

# 不動產買賣契約

【契約編號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○】

買賣標的：台中市潭子區僑忠段143地號等18筆土地

力興資產管理股份有限公司

## 不動產買賣契約

甲方：力興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，其面積與相關資料應以登記簿所載為準：

編號	段號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍
1	台中市(下同) 潭子區僑忠段	143	1,220.72	全部
2	潭子區僑忠段	144	813.82	全部
3	潭子區僑忠段	145	942.64	全部
4	潭子區僑忠段	146	1,056.53	全部
5	潭子區僑忠段	192	231.17	全部
6	潭子區僑忠段	194	4.25	全部
7	潭子區僑忠段	415	118.00	全部
8	潭子區僑忠段	417	557.18	全部
9	潭子區僑忠段	418	463.36	全部
10	潭子區僑忠段	419	6,002.80	全部
11	潭子區僑忠段	420	916.87	全部
12	潭子區僑忠段	421	1,185.27	全部
13	潭子區僑忠段	422	1,018.24	全部
14	潭子區僑忠段	423	1,214.75	全部

編號	段號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍
15	潭子區僑忠段	424	1,229.03	全部
16	潭子區僑忠段	426	4,456.50	全部
17	潭子區僑忠段	427	28.28	全部
18	潭子區僑忠段	428	324.61	全部
總 計			21,784.02	

## 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（第一期款）：

乙方應於簽約日給付總價金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  
投標保證金、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。

### 二、備證用印及完稅款（第二期款）：

乙方應於簽約日當日起算20個日曆日內（即民國          年          月  
          日前）內給付總價金20%即                    元整予甲方。

### 三、尾款（第三期款）：

乙方應於簽約日當日起算50個日曆日內（即民國          年          月  
          日前）給付尾款即總價金之60%計                    元整予甲

方。

乙方就前項各款之付款方式約定如下：

☐以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票繳付，並以該票據兌現日為本契約相關條文發生效力之基準日。

☐自負匯款費用以現金匯付至甲方指定之下列帳戶：

戶名：力興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）

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、買賣標的物所有權移轉登記申請書件等文件交付甲方指定之地政士辦理買賣標的物所有權移轉登記手續。

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○○年度土地公告現值申報。

二、公定契約書買賣價格：以○○年度土地公告現值申報。

#### 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（買賣標的物之交付）

本件買賣標的物，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的物前，乙方對於本件買賣標的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。乙方就買賣標的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。如買賣標的物於簽約時已存有第三人租賃關係，乙方應承受該租賃關係之權利及義務，或自行與承租人協商解決。

#### 第七條（標的物之危險負擔）

除另有約定外，本件買賣標的物之危險，自本件買賣標的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。於甲方認有必要時，並得無須催告即逕行解除本件買賣契約，並沒收乙方已繳之全部價金(含履約保證金)，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（包含但不限於稅捐與費用之墊支、出售預期收益等），仍得請求乙方賠償，乙方不得異議。

#### 第九條（其他約定）

甲方於乙方投標及商議購買前，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。

【立約人】：

甲方：力興資產管理股份有限公司

法定代理人：林盛茂

統一編號：80693237

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

未  
經  
註  
冊