

不動產及債權買賣契約

甲方：_____資產管理股份有限公司

立契約書人：

乙方：_____

茲為下列債權及不動產買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條(買賣標的物)

本件買賣標的物包含不動產及債權，明細如下：

一、建物及土地其標示及權利範圍如下：

已登記者應以登記簿登載之面積為準。

土地標示	土地坐落					土地面積 (平方公尺/坪)	權利範圍	持分面積 (平方公尺/坪)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
建物標示	建號		建物門牌			建物面積(平方公尺)		權利範圍
						樓層面積合計	附屬建物 用途及面積	
備註								

本件不動產標的物範圍包括共同使用部分之應有部分在內，甲、乙雙方同意

甲方於乙方依第三條約定付清全部價金當日現況交付。

二、甲方同意將下列之債權(以下合稱「本債權」)即債務人為_____等共

人/戶，包括本金債權合計新台幣(以下同)_____元整暨其利息(含已

發生未清償者且未收取)、違約金(含已發生未清償者且未收取)、墊付費用之全部債權，(各筆債權之本金、借款人及其連帶保證人之明細，如附件一所示)及本債權之擔保(擔保物權明細，如附件二所示，該不動產產權登記資料應依地政機關之登載為準)及其他從屬權利，於本契約簽訂時以簽約日現狀轉讓予乙方。

甲方並同意自簽約當日起至債權文件交割日(即民國【以下同】____年____月____日)當日止，如有就讓與標的債權為收益(包括但不限於債務人自行還款及強制執行分配款項等)均於交割後結計予乙方，但乙方就甲方於簽約日後為維護債權所支付之催理費用(包括但不限於強制執行費用及訴訟費用與律師報酬等)應全數負擔。雙方同意於債權交割日次日起算三日內完成前述收益與乙方負擔之維護費用之結算，並給付相關款項。

第二條(買賣價金)

本件買賣總價金為新台幣(以下同)

____億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。(為下列三款價金之合計)

一、乙方應給付甲方讓售本債權之總價金計

____億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。。

二、土地價金：____億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

三、建物價金：____億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

前項分項約定之價金，並非合意買賣標的物得分別定價而得分別出售。

第三條(付款方式)

乙方應給付甲方本件買賣總價金，依下列各項約定方式於約定付款日當日，以現金或金融機構即期支票給付之。

一、第一次付款：

買賣總價款百分之三十，金額為____ 仟____ 佰____ 拾____ 萬____ 元整(買賣總價款百分之十之簽約金計

_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 元整，及買賣總價款百分之二十之履約保證金計

_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 元整)乙方應於簽訂買賣契約當日交付甲方。

雙方同意乙方如曾為本件買賣給付有押標金或斡旋金或其他任何名義之款項，均全部無息充作第一次付款之一部分。

二、第二次付款

乙方應於簽訂買賣契約日當日起三十日內給付買賣總價款百分之七十計 _____ 億 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 元整予甲方。

三、乙方之付款方式：各金融機構所開立禁止背書轉讓之台灣銀行即期支票。

各金融機構所開立禁止背書轉讓之即期本行支票。

以現金匯入甲方於土地銀行長春分行帳號 _____ 之帳戶。

開立支票付款者皆以支票兌現日為本契約相關條文發生效力之基準日。

第四條(交割及產權移轉)

一、雙方同意就本債權買賣部份，甲方於前條約定之價金全數獲償前，任何文件之交付，均僅止於供乙方審視之用，各該文件之所有權與讓與標的債權均不發生移轉之效力。甲方於收足乙方依前條第二次付款之約定應給付之價金後，始有義務交付乙方關於本債權之下列文件(即本債權文件交割手續)，且乙方於甲方認定辦妥債權文件交割手續時，始溯及自本契約簽定之日，取得本債權之權利：

(一)、各筆債權之證明文件正本。

(二)、各筆債權擔保及從屬權利之證明文件正本。

(三)、為使乙方變更為擔保物權權利人，甲方應提供之公司最近變更登記事項卡抄錄本。

前項應交付之文件如因提出於法院或其他政府機關或因故暫無法給予正本，
甲方得先交付影本，待取回文件正本後始交付乙方。

二、就不動產買賣部分，甲方於乙方依約付清買賣總價金，並收訖應由乙方繳納之
稅款與費用後，始有義務將所有權狀、產權移轉過戶書類等相關文件交付乙方。
本件買賣標的物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。

辦理本件買賣標的物所有權移轉手續時，除本契約另有約定外，依下列方式辦
理：

(一)、申報移轉課稅現值：以__年度公告土地現值及建物評定現值申報。

(二)、公定契約書買賣價格：以__年度公告土地現值及建物評定現值申報。

第五條(債權讓與之通知)

乙方應自本債權文件交割當日起算十日內，依民法第二百九十七條規定，將債權
讓與情事以書面通知各債務人及連帶保證人；相關費用由乙方負擔。

第六條(稅費負擔及保險事宜)

自本契約簽訂日起，本件買賣契約中有關買賣不動產部分所發生之水電費(包括
申請恢復供應之費用在內)、電信費(包括申請恢復供應之費用在內)、瓦斯費(包
括申請恢復供應之費用在內)、清潔費、管理費、公共基金及工程受益費等稅負
及費用，應即由乙方負擔繳納。

就債權買賣部分，除雙方另有約定外，因本債權轉讓所生之一切費用(含代書費
及規費)，概由乙方負擔，因本債權轉讓所生之稅負，由雙方依法各自負擔。

本件不動產買賣標的物尚未繳納之房屋稅及地價稅以繳款書上所載之納稅義務
人為繳款人，甲乙雙方互不找補。

甲乙雙方於辦理本件不動產買賣標的物所有權移轉登記手續時，相關稅規費包
括但不限於登記規費、建物契稅及地政士費用，應由乙方負擔。

本件不動產買賣標的物之土地增值稅由甲方負擔；如有延遲申報而可歸責於乙方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由乙方負擔。

本件不動產買賣標的物所投保之保險如有於簽約日當日起至交付買賣標的物日當日之前到期者，仍由甲方辦理保險手續。乙方無條件同意甲方於交付不動產買賣標的物日之次日通知保險公司終止全部之保險契約，且保險公司退還之保險費全部由甲方收取。

依本條約定或法律規定，屬乙方應負擔者之稅負及費用，甲方均得為乙方墊支，乙方同意於前述稅負或費用之墊支款項未經歸墊前，乙方即便係依第二條約定給付之買賣價金，亦均應視為當然先行歸墊甲方代墊之稅負及費用，如發生買賣價金因此未能按期足額支付時，應由乙方自負其不利益。

第七條(買賣標的物之點交)

本件不動產買賣標的物，應於乙方依第三條約定付清全部價金時，由甲方以當時之現狀（況）交付予乙方。

雙方同意，甲方依前項約定完成點交前，乙方對於本件買賣標的物，並無使用收益之權限，如有未經甲方同意之使用、收益，甲方得主張解除契約或主張歸入乙方使用收益所生之利益毛額。

乙方認知本件不動產買賣標的物係由甲方自法院承受之不動產，甲方僅須就其自法院取得之本件標的物權利內容，依本契約約定辦妥所有權移轉登記並點交予乙方。買賣標的物內或其上之動產，由乙方自為處理。

乙方並充分認知本契約中之標的債權係由甲方受讓自金融機構（以下稱原債權人），乙方明瞭並同意甲方就原債權人所提供資料之完整性及正確性無法亦不負任何擔保責任。

第八條(標的物之利益之承受及危險負擔)

除另有約定外，本件不動產買賣標的物之利益及危險，自乙方依第三條約定付

清全部價金當日起，均由乙方承受負擔。

就債權買賣部分，除本契約別有約定外，就本債權之危險，自簽約日當日起均由乙方負擔。乙方倘已依第三條之約定付清全數價金，且依第四條之約定溯及自本契約簽定之日取得本債權之權利者，自簽約日起迄至乙方付清全數價金並完成債權文件交割日止之所有本債權之利益與負擔(包括但不限於甲方已支付或承諾支付之維護本債權之必要費用)，均歸屬於乙方。

乙方承諾自簽約當日起算三日內，得以書面通知請求甲方評估是否向法院提出續行或終結本債權有關之強制執行程序之聲請(包括但不限於聲請暫緩及撤回執行等)，如乙方逾期未為指示者，甲方得逕行停止或繼續辦理該強制執行程序之一切程序，如發生程序中止、終結或擔保物嗣後遭第三人投標拍定或流標依法終結強制執行程序者，相關利益或不利益均歸乙方承擔，概與甲方無關，乙方不得因此而拒絕履約或請求任何賠償。

第九條(保險事宜)

就本契約買賣標的物中債權之部分，本債權擔保物所投保之保險如有於簽約當日起至債權文件交割當日到期者，甲方得繼續辦理必要之手續，以維持保險效力。

本債權之擔保物如於本契約簽約日當日起，至債權文件交割日當日之期間發生保險事故，致甲方取得保險契約所生之利益(如保險金之給付)與退費者，該利益(如保險金之給付)與退費於乙方付清本契約之所有應付款項後，始無息交付乙方。如擔保品於客觀上已因保險事故無法移轉權利與乙方，該等危險仍依前條第一項約定由乙方負擔。

乙方無條件同意甲方得於本債權交割日次日通知保險公司終止全部之保險契約，且保險公司退還之保險費全部由甲方收取。

第十條(保密義務)

乙方就本契約讓售價格及條件，除甲方事前以書面同意或法令另有規定外，不得洩漏與第三人。乙方並應採取合理必要之保密措施，以維護本契約讓售價格及條件之機密性。

本契約之保密義務不因本契約解除而消滅。

第十一條(撤銷保全程序及提存法院擔保金之領回)

乙方同意甲方或讓與本債權予甲方之原債權銀行，對於本債權債務人之財產所採取之保全程序中，如有提存於法院之擔保金未取回者，甲方得自交割當日起算十五日後自行或通知原債權銀行聲請撤銷保全程序以取回提存之擔保金。甲方對於前開保全程序之相關法律文件，無須交割予乙方。乙方如認為對於本債權債務人之前開財產仍有採取保全程序或強制執行程序之必要者，應於債權文件交割日後自行依法辦理，甲方無協助辦理之義務。

甲方或原債權銀行聲請取回前項擔保金時，乙方願配合給予必要之協助(包括但不限於聲請文件中用印)。

第十二條(違約罰則)

乙方如未依本契約第三條約定之第二次付款期日，付清第二次款項，則構成違約，乙方同意甲方無須催告，得逕行解除本買賣契約，並沒收本契約第三條約定之履約保證金，作為懲罰性違約金。

甲方因乙方之前項違約造成之損害(如本契約第六條約定之管理費、水電費或其他費用之墊支，重新投保之支出，出售預期收益、約定之稅捐、代書費、規費或其他費用之墊支等等，但不限於此)，仍得請求乙方賠償，乙方不得異議。

第十三條(資訊揭露及瑕疵擔保)

甲方已於乙方提出本契約之買賣標的申請書後，已將其所有關於不動產買賣標的物及所有關於本債權之文件資訊完全揭露予乙方，並給予乙方充分之審閱、評估及鑑價期間，甲方未提供之文件與資訊，如未經乙方書面要求提供者，均

視為乙方自認為無審閱瞭解之必要，非屬甲方隱匿。乙方於簽約前已審慎閱讀本契約之內容，並自行評估不動產買賣標的物之現狀，充分了解且願意履行相關權利及義務之約定。

乙方並已聲明已自行確認本債權之形式與實質效力，且聲明任何甲方曾提供之說明文件與資訊，均僅供參考，而乙方已於本契約簽訂前自為完整且獨立之評估，且拋棄任何得對甲方就本債權所得主張之一切權利或物之瑕疵擔保責任之權利。有關本債權及其擔保物所涉及之任何法律關係或爭議，乙方承諾均由其自行處理並負擔相關費用，概與甲方無涉。

第十四條(不得有暴力討債等違法或不當催收行為)

乙方同意於受讓本債權後，不得有暴力、脅迫、恐嚇、辱罵、騷擾、誤導、欺瞞或造成債務人隱私受侵害之違法或不當催收行為，且乙方承諾如嗣後讓與本債權予第三人時，亦要求該第三人須遵守本項約定，不得有任何違法或不當催收行為。

第十五條(特約條款)

本件不動產買賣標的物因第三人爭執其依法或依約存有優先購買之權利（包括但不限於土地法第三十四條之一、第一〇四條、第一〇七條有關優先購買權之規定）時，乙方無條件同意甲方隨時得以書面通知乙方解除本契約，甲方對於乙方因此所需負擔之義務，僅以無息返還乙方已給付之價金為限，甲方對於乙方毋須為任何之損害賠償或補償。

本件債權買賣部分，如因地政機關或其他不可歸責於雙方之事由，致無法完成擔保物權之移轉登記，自交割當日起算一年內，甲方同意配合乙方使用甲方名義就該擔保物權及受其擔保之特定債權依法行使權利，行使權利所得款項、所生費用，暨該等權利未能實現之風險均單獨、完全歸屬乙方；甲方承諾於該期間內不行使對於該特定債權及擔保物權基於債權人地位所有之一切權利及義

務。

乙方未經甲方事前書面之同意，不得將本契約約定之權利及義務之全部或一部讓與第三人。

第十六條(通知之送達)

雙方相互間之洽詢或通知辦理事項，如未另行約定，概以書面依本契約所載之地址以掛號郵寄送達或以專人送達；掛號郵寄者，以交寄當日起算至第四日視為送達；專人送達者，以本人或其同居人或受雇人或其他使用人收受時為送達。若一方於本契約所載之地址有變更，應即以書面通知他方，未即通知致無法送達者，或經一方按本契約所載之地址為送達卻因故未能送達者，視為於交寄當日起算至第四日已送達。

第十七條(契約之修改)

雙方如認為本契約有增、刪、修改之必要時，得依雙方合意以書面為之。變更之契約內容亦屬本契約之一部分，具有拘束雙方之效力。

第十八條(約定事項之補充)

本契約未約定事項，悉依民法及其他相關法令規定辦理。

第十九條(當事人契約權利之保護)

任一方未依據本契約特定條文行使權利時，不得視為拋棄未來行使該條文之權利。

第二十條(契約效力範圍)

本契約構成雙方間關於本契約之全部合意，取代雙方先前對話或書面之溝通、陳述或約定。

第二十一條(瑕疵契約條款之效果)

本契約任何條款之無效、被撤銷、不合法或無法執行，均不影響其他條款之效力。

第二十二條(準據法及管轄法院)

本契約以中華民國法律為準據法。

雙方因本契約事項涉訟者，同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條(契約分存)

本契約之附件為本契約之一部分。

本契約壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

附表一：各筆債權本金、借款人及連帶保證人明細表

附表二：擔保物權明細表

【立契約書人】：

甲方：台灣金聯資產管理股份有限公司/力興資產管理股份有限公司

法定代理人：

統一編號：70808864/80693237

地址：台北市南京東路二段 85 號 12 樓

乙方：_____公司（法人）

法定代理人：

統一編號：

地址：

_____（自然人）

統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

債權明細表

(除另有註記，單位為新台幣／元)

序號	帳列本金餘額	除主債務人外之其他債務人
本金餘額合計新台幣		元暨按原契約書或本票或借據約定計算之利息、違約金、墊付費用等。

附件二

擔保物權明細表

土地標示	土地坐落					土地面積 (平方公尺/坪)	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
建物標示	建號		建物門牌			建物面積(平方公尺)		權利範圍
						樓層面積合計	附屬建物面積	
備註		設定第_____順位抵押權 設定金額新台幣_____元						