

不動產買賣契約

【契約編號：○○○○○○○○○○○○○○○○】

買賣標的：桃園市中壢區興南段公坡小段594-7地號

台灣金聯資產管理股份有限公司

不動產買賣契約

甲方：台灣金聯資產管理股份有限公司

立契約書人

乙方：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

茲為下列建物及土地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條（買賣標的物）

本件買賣標的物之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)	權利範圍	持分面積 (平方公尺)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
	桃園市	中壢區	興南	公坡	594-7	464	1/1	464

第二條（買賣價金）

本件買賣總價金為新台幣（以下同）○○○○○○○○元整。

第三條（付款方式）

乙方應給付甲方本件買賣總價金，依下列約定方式於約定付款日當日給付：

一、簽約款：

乙方應於成交日（即得標日或議價成功之日）起10個日曆日內完成簽約並同時給付總價金20%之簽約金即履約保證金計○○○
○○○○元整予甲方。雙方同意乙方如曾為本件買賣給付有押標金、斡旋金或其他任何名義之款項，均全部無息充作第一期付款之一部分。乙方就本期付款僅得以經金融主管機關核准之

金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳付，或以現金匯付至甲方依第二項指定之帳戶（匯費由乙方負擔，下同）為支付。乙方如係給付票據，應以該票據兌現日為本契約相關條文發生效力之基準日。

二、第一期款（總價金之20%支付）：

本期款項計○○○○○○○○元整，並應最遲於簽約日當日起算20個日曆日內（即民國○○年○○月○○日前）給付予甲方。

三、第二期款（總價金之60%為貸款支付）：

本期款項即尾款計○○○○○○○○元整由乙方向金融機構取得貸款，並應最遲於簽約日當日起算60個日曆日內（即民國○○年○○月○○日前）由允為貸款之金融機構於撥貸當日直接匯入甲方依本條第二項指定之帳戶以為支付。甲乙雙方並同意依下列約定，配合辦理本期款項支付事宜：

- （一）乙方最遲應於第二期付款期限末日之○○個日曆日前（即民國○○年○○月○○日前），向貸款金融機構取得同意於完成貸款金融機構第二順位抵押權設定登記及甲方塗銷第一順位抵押權之當日，即辦理撥貸手續並將貸款金額計○○○○○○○○元整之款項直接撥付至甲方之指定帳戶之撥貸同意書正本。
- （二）乙方於提出貸款金融機構撥貸同意書正本之同時，應簽發票面金額與第一順位抵押權設定擔保金額相同、見票即付之本票並交付予甲方。
- （三）經甲方審核認定乙方確已提出本款第一目撥貸同意書正本、第二日本票及按第八目約定補足差額（如有）後，甲乙

雙方應按第四條第一項備妥用印相關申請文件，由甲方指定之地政士辦理買賣標的物所有權移轉登記予乙方之手續，同時並設定擔保金額為○○○○○○○○元整之第一順位最高限額抵押權予甲方。於登記手續完成後，甲方有權保管買賣標的物新製發之權狀，乙方不得請求交付或向地政機關申報遺失。

(四) 上述第一順位最高限額抵押權所擔保債權之範圍，為甲方依本契約或民法相關規定所得對乙方請求之一切給付，包括但不限於買賣價金、利息、遲延利息、甲方實行抵押權之費用、損害賠償、因回復原狀而應負之給付義務等。乙方同意甲方因故有強制執行拍賣買賣標的物之必要時，甲方得自行決定其拍賣之方式（合併或分標拍賣）與範圍（全部或一部拍賣）。

(五) 甲方依前開約定而先行將買賣標的物所有權移轉登記予乙方之行為，僅係提供金融機構核撥貸款之安排，於甲方就本契約全部買賣價金、乙方應負擔之稅捐與費用、及因本契約所生一切債權獲得清償之前，並不發生買賣標的物權移轉、交付之效果及義務。

(六) 為配合貸款金融機構核撥款項之作業程序，甲方得於辦理買賣標的物所有權移轉登記及第一順位最高限額抵押權設定登記之同時，逕為通知甲方指定之地政士辦理貸款金融機構第二順位抵押權設定登記。該第二順位抵押權之權利人為貸款金融機構、義務人為乙方，乙方並應於甲方通知之期限內，將乙方與貸款金融機構議定後之第二順位抵押權權利內容、金額及擔保債權範圍等事項通知甲方。於第

二順位抵押權登記手續辦理完成後，甲方得即配合貸款金融機構撥貸作業，辦理第一順位最高限額抵押權塗銷手續。

(七) 甲方於乙方或核貸之金融機構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，始有義務將買賣標的物所有權狀、本款第二目之本票、第四條第四項回復原狀之登記申請文件返還予乙方。

(八) 貸款金融機構撥貸同意書所記載之核貸金額不足清償乙方應付之第二期款、稅捐及費用者，乙方應於第二期款付款期限前補足差額並繳付甲方，不得延後付款。甲方於乙方補足前，亦不負辦理買賣標的物所有權移轉等登記手續之義務。

(九) 乙方於本款第一目約定之期限屆滿仍無金融機構同意核貸者，乙方應於第二期款付款期限前依約付清全部買賣價金、乙方應負擔之稅捐及費用，經甲方確認付清後，始將買賣標的物所有權狀交付乙方自行依本契約第四條第二項及第三項辦理買賣標的物所有權移轉登記之手續。

甲方就本契約指定之帳戶明細如下：

戶名：台灣金聯資產管理股份有限公司。

開戶銀行及分行：○○○○銀行○○○分行。

帳號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○。

第四條（產權移轉）

於甲方依第三條第一項第三款第三目審核認定後，即由甲方指定之地

政士備妥買賣標的物所有權移轉登記、第一順位及第二順位抵押權設定登記、本條第四項回復所有權登記等制式申請書件，通知乙方於期限內配合用印並提供所須證件。

本契約約定之產權登記及相關手續，於辦理過程中倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，甲乙雙方均應無條件於地政、稅捐機關或甲方指定之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。

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：以〇〇年度土地公告現值申報。

二、公定契約書買賣價格：以〇〇年度土地公告現值申報。

就本條第一項之回復買賣標的物所有權登記之申請文件，乙方同意如有違約致甲方解除契約時，甲方得不待通知即辦理回復買賣標的物所有權移轉登記予甲方之手續。

第五條（稅費負擔及保險事宜）

自本件買賣標的物完成移轉登記之日起，本件買賣標的物所發生之地價稅及工程受益費等稅負及費用，應即由乙方負擔繳納。

甲乙雙方於辦理本件買賣標的物所有權移轉登記、全部之抵押權設定登記、第一順位抵押權塗銷登記、回復所有權登記等手續時，相關稅規費包括但不限於登記規費、契稅、印花稅及地政士費用等，由乙方負擔。因乙方延誤申請移轉登記或相關手續致地政或稅捐機關處罰而生之一切罰款與費用，亦同。

本件買賣標的物之土地增值稅由甲方負擔，如因可歸責乙方而有延遲

申報之情事，增加之土地增值稅及主管機關罰款由乙方負擔。

依本契約約定或法律規定屬由乙方負擔之稅負及費用，甲方均得為乙方墊支，於前述稅負或費用之墊支款項未經歸墊前，乙方即便係依第三條約定給付買賣價金，均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，乙方應即補足並承擔因而所生之不利益。

第六條（買賣標之物之交付）

本件買賣標之物，應於乙方依約付清全部價金及稅賦與費用並完成產權移轉登記手續後，由甲方以當時之現狀（況）交付予乙方。

甲乙雙方同意，甲方依前項約定交付買賣標之物前，乙方對於本件買賣標之物並無使用收益之權限，乙方如有未經甲方同意之使用、收益之情形，甲方得主張歸入乙方使用收益所生之利益毛額，並得解除本契約。

乙方認知本件買賣標之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之物權利內容，依本契約約定辦妥所有權移轉登記並交付予乙方，甲方不負權利瑕疵擔保責任及物之瑕疵擔保責任。乙方就買賣標之物內或其上之增建物、動產（含廢棄物）、第三人占用等情事，應負擔一切費用自為處理，不得藉故向甲方要求酌減買賣價金或解除契約。

第七條（標之物之利益之承受及危險負擔）

除另有約定外，本件買賣標之物之利益及危險，自本件買賣標之物完成移轉登記之日起，由乙方承受負擔。

第八條（違約罰則）

乙方如未依本契約第三條約定給付買賣價金或繳清乙方應負擔之稅捐與費用時，即構成違約，乙方就尚未給付之價金應另給付自付款期限之次日起至清償日止按年息百分之五計算之遲延利息，暨自付款期限之次日起至清償日止，其逾期在六個月以內者按上開利率百分之十、逾期超過六個月者按上開利率百分之二十計算之違約金予甲方。甲方並得無須催告即逕行解除本件買賣契約，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。

甲方因乙方違約所致之一切損失及損害（包含但不限於或其他費用之墊支、出售預期收益等），仍得請求乙方賠償，乙方不得異議。

乙方違約時，不論甲方是否解除本買賣契約，甲方為保障權益，均得視情況行使本契約第三條所約定之第一順位最高限額抵押權。

第九條（其他約定）

甲方於乙方商議價購前，已將其所有關於買賣標的物之文件與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，並由乙方親自履勘買賣標的物並詢問專業人士之意見，自行評估買賣標的物之現狀。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。乙方於簽約前並已審閱本契約之內容，充分了解且願意履行本契約權利及義務之約定。

甲乙雙方彼此之通知事項，如未經書面通知變更，概以書面依本契約所載之地址，按掛號郵寄或專人方式送達。掛號郵寄者，以交寄當日起算之第四日視為送達；專人送達者，以本人或其同居人或受雇人或乙方使用人收受時視為送達。若一方於本契約所載之地址有變更，應即以書面通知他方，經一方按本契約所載或變更後之地址為送達而未能送達者，均視為已於交寄當日起算之第四日送達。

因本契約發生之爭議，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

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

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。

本契約如有未盡事宜，依中華民國現行有效法令解決之。

第十條（特約條款）

本件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34條之1、第104條、第107條優先購買權）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。

第十一條（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。

第十二條（契約分存）

本契約之附件（如有）為本契約之一部分，並具有相同之效力。

本契約作成正本一式二份，並由甲乙雙方各執一份為憑。

第十三條（其他約定）

乙方依本契約第三條第一項約定提出貸款金融機構撥貸同意書之同時，得以書面向甲方指定買賣標的物之登記名義人，甲方接獲書面

即依該指定製作買賣標之物之所有權移轉、第一順位（債務人為乙方及該指定登記名義人）及第二順位抵押權登記申請書件，並按本契約第四條之約定辦理產權登記作業。乙方提出撥貸同意書當日如未以書面指定登記名義人，視為乙方指定以自己為登記名義人，甲方並得逕行製作登記申請書件及辦理後續登記作業。

前項指定登記名義人之書面，應由乙方及該指定登記名義人共同簽署，並載明該指定登記名義人「不可撤銷地同意遵守本件買賣契約約定並依約定內容辦理後續作業，就乙方所負之全部債務與責任，願與乙方負連帶清償責任」，連同該指定登記名義人之身分資料（身分證或戶籍謄本等），由乙方及該指定登記名義人共同提供甲方收執。本契約第三條第一項約定之本票，並應由乙方及該指定登記名義人為共同發票人。

乙方對於可歸責於該指定登記名義人之一切事由負有同一責任，並承諾就其與指定登記名義人之內部權利義務、稅捐申報繳納等事務，悉由乙方與指定登記名義人妥善處理，概與甲方無涉。乙方不得以其指定登記名義人所生之一切情事，對甲方提出任何請求或主張。

【立約人】：

甲方：台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人：黃定方

統一編號：70808864

地址：台北市中山區南京東路2段85號12樓

聯絡人：○○○○○○○○○○○○○○

電話：(02)2568-3355分機○○○

《乙方為法人》

乙方：○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○○○○

法定代理人：○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

聯絡人：○○○○○○○○○○○○○○

電話：(○○)○○○○○○○○○○分機○○○

《乙方為自然人》

乙方：○○○○○○○○○○○○○○

身分證統一編號：○○○○○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

電話：(○○)○○○○○○○○○○分機○○○

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日