



## 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：

茲甲方將後開不動產出售予乙方，雙方協議並簽訂條款如後，以資共同遵守：

### 第一條（買賣標的物）

不動產標示及買賣權利範圍（以下簡稱買賣標的物，標示記載如有不符或未詳盡，以地政機關登記簿謄本為準）。

#### 一、土地標示：

土地座落					面積 (平方公尺)	權利範圍
縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號		
台北市	北投區	桃源段	二小段	391	569	全部
台北市	北投區	桃源段	二小段	408	63	全部

備註：（有下列情形  於內劃 X）

本件買賣標的物目前出租予第三人 助安企業股份有限公司 使用，租賃期間自民國 115 年 01 月 01 日起至民國 119 年 12 月 31 日止，押租金為新台幣 111,600 元整、每月租金為新台幣 55,800 元整。甲方僅有依本契約約定將買賣標的物產權、押租金及自移轉日起尚未到期之預收租金移轉予乙方之義務，乙方應承受該租賃關係並自行與該第三人協調後續事宜。

### 第二條：（乙方聲明事項）

乙方於簽訂本契約前確已至買賣標的物所在地現場詳細檢視，並充分瞭解買賣標的物之產權資料。乙方若有測量、鑑界之需求，應自負相關費用，且甲、乙雙方對該測量、鑑界之結果不互找補買賣價金之差額。

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。

第三條：（辦理不動產買賣價金履約保證）

雙方就本契約不動產買賣共同委任僑馥建築經理股份有限公司（本契約簡稱僑馥建經）辦理買賣價金履約保證及由僑馥建經將價金信託存於中國信託商業銀行名下信託專戶等交易管理暨認證事宜。雙方已充分閱覽並於本契約簽訂之同時，共同簽立「不動產買賣價金履約保證申請書」（以下簡稱申請書）並收執「不動產買賣價金履約保證書」（以下簡稱保證書）。前項履約保證生效與否及相關約定，概以本契約、「申請書」及「保證書」內容為依據。

本契約各期買賣價金應依約存匯入以下帳戶（以下簡稱信託專戶）：

銀行別：中國信託商業銀行營業部

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

專屬帳號：81623-\_\_\_\_（末九碼即為本案保證號碼）

甲乙雙方同意由僑馥建經認證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方所簽署相關契約之約定，辦理價金給付或返還之作業。

甲乙雙方同意，乙方如曾為本件買賣給付有押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項（於簽約時計新臺幣\_\_\_\_\_元整），該款項不在第一項履約保證範圍內。

第四條：（買賣價金）

本契約買賣總價款新台幣\_\_\_\_\_元整。

前項價款之付款方式如下：

一、第一期款（簽約款）新台幣\_\_\_\_\_元整，即買賣總價款15%。

（一）簽約時乙方應給付第一期款，雙方同意乙方如曾為本件買賣給付有押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項，均全部無息充作第一期付款之一部分。

(二) 本期款項除前目押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項以外之款項，應由乙方全數匯入信託專戶。

二、第二期款(備證用印款)新台幣\_\_\_\_\_元整，即買賣總價款 15%。

(一) 甲方應於簽約日當日起算 60 日內(即民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前)備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。

(二) 乙方應於前開日期前將第二期款匯入信託專戶。

(三) 特約地政士應於簽約日當日起第\_\_\_\_\_日(即民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前)開始辦理買賣標的物相關稅捐申報手續。

三、第三期款(完稅款)新台幣零元整。

(一) 乙方應於稅單核發後五日內將第三期款存匯入信託專戶。

(二) 若乙方須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，乙方應依本契約第五條第四項之規定開立擔保尾款之本票(乙方若係多數人，應共同簽發該本票)並配合特約地政士至申貸金融機構完成對保借款指定撥款等手續。

(三) 若乙方無須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款併同第三期款(即尚未給付之全部價款)存匯入信託專戶，不得保留任何價款於繳稅後給付。

(四) 若辦理對保借款之特約地政士確認乙方之貸款總額少於尾款者，乙方應於給付第三期款之同時將差額存匯入信託專戶。

(五) 於乙方依前四目規定辦理清楚後，甲方及特約地政士始有接續辦理完稅及買賣標的物移轉、設定登記作業之義務。

四、第四期款(尾款)新台幣\_\_\_\_\_元整，即買賣總價款 70%。

(一) 若乙方無須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入信託專戶。

(二) 若乙方須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，乙方應於買賣標的物所有權移轉登記完竣及抵押權設定日起 5 個工作日內，由核撥之金融機構將核貸之款項直接匯入信託專戶。前開貸款核撥支付尾款期日最遲應於簽約日當日起算 180 日內(即民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日)

\_\_\_日前)完成。

(三) 乙方未完成本條第二項第三款第一至四目之義務，或本款第一目所約定之尾款或差額未依約存匯入信託專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉、設定登記手續。

(四) 產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥乙方之貸款不足支付尾款時，其差額應由乙方以現金於貸款核撥之日起五日內一次補足並存匯入信託專戶。

乙方若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之五計算遲延利息給付甲方。若乙方逾十日仍未配合給付該遲延價金，經甲方定期催告仍不履行時，甲方有權逕為解除本契約。

甲、乙雙方各自應負擔之稅捐，應於特約地政士通知後15日內，自行繳納完畢並將收據交由特約地政士辦理相關手續或將款項交由特約地政士代繳。

#### 第五條：(產權登記手續)

買賣標之物之產權移轉登記、抵押權之設定作業，甲、乙雙方同意共同委任並授權僑馥建經指定之\_\_\_\_\_地政士(本契約稱特約地政士)依本契約之約定辦理之。特約地政士就委任事務之實際作業得使第三人代為處理，惟仍應承擔全部責任。

甲、乙雙方應依約交付所有權狀正本、印鑑證明、戶籍資料或公司登記資料抄錄本、稅單等產權移轉所需文件予特約地政士，甲、乙雙方並應配合完成不動產所有權移轉及預告登記(如有)之相關書表用印。自文件交付日起至買賣合約完成(或解除)日止，非經甲、乙雙方同意，任何一方均不得向特約地政士要求取回文件、終止委託或向有關機關申請撤銷案件，違者對特約地政士不生效力。雙方同意授權特約地政士使用當事人交付之印章蓋妥買賣申報、代繳稅款及回復或撤銷產權登記等書類。日後如需雙方出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，雙方應無條件即時交付，不得藉故拖延拒絕或要求任何補償，否則所生之損害概由未交付方負責賠償。雙方由特約地政士依法依約依例辦理繳稅，不得另行主張繳稅日期。

買賣標之物產權移轉登記之名義人得由乙方於備證用印之期限前以書面向甲方指定，乙方所指定之權利登記名義人應與乙方就本契約負連帶債務責

任。乙方於期限前未指定登記名義人時，即視為乙方指定以自己為登記名義人，並同意由特約地政士逕行辦理稅捐申報及後續之一切登記手續。

若乙方須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款者，乙方最遲應於第三期款之期限前，與登記名義人共同開具以甲方為受款人、與尾款（乙方尚未存匯入信託專戶之餘款）同額、並授權僑馥建經填載到期日之本票作為給付尾款之擔保，該本票由僑馥建經或其所委任之本案特約地政士保管，於尾款完全存匯入信託專戶後返還乙方。若乙方未依約給付尾款，經甲方催告仍未履行，該本票得由僑馥建經交付甲方執行權利。

乙方如須以買賣標的物向金融機構申辦貸款以支付尾款時，乙方應於第三期款之期限前確認貸款額度及辦妥相關之對保及指定撥款手續，並同意產權移轉與抵押權設定及預告登記（如有）應同時辦理。乙方並應配合辦理貸款存匯入信託專戶所必須之手續（諸如：簽署撥款同意書同意金融機構將核貸金額撥入信託專戶，協同特約地政士至銀行辦理取款手續、於對保後將存摺及取款書蓋妥印鑑章交付特約地政士保管等）。

本契約簽訂後，乙方若遲延或拒絕給付價款、不依約開具擔保尾款之本票、怠於辦理對保借款手續、借款資格不符合之情事，於乙方依約履行或補正前，應停止辦理繳稅、產權移轉登記等作業。

就本條第二項之回復產權之登記書類，乙方同意如有違約致甲方解除契約時，甲方得逕為通知特約地政士辦理回復買賣標的物所有權予甲方之登記手續，其相關費用並應由乙方負擔。

本條第三項之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「登記名義人不可撤銷地同意遵守本契約之約定內容辦理後續作業，登記名義人就乙方所負之全部契約義務，並願與乙方負連帶給付責任」等文義之文字，連同指定登記名義人之身分資料（如公司抄錄、身分證影本或戶籍謄本等），由乙方及該指定登記名義人共同提供甲方或特約地政士收執。乙方對於可歸責於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。乙方不得以其與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。

第六條：（配合事項）

本契約簽訂後，甲方不得就買賣標的物增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信用之行為。

若乙方申貸之金融機構未將核貸款項匯入信託專戶而存入乙方之其他帳戶，乙方應立即配合將該款項存匯入信託專戶，不得藉故拒絕或拖延。

第七條：（稅負負擔）

自  本件買賣標的物完成移轉登記之日起（有貸款適用） 乙方應繳清本件買賣標的物價金之日起（無貸款適用），本件買賣標的物所發生之房屋稅、地價稅、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，其餘未約定之費用依法令規定，法令未規定者，由買賣雙方平均負擔。

產權移轉、預告登記與塗銷及抵押權設定之相關費用包括但不限契稅、登記規費、設定規費、公證或監證、印花稅、地政士費用由乙方負擔。因乙方延誤申請登記或相關手續致地政或稅捐機關處罰而生之一切罰款、費用及增加之稅捐，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。

本件買賣標的物所投保之保險如有於簽約日當日起至買賣標的物完成移轉登記之日到期者，仍由甲方辦理保險手續。乙方無條件同意甲方於買賣標的物完成移轉登記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。

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  年度土地公告現值及建物評定現值申報。

二、公定契約書買賣價格：以  年度土地公告現值及建物評定現值申報。

申辦履約保證之費用以本契約買賣總價款萬分之二計算，甲、乙雙方平均負擔之。

地政士簽約費，由乙方負擔之。

本條約定之稅費應由甲方或乙方自行繳納（不由信託專戶中撥付），應於特約地政士通知期限內繳納，並將納訖收據交由特約地政士辦理產權移轉登記，不得藉故拖延，若因一方拖延而造成對方損害，應負損害賠償責任。

本條所定稅捐或費用如係甲方應負擔而無故拒絕繳納者，得由乙方墊付，並由僑馥建經自應給付甲方之買賣價金內扣除返還乙方；如係乙方應負擔而未繳納者，甲方得為乙方墊支，於前述稅負或費用之墊支款項未經歸墊前，甲方及特約地政士得暫停辦理產權移轉及設定登記手續。

#### 第八條：（買賣價金之撥付及買賣標的物之點交）

甲、乙雙方茲此同意，於全部買賣價金匯入信託專戶時，僑馥建經即於匯入當日或下一個營業日辦理撥付價金予甲方之作業，無須另行徵詢或取得甲、乙雙方之同意。甲方應將特約地政士開立之產權移轉相關文件簽收單據影本交付僑馥建經，證明甲方已將一切過戶手續所需之證件資料提供予特約地政士。

甲方應於確認乙方業將買賣價金全數匯入信託專戶後，按當時之現狀（況）將買賣標的物交付予乙方。如買賣標的物存有第二條所列占用、租賃等情事時，甲方得以交付權狀之方式代替交付手續，乙方不得拒絕或為其他請求或主張。

甲、乙雙方同意於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或收益之情形，甲方得主張歸入乙方因此所生一切利益並得解除本契約。

#### 第九條：（違約、解除契約暨賠償責任）

除本契約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告或認證，經最終催告而仍不履行或認證屬實，非違約之一方即得逕為解除契約，並由僑馥建經按第四項之約定執行信託專戶價金之撥付作業。

本契約簽訂後，乙方若有違約情事（包含不配合辦理買賣標的物之移轉登記作業）經甲方解除本契約後，乙方應負擔甲方所受損害賠償，並由僑馥建經定七日期限催告乙方起訴，乙方逾期未起訴，則由僑馥建經將乙方已支付之價金作為懲罰性違約金給付甲方，惟乙方如係不配合辦理買賣標的物之移

轉登記作業，則沒收第一期款作為懲罰性履約金。若乙方對違約金數額有異議時，乙方僅得對甲方以訴訟為請求，不得對僑馥建經作任何主張。

除另有約定外，本件買賣標的物之利益及危險，自  本件買賣標的物完成移轉登記之日起（有貸款適用）  乙方繳清本件買賣標的物價金及稅款與費用之日起（無貸款適用），由乙方承受負擔。該日之前買賣標的物因不可歸責於任何一方之天災事故致給付不能、嚴重毀損不堪修復時，雙方同意解除本契約，甲方應將已領得之價金回補存匯入信託專戶，經僑馥建經完成價金之返還後，雙方不得向他方請求任何損害賠償或違約金。

本契約簽訂後，若係違約情事致解除本契約、或合意解除本契約、或終止買賣價金履約保證之委任、或經僑馥建經終止保證關係時，即由僑馥建經依申請書之規定將信託專戶價金結算相關費用後之餘額交付甲方沒收或返還乙方。

甲、乙雙方應共同依本契約履行買賣相關之權利義務，於契約進行中若發生任何爭議事項未能合意解決時，任一方應於催告期限內訴請法院裁判，判決確定前雙方同意僑馥建經應停止信託專戶價金之撥付，經判決確定後，僑馥建經應依判決之結果執行信託專戶價金之撥付。若雙方無法合意解決且怠於訴諸司法途徑並屆本契約所定期限或條件時，則僑馥建經概依本契約約定逕行認證違約責任之歸屬並據以執行信託專戶價金之撥付。但若爭議所繫屬之情事無本契約約定之適用、無相關法令之依據、無交易習慣之循例或事實之證據（或鑑定）可供認證時，則僑馥建經應暫停信託專戶價金之撥付，至雙方釐清爭議事項時為止。

#### 第十條：（特別約定）

本契約各項條款所定之天數，雙方同意概以日曆天（包括但不限於週休假日、國定假日、民俗節日、各紀念節日、彈性調整工作日及放假日）計算。

本契約如有附件，亦視同本契約之一部分。本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、繼承人、典權人、管理人或承租人。

雙方相互間所為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本契約所載之連絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞日視為送達生效日。

本契約如有爭議致涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。本契約縱經解除亦不影響本條款之適用。

甲乙雙方同意委由僑馥建經辦理買賣價金履約保證，並於簽立本契約之同時，簽立不動產買賣價金履約保證申請書，買賣價金履約保證等相關事宜悉依申請書之約定辦理。

乙方若係多數人，應就本契約負連帶債務責任，並共同授權\_\_\_\_\_為代表人代表全體代為、代受意思表示及接受交付，乙方之內部關係不影響甲、乙雙方就本契約之權利義務。

本契約構成甲、乙雙方間關於本件不動產買賣之全部合意，並取代雙方先前之一切對話或書面之溝通、陳述或約定。

本件買賣標的物因第三人爭執其依法或依約有優先購買之權利（包括但不限於土地法第三十四條之一、第一百零四條、第一百零七條等）時，乙方無條件同意甲方隨時得以書面通知解除本契約。甲方因此對於乙方所須負擔之義務僅以無息返還乙受領之價金為限，無需為任何之賠償或補償。

#### 第十一條：（契約分存）

本契約正本壹式肆份，由甲乙雙方、特約地政士及僑馥建經各執壹份存憑。

【立約人】：

甲方：台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人：宮文萍

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

乙方連保人暨產權登記名義人：\_\_\_\_\_

身分證統一編號：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

電話：(\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ 分機

特約地政士：\_\_\_\_\_ 電話：(\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日