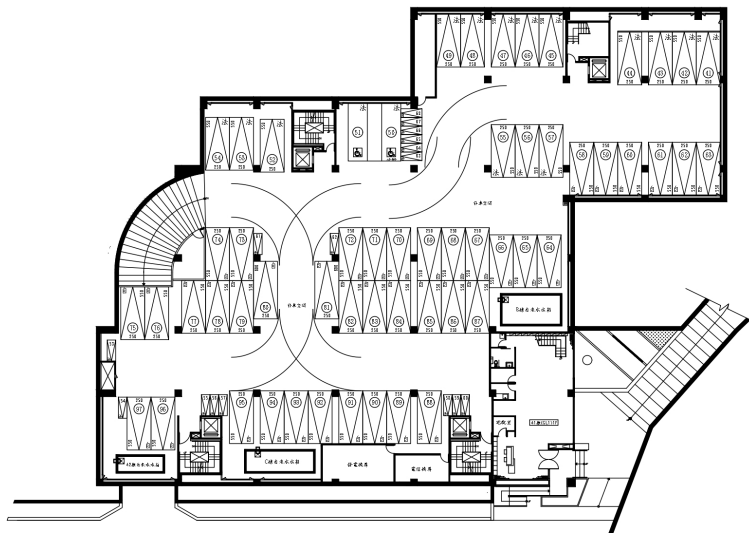
五層平面圖

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



屋突層平面圖

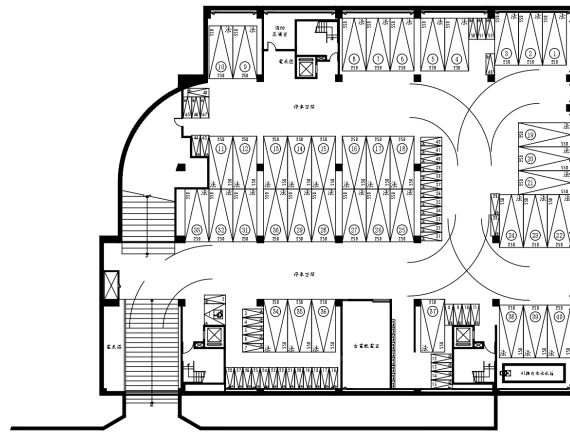
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



地下一層平面圖

A3-300/1

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



地下二層平面圖

A3-300/1

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

附件五 分管約定專用部分平面圖（壹樓約定專用）



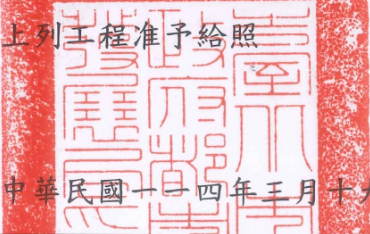
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

本案大樓之(壹樓約定專用)，買方同意依主管機關核准圖說所規劃，按(附件五)標示黃色範圍分管予編號戶別戶別 A、B 戶戶 1 樓、戶別 A、B、C 戶 1 樓所毗臨之露台依無償專用，該戶就所分管之黃色範圍內應依據本案大樓管理規約或分管協議合法管理使用。

附件六 本戶房屋平面位置圖

『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

附件七 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0058號				
起造人姓名	昇宏昌建設股份有限公司 負責人:崔宜君			住 址	10361台北市大同區民權西路108號三樓之1			
設計人姓名	吳旗清			事務所名稱	吳旗清建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)			
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢4棟地上5層地下2層 共7層97戶			
建築地點	地 址	北投區桃源里中央北路三段40巷19弄						
	地 號	北投區桃源段四小段0116-0000號 共10筆						
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	1376.24m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²	
	其 他	11106.41m ²				其 他	4742.91m ²	
發 照 日 期	114年03月19日			領 照 日 期				
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起23個月內竣工			
工 程 價	\$ 106,716,749 元							
建築物概要								
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	
共通層地下001層	2170.45	3.0	(第二組)多戶住宅(B2)停車空間, 2170.45m ² 共35筆(詳見附表)					
總 計:							11106.41	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照  局長簡瑟芳 中華民國一十四年三月十九日								

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0058號

建築地點：

地號：北投區桃源段四小段0116-0000號
 北投區桃源段四小段0121-0000號
 北投區桃源段四小段0123-0000號
 北投區桃源段四小段0125-0000號
 北投區桃源段四小段0129-0000號

北投區桃源段四小段0119-0000號
 北投區桃源段四小段0122-0000號
 北投區桃源段四小段0124-0000號
 北投區桃源段四小段0126-0000號
 北投區桃源段四小段0132-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：2170.45m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)停車空間，2170.45m²
 A1棟棟地上001層、面積：123.51m²、高度：5.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)管委會使用空間，123.51m²
 A1棟棟地上002層、面積：329.16m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，329.16m²
 A1棟棟地上004層、面積：329.16m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，329.16m²
 A1棟棟突出物001層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)梯廳
 A1棟棟突出物003層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，水箱，33.17m²
 A2棟棟地上002層、面積：313.41m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，313.41m²
 A2棟棟地上004層、面積：313.41m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，313.41m²
 A2棟棟突出物001層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)梯廳
 A2棟棟突出物003層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，水箱，33.17m²
 B棟棟地上002層、面積：337.52m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，337.52m²
 B棟棟地上004層、面積：337.52m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，337.52m²
 B棟棟突出物001層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)梯廳
 B棟棟突出物003層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，水箱，42.56m²
 C棟棟地上002層、面積：339.45m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，339.45m²
 C棟棟地上004層、面積：339.45m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，339.45m²
 C棟棟突出物001層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)梯廳
 C棟棟突出物003層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，水箱，42.56m²

共通層地下002層、面積：1834.66m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)停車空間，1834.66m²
 A1棟棟地上001層、面積：244.36m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅，238.64m²，(H2)管委會使用空間，5.72m²
 A1棟棟地上003層、面積：329.16m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，329.16m²
 A1棟棟地上005層、面積：329.16m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，329.16m²
 A1棟棟突出物002層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間
 A2棟棟地上001層、面積：316.47m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，316.47m²
 A2棟棟地上003層、面積：313.41m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，313.41m²
 A2棟棟地上005層、面積：313.41m²、高度：2.9M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，313.41m²
 A2棟棟突出物002層、面積：33.17m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間
 B棟棟地上001層、面積：340.55m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，340.55m²
 B棟棟地上003層、面積：337.52m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，337.52m²
 B棟棟地上005層、面積：339.87m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，339.87m²
 B棟棟突出物002層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，42.56m²
 C棟棟地上001層、面積：341.52m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，341.52m²
 C棟棟地上003層、面積：339.45m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，339.45m²
 C棟棟地上005層、面積：339.45m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，339.45m²
 C棟棟突出物002層、面積：42.56m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)樓梯間，42.56m²

雜項工作物：挖方：15728.6立方公尺；長度0.0m、高度0.0m、面積2368.5m²

擋土牆(水土保持設施)：長度238.16m

排水溝(水土保持設施)：長度334.8m

適用法令概要：

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0058號

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部110年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《06》月《07》日（法令適用日期：110年06月07日）。
2. 建築地點：北投區桃源里。
3. 實設空地《3366.67》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《吳旗清結構技師事務所》，技師：《吳旗清》結構工程技師。
6. 水土保持專業技師：《世鼎工程設計有限公司》，技師：《丘達昌》土木工程技師。
7. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地工程技師。
8. 電機專業技師：《翰麟電機工業技師事務所》，技師：《張夢麟》電機工程技師。
9. 測量專業技師：《林宥廷測量技師事務所》，技師：《林宥廷》測量工程技師。
10. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(預疊樁)。
11. 拆除執照併案辦理，拆除面積《60.9》平方公尺(含有產權0平方公尺，無產權部分60.9平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《中央北路三段64巷30號》由吳旗清建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完善登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
15. 昇降機《4》部。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
18. 新建建築物施工安裝預鑄式污水處理設施，請於安裝前10日檢具相關文件送本府工務局衛生下水道工程處辦理安裝前之預鑄式污水處理設備「勘驗備查」程序，並於施工勘驗後申辦「用戶排水設備位置」竣工查驗前，檢附施工前、中、後之預鑄式污水處理設施照片(含廠牌、規格、尺寸等)及動態施工安裝過程光碟片予該處。
19. 適用山坡地保育利用條例地區：水土保持計畫經本府《北市都建字第1123021761》號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
20. 本案經本市加強山坡地雜項(建造)執照審查委員會審查完成。(臺北市府都市發展局 113年 4月 2日北市都建字第1136015882號函)。
21. 請領使請領使用執照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。
22. 沉砂池應每年至少清疏兩次，並視淤積程度適時清疏，於建物產權移轉時列入交代。
23. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
24. 本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅(公寓)，依消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，裝設住宅警報器，並檢具消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。
25. 拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
26. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
27. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
28. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為__29.4__公噸，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
29. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
30. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0058號

注意事項：

31. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
32. 中華民國111年2月14日北市都建字第1113014495號
 依本府工務局大地工程處112年2月9日北市工地審字第1113008403號函辦理。
 依據「臺北市北投區桃源段四小段116、119、121、122、123、124、125、126、129、132等10筆地號(第二種住宅區)集合住宅新建工程水土保持計畫」於111年02月09日同意核定，請目的事業主管機關依說明事項辦理。
 一、依據臺北市政府都市發展局110年09月28日北市都建字第1106056453號、臺北市水土保持申請書件管理平台立案資料SWC20210903161641及社團法人桃園市土木技師公會111年01月10日建議核定通知辦理。
 二、旨揭計畫經社團法人桃園市土木技師公會審查完成建議核定，本處予以核定；如有「水土保持計畫審核監督辦法」第19條規定之情形，請轉知水土保持義務人應依規定辦理變更。如不同意核發開發利用許可，或其開發利用許可廢止或已失效，自發生之日，本計畫失其效力。
 三、上述審查僅就目的事業開發範圍之水土保持處理，有關建築物配置位置、結構、基礎、地下室開挖、相關開發利用規定及土地權屬，請秉權卓處，並於核發開發利用許可後知會本處，俾據以核處山坡地開發利用回饋金。如水土保持計畫與其他法規抵觸致須修改，請即知會本處辦理。
 四、依據「水土保持計畫審核監督辦法」第22條及第31條之1規定，水土保持計畫應於核定後3年內申報開工，無法於3年內開工(得申請展延2次，每次不得超過6個月)，水土保持計畫失其效力。
 五、為強化坡地管理，請將水土保持計畫之水土保持設施配置圖及臨時防災配置圖納入建築執照核准圖，並於建築執照竣工後，將竣工水土保持設施納入建築竣工圖繪製。
33. 中華民國112年4月7日北市都建字第1123021761號
 依本府工務局大地工程處112年3月31日北市工地審字第1123010632號函。
 依據「臺北市北投區桃源段四小段116、119、121、122、123、124、125、126、129、132等10筆地號(第二種住宅區)集合住宅新建工程水土保持計畫(第一次變更設計)」於112年03月31日同意核定，請目的事業主管機關依說明事項辦理。
 一、依據臺北市水土保持申請書件管理平台立案資料SWC20230203093833及社團法人桃園市土木技師公會112年03月29日建議核定通知辦理。
 二、旨揭計畫經社團法人桃園市土木技師公會審查完成建議核定，本處予以核定；如有「水土保持計畫審核監督辦法」第19條規定之情形，請轉知水土保持義務人應依規定辦理變更。如不同意核發開發利用許可，或其開發利用許可廢止或已失效，自發生之日，本計畫失其效力。
 三、上述審查僅就目的事業開發範圍之水土保持處理，有關建築物配置位置、結構、基礎、地下室開挖、相關開發利用規定及土地權屬，請秉權卓處，並於核發開發利用許可後知會本處，俾據以核處山坡地開發利用回饋金。如水土保持計畫與其他法規抵觸致須修改，請即知會本處辦理。
 四、依據「水土保持計畫審核監督辦法」第22條及第31條之1規定，水土保持計畫應於核定後3年內申報開工，無法於3年內開工(得申請展延2次，每次不得超過6個月)，水土保持計畫失其效力。
 五、為強化坡地管理，請將水土保持計畫之水土保持設施配置圖及臨時防災配置圖納入建築執照核准圖，並於建築執照竣工後，將竣工水土保持設施納入建築竣工圖繪製。
34. 中華民國113年4月2日北市都建字第1136015882號
 一、依貴公司113年3月5日申請書、本局112年8月7日北市都建字第1126147849號函報告書修正版檔案及111年10月18日北市都建字第11618429函加強山坡地雜項(建造)執照審查委員會會議決議辦理。
 二、旨案續請依案址都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例、建築法相關規定辦理。隨文檢選報告書二份，請查收。
35. 中華民國110年9月10日北市環綜字第1106058905號
 一、依據貴事務所110年9月1日(110)旗建北投建字第110090101號函辦理。
 二、依據來函及所附資料，本案基地位於山坡地，未位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地及臺灣沿海自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或一般保護區及自來水水質水量保護區，擬於面積4742.91平方公尺之旨揭基地興建3幢4棟地上5層、下2層、建築物高度16公尺之集合住宅，且無毗連建築符合開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第25條第2項各款情形。
 三、依據前開認定標準第25條及第26條規定，本案未達法定開發規模，爰無須實施環境影響評估。
 四、本案係依貴事務所申請資料內容進行判定，惟所填報及提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本局判別產生差異，應由貴事務所負相關責任。
36. 中華民國110年10月1日北市都設字第1103083400號
 一、復貴事務所110年9月27日(110)旗建北投建字第110092701號函(本局110年9月28日收文)
 二、查旨揭案基地屬本府81年5月8日府工二字第81024172號公告之「修訂北投區桃源國中以南中央北路以北地區細部計畫(第二次通盤檢討)及擬訂保護區變更為住宅區(住10)細部計畫案」範圍，非屬都市計畫載明應辦理都審地區。除請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定討否涉及都審程序。
37. 中華民國113年10月25日北市都建字第1136181897號
 依本府消防局113年10月22日災害搶救科會辦書面建議表110-6330-A021辦理。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0058號

注意事項：

建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

40. 中華民國111年3月16日北市都建字第1116114927號

依本局111年2月11日北市都授建字第1106056615號會勘通知單續辦。

三、臺北市政府工務局大地工程處審查管理科

(1) 本案開發基地位屬本市山坡地範圍，本案水土保持計畫本處業於111年2月9日核定在案，如其內容與其他法規抵觸致須修改，應即知會本處核辦。

(2) 為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師檢討裝設安全觀測系統，並請本府都發局於建築執照注意事項加註，請領使照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，並納入公寓大廈住戶規約內容移交予管理委員會作為日後維護之參考。

(3) 依據水土保持技術規範第171條規定「擋土牆不得作為建築物外牆使用，但經建築主管機關同意者，不在此限。」，本案擋土牆與建築物外牆如有共構之設計，請審慎評估並依前開規定辦理。

(4) 為加強維護管理，滯洪沉砂池請規劃告示牌，型式及材質以不易移除且兼具美觀、實用為原則，並請本府都發局將後續維護管理責任納入使用執照列管。

41. (5) 聯外排水如屬抽排設計，申報水土保持計畫完工時應檢附水土保持專業技師簽證之查驗成果及專業廠商之後續管理維護計畫(包含至少3年期抽水設備之保固證明或維修保養檢測契約)，並請本府都市發展局納入使用執照列管。

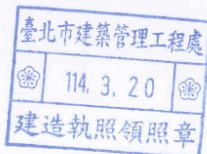
(6) 請本府都市發展局將水土保持計畫之水土保持設施配置圖及臨時防災配置圖納入建築執照核准圖，並於建築執照竣工後，將竣工水土保持設施納入建築竣工圖繪製。

(7) 施工流程部分，建議永久性水土保持設施已規劃於二樓樓板勘驗前施作完成為原則。

42. 四、臺北市政府工務局大地工程處森林遊憩科

(1) 案址土地非屬林地

(2) 本案土地屬「水土保持法」第三條第三款所訂之山坡地範圍。應依「山坡地開發利用回饋金繳納辦法」規定，核處山坡地開發利用回饋金，併請貴處核發建築執照時，通知本處並提供相關文件，俾利山坡地開發利用回饋金之核處。



附件八 同業連帶擔保證明

預售屋買賣履約擔保機制「同業連帶擔保」證明

- 一、鴻亞建設股份有限公司（以下簡稱同業連帶擔保公司）業經台北市不動產開發商業同業公會審核，符合內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」之「同業連帶擔保」補充規定，得就昇宏昌建設股份有限公司（以下簡稱推案公司）預售樹沐建案提供同業連帶擔保，並取得台北市不動產開發商業同業公會 114 年 9 月 18 日（年度）114 北市建開宏字第 5373 號函在案（影本詳附件）。
- 二、推案公司預售樹沐建案，為主管建築機關核准 114 年 3 月 19 日第 114 建字第 0058 號建造執照，基地坐落台北市北投區桃源段四小段 0116-0000 地號等 10 筆土地，由同業連帶擔保公司提供同業連帶擔保。
- 三、推案公司若無法完成本建案，買方得持本預售屋買賣契約向同業連帶擔保公司請求完成本建案後交屋。同業連帶擔保公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

推案公司：宏昌建設股份有限公司

負責人：崔宜君

統一編號：82823741 公司

地址：台北市民權西路 108 號 3 樓之 1

電話：02-2552-9581

負責人

同業連帶擔保公司：鴻亞建設股份有限公司

負責人：許雅君

統一編號：80304119 公司

地址：台北市民權西路 108 號 3 樓之 1

電話：02-2552-9581

負責人

中 華 民 國 1 1 4 年 1 0 月 7 日