

不動產買賣契約書

買方 _____
立合約書人
賣方 _____

茲為不動產買賣事宜達成合意，條款如后：

第一條：不動產標示及買賣權利範圍：（本記載未詳盡事項，依地政機關登記簿謄本為準）

土地標示									
土地坐落			地號	地目	面積				出賣權利範圍
鄉鎮市區	段	小段			公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	

建築改良物標示							
建號				建號			
建物門牌	鄉鎮市區		街路	建物門牌	鄉鎮市區		街路
主建物		附屬建物		主建物		附屬建物	
層數	面積 (m ²)	用途	面積 (m ²)	層數	面積 (m ²)	用途	面積 (m ²)
層				層			
層				層			
層				層			
層				層			
合計				合計			
出賣權利範圍				出賣權利範圍			
共同使用部份： 隨同主建物移轉	建號			共同使用部份： 隨同主建物移轉	建號		
	面積 (m ²)				面積 (m ²)		
	持分				持分		

※本合約為重要文件，買賣雙方請各自妥善保存。

- 一、 本買賣標的建物無增建部份。
 本買賣標的包括現有未依法申請增建（外推）之違章建築物，賣方保證有權處分且隨同主建物移轉，區域在： 壹樓 露台 陽台 頂樓 平台 防火巷 地下室 其他_____，買方已確實知悉該權利之限制及有被拆除之風險；倘若發生爭議時，買賣雙方同意依照本約第七條第六項辦理。
- 二、 本買賣標的無停車位。
 本買賣標的包括停車位部份，位置在第_____層，現場編號第_____號車位，車位種類是
 坡道*平面 升降*平面 坡道*機械 升降*機械 其他_____。
- 三、有關車位使用規則買方必須依照第一次所有權取得之不動產買賣契約之約定或分管契約、依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規章等繼續承受遵守，不得另作主張。
- 四、本買賣標的 有 無 設定抵押權，共_____筆（胎）。自簽約日起，賣方保證不再增加買賣標的物之實際債務負擔。
- 五、本買賣標的點交日期：至遲民國_____年_____月_____日前交屋。
- 六、本買賣標的 有 無 出租情形，租期至_____年_____月_____日止；租金：_____元/月（年）
- 七、買方於簽約前業已至標的所在地詳細檢視屋況，並對簽約時本不動產標的產權狀況等資料已充份瞭解。

第二條、辦理買賣價金履約保證：

- 一、買賣雙方同意就本買賣契約之履約，委由安新建築經理股份有限公司（以下簡稱安新建經）辦理買賣價金履約保證（以下簡稱價金履保）及交易管理暨認證作業，由安新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約定辦理價金給付或返還作業。買賣雙方於本契約簽訂之同時共同簽立『買賣價金履約保證申請書（編號F 136544）』，該申請書視為買賣合約之一部份。
- 二、買賣雙方合意委託授權_____地政士（以下簡稱承辦地政士）辦理房地產移轉設定登記、抵押權之塗銷或設定、貸款申辦、償還作業及點交、簽署結案單並通知安新建經等相關事宜，承辦地政士就本項事務之實際作業得使第三人代為處理，惟承辦地政士就本項事務應負擔全部責任；且為確保誠信及交易安全，雙方茲確認自證件交付起至買賣合約完成或合約經雙方同意解除或經法院判決確定解除日止，非經買賣雙方之同意，任何一方均不得向承辦地政士要求取回證件、終止委託或直接向有關機關申請案件撤銷、辦理房地產移轉設定登記、抵押權之塗銷或設定等行為，違者對承辦地政士不生拘束之效力。

第三條、買賣價金之給付：

- 一、買賣總價款：新台幣（下同）_____元整（內含營業稅）。
- 二、付款方式如下：

付款方式	金額（單位：新台幣元）	繳款時間及說明
第一期 （簽約款）	_____元整	簽約時買方應給付第一期款（含定金：_____元整）。賣方應同時將買賣標的物之土地及建物所有權狀正本交由承辦地政士收執保管。
第二期 （用印款）	_____元整	賣方應於_____年_____月_____日備齊一切過戶資料並攜帶印鑑章（印鑑證明）、身分證明文件、稅單等資料交付承辦地政士收執。雙方並蓋妥移轉登記書表，以便辦理產權移轉作業。買方應於前開日期或之前將第二期款存匯入履保專戶。

<p>第三期 (完稅款)</p>	<p>元整</p>	<p>(一) 於土地增值稅、契稅單核下後，經承辦地政士通知日起三個工作日內，買方應將第三期款存匯入履保專戶，買賣雙方同時繳納各應負擔之稅費，繳稅後稅單收據交付承辦地政士辦理產權移轉作業。</p> <p>(二) 若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於完稅前確認貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、保全等手續。若於辦理對保借款時或承辦地政士辦理繳稅前已確認買方之核貸額度少於尾款者，買方應於完稅前將差額存匯入履保專戶。</p> <p>(三) 若買方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於完稅前將第四期款(尚未給付之全部價款)存匯入履保專戶，不得保留任何價款於過戶後給付。</p>
<p>第四期 (尾款)</p>	<p>元整</p>	<p>(一) 若履保專戶無須配合清償賣方之原貸款，則賣方於地政機關產權移轉登記完竣後三個工作日內辦理點交手續。若履保專戶需配合清償賣方之原貸款，則於完成抵押權塗銷後，雙方同時辦理點交手續。</p> <p>(二) 買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若買賣標的無原抵押貸款須清償者，於產權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機構將尾款金額存入履保專戶，雙方辦理點交手續。 2. 若買賣標的有原抵押貸款須清償者，於產權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機構撥款清償買賣標的物之原貸款，完成抵押權塗銷後，買方貸款銀行將尾款差額(尾款扣除已代償金額)存入履保專戶，雙方同時辦理點交手續。 <p>(三) 前款(二)、(三)及第五條第八項所約定之尾款或差額，若應付之一方未依約存匯入履保專戶，買賣雙方同意承辦地政士不應辦理繳稅及產權移轉登記手續。</p>

三、買賣標的物原有抵押貸款之清償方式，雙方約定如下：

- 買賣標的物原有第_____順位抵押貸款因不由買方申貸銀行代償，應於_____前(後)三個工作日內由賣方自行清償，並將塗銷抵押權登記所需文件備齊交予承辦地政士辦理抵押權塗銷登記。
- 買賣標的物原有第_____順位抵押貸款，買方同意由其申貸之金融機構於約定撥款日(設定登記完成後三個工作日內)代為轉帳清償，其約定如下：
1. 買方自轉帳清償之日起負擔申貸銀行之貸款利息。
 2. 賣方自代償日起_____個工作日內備齊清償文件交予承辦地政士辦理塗銷登記。
 3. 買賣標的物原有貸款之利息及本金由原貸方負擔至買方代清償日止，其代償金額視為尾款之部份給付，與尾款之差額俟原抵押權塗銷登記辦妥且買方銀行撥付貸款餘額入履約保證專戶時付清，並辦理點交手續。

四、買賣雙方同意如有需要，應配合將本買賣房屋、車位及土地之價款，依約定從總價款中分算(詳買賣價款分算附表)，如無約定悉按土地公告現值及房屋評定現值比例分算之。

第四條、貸款約定：

- 一、買方應於支付第一次價款後五個工作日內指定貸款金融機構，並應無條件於承辦地政士通知之約定期日內，繳交金融機構貸款所需證件及辦理對保、開戶等手續，且不得以非可歸責於賣方之事由拖延，否則買方應負給付遲延之責。
- 二、買方與其貸款之金融機構辦理抵押貸款時，其「抵押權設定登記」及「貸款撥款手續」應委由承辦地政士辦理，且所有權移轉及抵押權設定應一併辦理登記手續。買方應於完稅前確認貸款額度、辦妥相關對保開戶及貸款存匯入履約保證專戶之保全手續(與申貸之金融機構簽立撥款同意書具結指定撥款帳戶或將存摺、蓋妥開戶印鑑章之取款條交承辦地政士或承辦銀行保管)。若金融機構之核貸額度少於尾款，買方應於

完稅前將貸款與尾款之差額存匯入履保專戶。

- 三、買方不得於金融機構可核撥貸款時，以非可歸責於賣方之事由拖延撥款。且買方最遲應於完稅後十四個工作日內辦妥金融機構撥款手續並支付尾款，若有遲延則依據第八條第二項違約罰則處理之。(買方尾款不貸款時不適用本項約定)

第五條、產權移轉：

- 一、房地產權辦理登記時，經承辦地政士通知買賣雙方提供(或補繳)證件、用印及其他應納稅捐，雙方均應依規定期日、種類、內容、金額配合辦理，均不得刁難推諉或藉故要求任何補貼，如因延遲致影響產權登記致使他方損害者，應由延遲者負擔損害賠償責任。
- 二、買方得指定第三人為產權移轉之登記名義人，該登記名義人應與買方就本約共負連帶保證責任，應備齊證件在繳納完稅款前到場(或書面授權買方)，與買方共同或由登記名義人簽發擔保本票及在本約之『買方連保人暨產權登記名義人』欄位裡簽署。但在用印後買方若要求更改登記名義人時，須經賣方書面同意，因此延遲而增加之稅費及其他損失則由買方及新登記名義人連帶負擔。
- 三、若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，最遲應於辦理完稅前，與登記名義人共同開立同尾款金額、指定賣方為受款人且『禁止背書轉讓』之商業本票壹紙交付承辦地政士保管，作為尾款給付之擔保，始得辦理產權移轉手續，俟尾款付清同時即返還予買方撕毀作廢。若買方未依約給付尾款，經催告仍未履行時，此本票即交由賣方行使法定權利。
- 四、賣方保證本買賣標的產權清楚，絕無一屋數賣、佔用他人土地或遭第三者侵害等情事。如有他人主張權利(如優先購買權、法定抵押權或強制執行限制登記等)，賣方應負責清理塗銷之。
- 五、辦理產權移轉手續時，若有賣方未提供之土地地號，但地政機關查得賣方持有同為建築基地之其他筆土地須併同移轉之情形時，賣方應無條件配合辦理，並自行負擔該土地之土地增值稅及其他相關費用。
- 六、賣方保證本買賣標的物之專有部分在賣方產權期間確無凶殺或自殺致死之情事發生，買方確已知悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍須負法律上之責任。
- 七、賣方就買賣標的已設定抵押權或有其他債務擔保者，應配合承辦地政士查詢並確認有關之債務明細，取得清償證明文件及辦妥塗銷登記。
- 八、為辦理賣方原有抵押權塗銷登記所應清償金額、賣方應納稅費或其他債務合計超過實際買賣成交總價者，賣方應將差額部份於完稅前壹次存匯入履保專戶補足。

第六條、稅費負擔：

- 一、房地點交前應繳納之各項費用(例如房屋稅、地價稅、水電費、瓦斯費、公共基金、公共修繕費及管理費等)悉由賣方負責繳清，點交後即由買方負擔；而該年度之各項稅捐應以房地點交日為準，按比例由買賣雙方公平負擔。
- 二、產權移轉時，買賣雙方所需負擔各項費用：
買方：地政規費設定費公證或監證費承辦地政士(代書)業務執行費用履約保證費簽約費
契稅印花稅火險及地震險費等工程受益費其他_____
- 賣方：地政規費塗銷費承辦地政士(代書)業務執行費用履約保證費簽約費
土地增值稅印花稅工程受益費其他_____
- 三、買賣雙方同意「土地」按簽約當年度之土地公告現值申報；「房屋」依主管機關最近一期建物課稅現值為申報之金額。
【土地增值稅以 一般稅率 或 自用住宅優惠稅率辦理申報，若因可歸責於賣方之事由而無法核准時(依稅捐機關審定為準)，則應逕按一般稅率辦理。】
- 四、工程受益費如有已開徵未繳納者歸賣方負責(未開徵亦未通知，但增值稅單加蓋欠費章者亦同)，如有未開徵，但已通知將徵收工程受益費時，為配合產權移轉手續，買方應出具工程受益費續繳同意書交付承辦地政士，以便辦理產權登記之用，日後徵收時由買方負責繳納。
- 五、本條約定之稅費若買方或賣方自行繳納(不由履保專戶中撥付)，應於稅單核下後，經承辦地政士通知日起三日內各自完納，並將稅單收據交由承辦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失，應負賠償責任。
- 六、如有查出其他任一方未繳清之稅捐致妨礙產權移轉登記者，雙方同意得由他方代為繳納，以便順利辦理過戶。代繳費用應於尾款中補足或扣抵。
- 七、賣方需自行檢視是否課徵房地合一稅(即所得稅)，日後自行向稅捐機關申報及繳納，與買方、地政士及仲

第七條、房地點交：

- 一、買賣雙方(包含任一方為二人以上之情形)應於辦理買賣標的點交之同時簽立「房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單」,買賣雙方同意委由承辦地政士辦理房地點交及簽署「房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單」(簽署時視為點交手續完成)相關事宜,並由承辦地政士將上開結案單交付予安新建經辦理專戶結算出款。如買、賣雙方已完成不動產買賣契約及履約保證申請書義務時,任一方(如為數人時,包括其中一人或一人以上)拒不簽立結案單時,拒簽一方視同放棄此權利,安新建經得依事實進行認證後依相關約定處理之。賣方將買賣標的物騰空辦理點交(含所有權狀、鑰匙、購買車位者含車庫遙控器及相關證件)予買方佔有時,點交手續視為完成;如買方無故拒絕點交或拒絕協調或怠於提起訴訟,並經賣方限期催告仍拒不配合點交,則賣方得免除配合點交之義務(但賣方就免除買賣標的物利益與危險之負擔,應由賣方另以書面通知買方始生效力),並由安新建經將履保專戶價金餘額依約結清予賣方。點交時買方應將買賣價款付清,惟契約另有約定時,依其約定。結案單須由買、賣方或買方指定之登記名義人簽署,否則應檢附買方或賣方授權書。
- 二、賣方應於點交前,將原設籍於買賣標的之戶籍全部遷出;有營業登記者應於點交前辦理營業登記撤銷並檢附主管機關核准函(或辦理營業登記遷移他處手續)且停止一切營業行為,否則買方得暫停辦理點交手續並主張依照第八條第一項違約罰則處理。
- 三、賣方將本買賣標的點交買方後,相關之使用規範,例如依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規章等,買方均應繼續承受遵守,不得另作主張。
- 四、買賣標的如有出租、被第三人佔用或有屬於非約定之物品留置者,概由賣方負責於點交前排除之。點交前賣方應將買賣標的物騰空,點交時如有未搬離之物件,得由買方視同廢棄物處理,處理費用由賣方負擔。
- 五、買賣標的包含房屋及其室內(外)之定著物、門窗、廚房、衛浴、防盜、逃生、水、電、照明等設備(不含藝術燈飾)及公共設施等物品,在點交房地前賣方應保持或恢復正常使用,不得任意取卸、變更、或破壞,否則應由賣方負責回復原狀。
- 六、違章建築物部份:在簽約後至交屋前被通知須拆除(或被拆除)者,買賣雙方同意得按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價,減少買賣價金;若在交屋後被通知須拆除(或被拆除)時,則由買方自行負擔風險。但是賣方在交屋前已收到相關單位之查報、拆除通知而故意未告知者,賣方除需按上述鑑價原則減少價金外,亦需負擔鑑價費用及損害賠償之責。
- 七、房地點交前,如發現買賣標的物有物或權利瑕疵,依下列約定處理,惟如本契約另有約定者,從其約定:
 1. 買方得催告賣方補正,如賣方拒絕補正或客觀上難以補正,買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利;惟解除契約顯失公平,或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者,不得請求解除契約。
 2. 買方如行使減少價金權利,經賣方書面同意,買方得於同意範圍內,逕將減少之價金自當期應付款中扣除,惟如賣方不同意或有數額爭議時,買方仍須先將價金存匯入履約保證專戶,如屆最後交屋日仍未解決,買方同意先將雙方無爭議部分之價金出款予賣方,保留款待爭議解決後,再依協議或訴訟等結果辦理。
- 八、氬離子及輻射檢測約定:
 1. 本約簽訂後,若買賣之任一方針對標的物氬離子含量是否超標有疑義,則由雙方協議共同指定合格檢測廠商。檢測點以主建物之樑、柱、樓板或剪力牆等三處取樣,如三處樣本檢測結果之平均值超過以下數值時(即建物建築完成日期在民國87年6月25日含當日以前之建物,約定為每立方公尺0.6公斤以上;在民國87年6月26日到民國104年1月13日含當日者,約定為每立方公尺0.3公斤以上;在民國104年1月14日以後者,約定為每立方公尺0.15公斤以上),除買賣雙方另有約定外,買方得主張解除本契約,並由安新建經認證後執行專戶價金之撥付作業。
 2. 本約簽訂後,若買賣雙方針對標的物輻射值劑量是否超標有疑義,買方得委請雙方皆認可之合格檢測廠商對本標的進行放射性污染檢測作業,其檢測結果若建築物輻射表面劑量高於背景值時,除買賣雙方另有約定外,買方得主張解除本契約,並由安新建經認證後執行專戶價金之撥付作業。
 3. 前二款之檢測費用及回復原狀費用應於檢測前由雙方書面議定負擔之方式。檢測報告完成前,除買賣雙方另有約定外,本買賣標的的暫停辦理產權移轉登記程序。
 4. 無論買方有無依本條約定辦理氬離子含量檢測或放射性污染檢測,賣方均應依法負瑕疵擔保責任。

第八條、違約處罰、解除契約：

- 一、賣方若未依本約履行各項義務,每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方(自逾期日起至完成給付日止),但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交,買方應另行主張之。經買方書面通知限期催告(至少七日)仍不履行時,買方得另以書面通知解除本買賣合約,賣方應返

還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。

- 二、買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議；若買方對於懲罰性違約金數額有異議時，買方依法所有違約金酌減之權利僅得對賣方提起訴訟請求，不得對安新建經作任何主張；若產權已過戶予買方或其指定之登記名義人時，買方及其指定之登記名義人應無條件配合辦理回復登記所有權予賣方，並負擔因此衍生之全部稅費。
- 三、買賣雙方皆應依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意安新建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定後，安新建經始依確定判決結果執行專戶價金之撥付。若雙方無法合意解決且皆怠於訴諸司法途徑並屆本契約所定期限或條件時，則安新建經概依本契約約定進行認證違約責任之歸屬並據以執行專戶價金之撥付，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、無交易習慣之循例可供認證，或無事實之證據（或鑑定）可供認證，則安新建經得暫停專戶價金之撥付，直至雙方理清為止。

第九條、災變損失：

買賣標的因不可歸責於任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，賣方應將已支配（包括受代清償之款項）之價金回補存匯入專戶，經安新建經完成價金返還後，雙方不得向他方請求任何損害賠償或違約金。

第十條、公共環境：

為維持集合住宅（公寓、大廈）不可分割之公共安寧及清潔衛生等事項，買方同意自賣方交屋日起分擔共同使用部份的管理維護及公共用水、用電暨公共基金等一切費用。

第十一條、通信地址：

買賣雙方相互之間之洽詢或通知辦理事項，如未另行約定概依本合約所載之地址掛號郵寄送達，若一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則因此無法送達被退回或拒收者，均以第一次郵遞日期視為已依本合約受通知。

第十二條、管轄法院：

本約其他未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議致涉訟時，買賣雙方合意由買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十三條、合約份數：

本合約壹式肆份，由買、賣雙方、不動產經紀業或地政士、安新建經各執壹份為憑。

第十四條、點交約定：

買賣價金包含房地之室內外定著物、門窗、廚房、衛浴設備及公共設施等，買賣雙方同意依照房地之定著物點交，另附贈設備記錄如下，但合約簽訂後賣方欲更換、拆卸時，必須徵得買方書面同意始得為之。賣方願意附贈買方設備如下：

天然瓦斯 水錶 電錶 電話：_____

（上述設備賣方須提供證件配合辦理過戶手續及保證金權利轉讓手續，買方始負擔過戶費及話機、錶租保證金。）

流理台 吊櫥 排油煙機 瓦斯爐 熱水器 冷氣機_____具 地毯

床櫃組_____件 沙發組_____件 窗簾（架） 藝術燈飾_____具

其他：_____

第十五條、其他：

- 一、買賣雙方經安新建經明確告知並同意於買賣流程中有關買賣雙方各項資料，由安新建經及加盟總部（以下稱安新建經等）蒐集、處理及使用，結案後亦同。另基於價金履約保證服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與安新建經等營業目的之相關範圍內，由安新建經等於營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊，並用於契約期滿後之客戶關係維

立契約書人-買方

	買方	買方連保人暨產權登記名義人	簽約代理人
◆ 姓名	(簽章)	(簽章)	(簽章)
◆ 身份證字號 (統一編號)			
通訊地址	市 區鄉 里 路 縣 鎮市 村 街 段 巷 弄 號 樓之		
	<input type="checkbox"/> E化保證書 (E化最環保, E起愛地球) <input type="checkbox"/> 郵寄保證書 (寄至上述通訊地, 未勾選者為E化)		
聯絡電話			

立契約書人-賣方

	賣方		簽約代理人
◆ 姓名	(簽章)		(簽章)
◆ 身份證字號 (統一編號)			
通訊地址	市 區鄉 里 路 縣 鎮市 村 街 段 巷 弄 號 樓之		
	<input type="checkbox"/> E化保證書 (E化最環保, E起愛地球) <input type="checkbox"/> 郵寄保證書 (寄至上述通訊地, 未勾選者為E化)		
聯絡電話			

營業員姓名	(買方)	(賣方)
手機		
經紀業公司商號		
經紀業分店資料	_____ 不動產 _____ 店	_____ 不動產 _____ 店
經紀人簽章		

買 賣 標 的		總價 萬
◆ 第一期款-簽約款	萬	◆ 第三期款-完稅款 萬
◆ 第二期款-用印款	萬	◆ 第四期款-尾款 萬
特約地政士	(簽章)	聯絡電話

中 華 民 國 年 月 日

【 附 表 】

買賣方應備證件簽收紀錄		
買方應備之證件	經手人簽名	買方應付之稅費
(1) 印 章 (公司法人大小章)		1. 買賣代書費。 新台幣_____元整
(2) <input type="checkbox"/> 戶口名簿影本 份 <input type="checkbox"/> 身分證影本 份 <input type="checkbox"/> 戶籍謄本 份		2. 抵押權設定代書費。 新台幣_____元整
(3) 公司設立(變更)登記表抄錄本 份及 影本 份		3. 契稅、印花稅及地政規費。
(4) 貸款財力證明 <input type="checkbox"/> 扣繳憑單 <input type="checkbox"/> 在職證明 <input type="checkbox"/> 薪資條單 <input type="checkbox"/> 往來銀行存摺影本		4. 未到期工程受益費。
(5) 貸款保證人身分證影本及財力證明		5. 房屋火災保險費。
		6. 銀行貸款查詢費。
		7. 簽約費新台幣_____元整
◎預付地政規費、印花稅：新台幣_____元整(結算時多退少補) 經手人簽名：_____		
◎代收契稅款記錄：新台幣_____元整(<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 票據) 經手人簽名：_____		
賣方應備之證件	經手人簽名	賣方應付之稅費
(1) 土地所有權狀正本 份		1. 買賣代書費。 新台幣_____元整
(2) 建物所有權狀正本 份		2. 抵押權塗銷代書費。 新台幣_____元整
(3) 最近一期 <input type="checkbox"/> 房屋稅單、 <input type="checkbox"/> 地價稅單		3. 土地增值稅。
(4) 印 鑑 章 (公司法人大小章)		4. 到期工程受益費。
(5) 印鑑證明書 二份(期限六個月內)		5. 點交日前房屋稅及地價稅。
(6) <input type="checkbox"/> 戶口名簿影本 份 <input type="checkbox"/> 身分證影本 份 <input type="checkbox"/> 戶籍謄本 份		6. 點交日前水、電、瓦斯、 公共基金、公共修繕費、 管理費等。
(7) 公司設立(變更)登記表抄錄本 份及 影本 份		7. 簽約費新台幣_____元整
(8) 銀行貸款清償同意書(銀行貸款餘額證明書)		
◎銀行抵押權塗銷應備文件：抵押權塗銷同意書一份、他項權利證明書一份。		
備 註 欄	◎民國_____年_____月_____日賣方交付鑰匙_____把予買方，經買方點收無誤。	
	賣方簽名：_____ 買方簽名：_____	
	商業本票編號_____	
	開票人姓名：_____ 金額(新台幣)：_____元整	
保管人簽名暨日期：_____ 收回作廢簽名暨日期：_____		

買賣價金履約保證申請書

申請人 買方：_____（以下簡稱甲方）

賣方：_____（以下簡稱乙方）

仲介方：_____（以下簡稱丙方）

茲因甲乙丙三方為求不動產買賣契約（合約編號：F 136544）之誠信履行及保障買賣價金暨處理仲介服務費，三方委任安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經）辦理「買賣價金履約保證」（下稱價金履保）暨處理仲介服務費等事宜，並願遵守下列條款：

第一條：保證內容及保證書核發

- 一、保證內容依本申請書及安新建經核發之『買賣價金履約保證證書』為準。
- 二、安新建經於收到甲乙雙方簽定之不動產買賣契約、本申請書及首期應存入履保專戶之買賣價款後，即以甲乙雙方於買賣契約所選擇之保證書核發方式進行後續作業。
- 三、保證期限：自買賣契約生效及價金已入履約保證專戶內之日起至本申請書第十一條所定之日止。
- 四、保證額度：最高以買賣契約所載之買賣價款即新台幣_____元整為限。

第二條：地政士委任

甲乙雙方同意委由_____地政士（下稱承辦地政士）辦理所有權移轉登記及抵押權設定、塗銷之相關手續。

第三條：買賣價金之管理

- 一、甲方依不動產買賣契約應匯入履約保證專戶內之價金，除第一期付款甲方得以現金或新台幣之即期支票給付（以票據為支付者應以「安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶」為受款人，並記載禁止背書轉讓）外，其餘各期付款甲方應以匯款方式按下列「本案專屬繳款帳號」匯入履保專戶，並保留匯款單據以茲憑證。

「本案專屬繳款帳號」如下一【帳號共 14 碼】

銀行別：玉山銀行敦南分行。帳號：9 4 9 5 2 - 06 - 136544 - 3

履保專戶戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶

- 二、安新建經管理前項買賣價金直至不動產買賣契約履行完成或解除止，甲乙雙方均不得要求提領、設質予第三人或請求轉為定期存款。除專戶保留款外安新建經於給付或返還履保專戶價金時依履保專戶利率計息（扣除利息所得稅）。因安新建經非金融機構，依據所得稅法相關規定，本利息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除額免予扣繳之範圍。

第四條：專戶支出

甲乙雙方同意安新建經得依三方履約結果及相關約定進行認證後逕由第三條第一項之履保專戶中代為支付下列款項：

- 一、乙方於過戶時所生之相關稅費：如土地增值稅、地價稅、房屋稅、工程受益費等。
- 二、清償買賣標的原抵押貸款取得清償證明所需之款項：須俟產權移轉登記予甲方或其指定登記名義人，且專戶款項足夠清償時方得出款清償。
- 三、甲乙雙方應給付丙方之仲介服務報酬：甲乙雙方同意由安新建經於買賣契約簽訂後即依丙方所提供之服務費確認單或仲介分店業績分配表等相關證明文件將約定仲介服務報酬給付予丙方。本項約定非經三方同意不得撤回、撤銷或變更。
- 四、甲乙雙方應負擔之保證手續費及其他以書面約定之應付或動支款項（經甲方同意而動支之款項不在履約保證範圍內）。

除前項支出款項外，甲乙雙方不得要求提領履保專戶內之價金。倘履保專戶內款項不足支付上列項目時，雙方應在安新建經或承辦地政士通知後補足差額部份，否則承辦地政士得暫停辦理產權移轉送件之作業。

第五條：甲方應配合事項

- 一、若甲方須以本買賣標的物向金融機構辦理抵押貸款以支付尾款時，應於完稅前確認貸款額度、辦

申請書編號：F 136544 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2016.05

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經免付費客戶服務專線 0800-355-500 洽詢

妥相關之對保手續及完成貸款存匯入履保專戶所必須之保全手續(與核貸之金融機構簽立撥款同意書具結指定撥款帳戶或對保後將存摺、蓋妥開戶印鑑章之取款條交付承辦地政士保管);並配合承辦地政士會同貸款金融機構辦理代償乙方於本買賣標的設定之原抵押貸款及塗銷等相關手續,且將貸款之餘款撥入前開第三條之履保專戶。甲方不得自行至貸款金融機構辦理撥款手續或要求匯入指定撥款帳戶以外之其他帳戶。

- 二、若甲方向金融機構貸款之核貸額度少於尾款或無須以本買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款時,應於完稅前將貸款與尾款之差額或尚未給付之全部價款存匯入履保專戶。
- 三、甲方未履行本條義務,視同違約,安新建經得免負對甲方依第一條及第六條所示之保證內容,承辦地政士得暫停辦理繳稅及產權移轉登記手續。

第六條：保證責任之範圍及履行

一、對甲方：

乙方若未能依約履行,經甲方以書面催告履約後仍未履行,甲方再以書面通知解除契約、要求返還已付價金,並以書面通知安新建經時,由安新建經定七日以上期限催告乙方起訴,若乙方未能於期限內起訴者,安新建經即將履保專戶內之買賣價金餘額扣除甲方應付之相關費用後返還予甲方(若甲方已取得所有權或經設定他項權利者,應完成回復產權及塗銷他項權利),且乙方須將自專戶價金內已代付之乙方應付仲介服務報酬或其他相關費用全數返還存匯入專戶。若乙方於期限內起訴,則專戶款項暫予保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據。

二、對乙方：

(一) 甲方若未能依約履行,經乙方以書面催告履約後仍未履行,乙方再以書面通知解除契約、要求沒收已付價金,並以書面通知安新建經時,由安新建經定七日以上期限催告甲方起訴,若甲方未能於期限內起訴者,安新建經即將履保專戶內之買賣價金餘額扣除乙方依約應給付之仲介服務報酬及相關費用後轉交予乙方沒收。若甲方對沒收之違約金數額有異議,甲方依法所有違約金酌減之權利僅能對乙方提起訴訟主張,不得對安新建經作任何主張。若甲方於期限內起訴,則專戶款項暫予保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據。

(二) 買賣標的物之產權移轉後,且甲方以買賣標的物向金融機構申貸之款項業經撥款完成,甲方無法律上原因未依約將貸款存匯入專戶或辦理代償或不配合辦理結清尾款之情事時,乙方應即就給付價金尾款提起訴訟,經乙方取得請求給付價金尾款之勝訴確定判決時,得請求安新建經就確定判決所載應給付之尾款扣除乙方以買賣標的物設定擔保且尚未清償之債務及其他相關費用後給付乙方。乙方依本款規定提起訴訟後,即得通知安新建經將甲方已支付之買賣價金扣除依約應給付之代書費、履約保證手續費、賦稅、仲介服務報酬及相關費用後給付乙方,但如甲方亦已通知就本件買賣爭議事件已提起民事訴訟時,即悉依確定判決結果辦理。乙方應於安新建經完成履行保證責任同時,將買賣標的點交予安新建經,並將依買賣契約對甲方所得主張之一切權利讓與安新建經。

三、若甲乙雙方合意解除買賣契約,或合意終止買賣價金履約保證申請時,甲乙雙方應以書面明確議定價金沒收或返還之內容,撥款內容須將應給付之代書費、履約保證手續費、稅賦及丙方之仲介服務報酬釐清,以作為安新建經執行專戶價金撥付之依據。若有部分未釐清者,三方同意於釐清時始由安新建經依協議內容撥付,已釐清部分則先由安新建經撥付。

四、保證範圍不含物或權利瑕疵、產權返還及房地點交。

五、安新建經履行本條第一、二項保證責任前,若有關買賣之爭議已進入民事訴訟程序,則應以確定判決或法院和解筆錄作為安新建經履行保證責任之依據。

六、除本條第一、二項安新建經履行之保證責任外,行使權利之一方如主張因他方違反買賣契約而得請求遲延或損害賠償或違約金之權利時,應自行依法向違約方追訴,與安新建經之保證責任無涉。

七、甲乙雙方同意由承辦地政士辦理房地點交及簽署「房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單」相關事宜,並由承辦地政士將前揭結案單交付予安新建經辦理專戶結算出款,結案單須由甲乙雙方本人或甲方指定之登記名義人簽署,否則甲方或乙方應檢附授權書。

八、甲方或乙方因有解約或撥款等相關爭議時,安新建經除得依本契約及相關文件出款外,另得保留該款項於履保專戶內,待爭議釐清或司法判決確定後之確定結論將專戶餘款撥付。

九、買、賣雙方同意本申請書第一條所示保證內容,若因天災、戰爭或其他不可抗力因素發生時不適用之。

十、本保證之權利轉讓予第三人或設定質權無效。

十一、除非已依民事訴訟程序處理或經甲乙雙方協商確定，否則違約方是否有違約情事，及他方是否有合法催告或解除契約，甲乙雙方同意悉依安新建經認證結果為準，就其認證結果應共同遵守不得異議。

第七條：專戶結算

- 一、有關履保專戶價金之結算與撥付，應由安新建經依三方履約結果進行書面審理認證以作為撥付下列款項之依據：
 - (一) 結算後依約應轉交乙方（或乙方以書面指定之受款人）之款項。
 - (二) 結算後依約應返還甲方（或甲方以書面指定之受款人）之款項。
 - (三) 甲乙雙方與丙方或地政士間尚未結清之款項。
 - (四) 點交時若因買賣標的而衍生之管理費、維修費等款項尚未結清者，該款項應由履保專戶中扣抵。若乙方就該款項之支付有爭議時，應保留該款項於履保專戶內不得先行請求領取，待爭議釐清後再予辦理，甲乙雙方不得藉扣抵之款項有爭議而妨礙房地點交。
- 二、甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交（於點交時甲乙雙方應簽妥結案單，結案單簽立後視為點交手續完成），經安新建經為書面審理認證及完成專戶價金結算後，即辦理專戶價金撥付，若因時效或金融機構因故無法於當日完成撥付者，安新建經得於認證完成次一個金融機構營業日以匯款（限國內匯款）、轉帳之方式將履約保證專戶內之價款扣除本約第四條及相關應付費用後之餘款及其孳息（扣除利息所得稅）給付或返還予應得之人。
- 三、如甲乙雙方已完成不動產買賣契約及履約保證申請書義務時，任一方（如為數人時，包括其中一人或一人以上）拒不簽立結案單時，拒簽一方視同放棄此權利，安新建經得逕自辦理結案出款。前述款項之給付僅限甲乙雙方及其被授權人（應附授權書）本人之帳戶，必要時，安新建經得將該款項提存至法院，由應得之人領取。前開提存所需之相關費用由甲乙雙方負擔，安新建經得逕由履保專戶內之款項扣除。

第八條：保證手續費

按買賣成交總價之6/10000計算（內含營業稅，未達新台幣陸百元者，收基本作業費新台幣陸百元整），由_____負擔，應以現金、即期支票或履保專戶扣繳等方式支付予安新建經。

第九條：權利義務移轉

安新建經履行第六條保證責任時，行使權利之一方對違約方所得主張之各項權利於安新建經履行保證責任之範圍內，同意轉讓予安新建經或安新建經指定之人，並辦妥一切手續。

第十條：損害賠償責任

安新建經對行使權利之一方履行保證責任因而受有損害時，應由可歸責之一方負擔損害賠償責任。

第十一條：保證責任之免除與終止

- 一、買賣標的依約完成點交並結清所有價金時，或因故結清所有價金時，或買賣契約合意解除、或買賣契約有撤銷或無效之情事時，或履約保證關係經終止或失效時，安新建經同時免除履約保證責任，但不妨礙安新建經對專戶價金控管之權利義務。
- 二、買賣任一方若未能履行買賣契約或買賣價金履約保證申請書所訂之義務，安新建經對違約方免除保證責任。
- 三、安新建經認為價金管理或保證作業有窒礙難行之虞時，安新建經得以書面終止保證關係，買、賣雙方同意不得向安新建經為任何請求，同時甲乙丙三方應以書面約定履約保證專戶價金撥付之內容。

第十二條：特別約定

- 一、三方同意就本約所涉之專戶款項撥付、或買賣契約之履行結果、或買賣契約效力爭議等事項，均由安新建經依買賣契約、買賣雙方間協議內容、本申請書及保證書等所約定權利義務之本旨辦理認證作業，三方就其認證結果應共同遵守不得異議。
- 二、若承辦之不動產買賣價金履約保證案件非經紀業居間仲介成交者，則本申請書關於丙方之約定即不適用之。
- 三、不動產買賣契約若因乙方因素以致解約時，乙方應將自甲方給付價金內已扣繳之乙方應付仲介

申請書編號：F 136544 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2016.05

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經免付費客戶服務專線 0800-355-500 洽詢

服務報酬存匯入履保專戶。

四、第六條各項所涉起訴、撤回、反訴、駁回、判決或裁定等訴訟程序，於當事人以書面通知安新建經前，就安新建經之認證及價金處理視為未發生，安新建經所為之認證及處理，甲乙雙方不得以何理由向安新建經請求損害賠償。

第十三條：通信方式

買、賣雙方及安新建經相互間所為之通信或文件交付，應親自轉交或以書面按本申請書所載地址掛號郵寄送達。如遭拒收或無法送達退回者，均以第一次郵遞日期視為已依本申請書收受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按本申請書所載地址為郵寄送達。

第十四條：資料之使用

- 一、甲乙雙方需由金融機構辦理貸款、或核撥轉帳清償者，雙方合意安新建經提供本案相關房地交易資料予金融機構進行必要之查詢。
- 二、甲乙雙方經安新建經明確告知並同意於買賣流程中有關甲乙雙方各項資料，由安新建經及丙方加盟總部（以下稱安新建經等）蒐集、處理及使用，結案後亦同。另基於價金履約保證服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與安新建經等營業目的之相關範圍內，由安新建經等於營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊，並用於契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供。甲乙雙方同意得由安新建經等委託之第三人為之且於安新建經等營業期間內有權保留之。
- 三、甲乙雙方有權向安新建經請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如甲乙雙方不提供相關個人資料可能影響相關交易安全、服務品質與履約保證之執行，故若因此受有損害或損失時，概由甲乙雙方自行承擔。

第十五條：管轄法院-因本申請書涉訟時，應以買賣標的所在地為第一審管轄法院。

第十六條：契約分存-本申請書壹式肆份，由甲方、乙方、安新建經、不動產經紀業或地政士各執壹份存查。

甲乙丙三方就本申請書之內容已詳細瞭解且充分知悉相關權利及義務。本申請書由本人或有權代理人親自簽名同意，甲乙丙三方承諾將確實遵守本申請書所規範之事項。

此 致

安新建建築經理股份有限公司

申 請 人	甲 方 簽 章		乙 方 簽 章	
	身分證（營利事業） 統一編號及地址	依不動產買賣契約書所載	身分證（營利事業） 統一編號及地址	依不動產買賣契約書所載
	丙 方 簽 章			
	統一編號及地址			

地 政 士 簽 章	連絡電話：
乙方營業人員簽章	連絡電話：
甲方營業人員簽章	連絡電話：

立約日期：中 華 民 國 年 月 日

申請書編號：F 136544 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】 2016. 05

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經免付費客戶服務專線 0800-355-500 洽詢