

土地買賣合約書

買方 _____
立合約書人
賣方 _____

茲為土地買賣事宜達成合意，條款如后：

第一條：土地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

土地標示							
土地坐落	鄉鎮市區						
	段						
	小段						
地 號							
地 目							
土地面積	公頃						
	公畝						
	平方公尺						
	平方公寸						
出賣權利範圍							
使用分區							

※本合約為重要文件，買賣雙方請各自妥善保存。

一、本買賣標的地上物

無未辦保存登記之建物。

有未辦保存登記之建物。所有權人為：

賣方

第三人：_____，使用權源為○土地租賃○地上權○土地共有人○其他_____

本買賣標的物上，未辦保存登記之建物，依下列方式處理：

該建物所有權人為賣方，賣方自願拋棄所有權，任由買方拆除或作其他處理，絕無異議，如買方要求辦理稅籍移轉手續，賣方應備齊證件配合辦理。

該建物所有權人為賣方以外之第三人，○由買方自行與第三人處理○由賣方負責於點交前排除○其他約定_____

二、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。

三、本買賣標的物之出賣，如第三人有優先承買權之情形【即第三人依土地法第34條之1（共有人之優先購買權）、土地法第104條（基地之優先購買權）、土地法第107條（耕地之優先購買權）、耕地三七五減租條例第15條（承租人之優先承受權）、農地重劃條例第5條（優先購買權之次序）】，賣方應提供權利人已放棄權利之證明文件，或已依法通知優先承買權人行使權利之證明文件。如賣方未依法通知權利人或賣方稱權利人放棄權利為不實者，嗣後權利人主張優先承買權致本契約無法履行時，賣方應負損害賠償之責。

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 107492）』，該申請書視為買賣合約之一部份。

二、買賣雙方同意完全委託授權_____地政士（以下簡稱承辦地政士）辦理標的產權移轉設定登記、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、辦理標的產權移轉設定登記、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：新臺幣（下同）_____元整（內含營業稅）。

二、付款條件及方式如下：

<p>【第一期款：簽約款】新臺幣_____元整。（含定金新臺幣_____元整）。</p> <p>（一）賣方應於簽約同時將土地所有權狀正本交由承辦地政士保管。</p> <p>（二）公定契約書及申報移轉課稅金額：雙方同意土地以契約成立時當年度之土地公告現值為申報之金額。</p> <p>（三）<input type="checkbox"/>賣方同意土地增值稅以一般稅率方式辦理申報。</p> <p><input type="checkbox"/>賣方同意土地增值稅以自用住宅用地稅率方式辦理申報，但因可歸責於賣方之事由而無法辦理時（依稅捐機關審定為準），則逕按一般稅率完納稅款。</p>
<p>【第二期款：用印款】新臺幣_____元整。</p> <p>第二次款訂於民國_____年_____月_____日由買方壹次付清，同時雙方備齊證件並在過戶文件書表上加蓋印章（賣方為印鑑章）後交予承辦地政士辦理。</p>
<p>【第三期款：完稅款】新臺幣_____元整。</p> <p>（一）第三期款於土地增值稅單核發經承辦地政士通知後三個工作日內壹次付清，買、賣雙方同時繳納各應負擔之稅費。（賣方土地增值稅由履約保證專戶代為支付），繳稅後稅單交承辦地政士辦理過戶移轉手續。</p> <p>（二）買方應簽發（如有指定登記名義人時則應與登記名義人共同簽發）以尾款為面額且指定賣方為受款人之『禁止背書轉讓』本票壹紙供為擔保，此本票由承辦地政士保管，俟尾款付清同時即返還該本票予買方；若買方未依約給付尾款，經賣方催告仍未履行時，此本票即應交由賣方依法行使權利。</p> <p>（三）若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於繳稅前完成金融機構之借款、對保手續。</p>

(四) 若買方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（點交尾款）併同本期款項全數存匯入履保專戶，不得保留任何價款於產權移轉後給付。

(五) 經與核貸金融機構確認買方貸款總額少於尾款者，買方應於給付本期款項之同時或於受通知期限前將差額存匯入履保專戶。

【第四期款：點交尾款】新台幣_____元整。

(一) 依下列方式辦理：

買方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於給付完稅款之同時一併將尾款存匯入履保專戶。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。

買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，

○地政機關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貸款金額存入履約保證專戶，賣方辦理點交手續。

○地政機關產權移轉登記完竣後_____個工作日內，由買方申貸之金融機構貸款核撥轉帳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，賣方辦理點交手續。

雙方約定以民國_____年_____月_____日為最後點交日，辦理點交手續。

(二) 若買方未依本條約定方式給付價款、補足差額及配合貸款作業，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。

(三) 若產權移轉登記完成後因故發生金融機構撥之貸款不足支付尾款時，其差額應由買方以現金於點交期限前或賣方通知期限內一次補足存匯入履保專戶。

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、金融機構核准之貸款金額與尾款金額有差額時，買方應於完稅前補齊差額。

三、買方貸款核撥期限自簽訂本契約日起_____天內辦理完成（即民國_____年_____月_____日止），逾期應以現金一次支付，否則視同違約，但歸責於賣方因素無法辦理所有權移轉及抵押權設定時除外。

四、買方貸款經核准後，金融機構辦理抵押貸款時，其「抵押權設定登記」及「貸款撥付手續」應委由承辦地政士辦理，且在完成對保手續後，出具銀行撥款承諾書或撥款同意書交承辦地政士保管。

五、買方與金融機構辦理抵押貸款時，應完成上述手續後，始一併辦理所有權移轉及抵押權設定登記手續。

第五條、稅費負擔：

一、標的點交前應繳納之各項費用，除另有約定外，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標的點交日為準，由買賣雙方依比例負擔之。

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、土地複丈之鑑界費用及代辦費用，由賣方負擔。（鑑界現場施測需整地才能測量時由_____方負責施工及負擔所需費用）

四、工程受益費分擔方式：簽約日前已公告開徵者由賣方負擔（未接獲開徵通知，但增值稅單加蓋欠費章者亦同）；如有未開徵，但已通知將徵收者，由買方承諾到期繳清後辦理過戶移轉手續。

五、上述稅費係賣方應負擔而未依約繳納者，買方得催告後先行墊付，並自買賣價金中扣抵，賣方不得異議。

六、賣方主張依農業用地做合法使用向稅捐機關申請不課徵增值稅，但若未經稅捐機關核准時，賣方同意依一般稅率開單繳納。

七、賣方需自行檢視是否課徵奢侈稅（即特種貨物及勞務稅），並負責向稅捐機關申報，日後，如有未繳納或繳納不實之情事，賣方應自負其責，與買方、地政士及仲介公司無涉。

第六條、產權登記：

- 一、標的產權辦理登記時，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，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，應由延遲之一方負擔損害賠償責任。
- 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、賣方保證本買賣標的產權清楚，絕無一地數賣、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。
- 四、簽約後，於標的產權移轉登記完畢點交前，如發現買賣標的物有物或權利之瑕疵，概由賣方依法補正，如瑕疵重大確實無法補正者，買方並得解除契約。
- 五、本件買賣標的物如經鑑界發現面積有增加或減少者，雙方同意差異於百分之____範圍內互不為請求，如差異逾越百分之____以上者，雙方同意就差異部份按土地單價互為找補。
- 六、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、仲介服務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。
- 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。

第七條、土地點交：

- 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標的點交及簽署「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、賣雙方已完成土地買賣合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。賣方將買賣標的物騰空辦理點交（含所有權狀及相關證件）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、本買賣標的若有營業登記者賣方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、本買賣標的物如係屬共有之土地且有分管協議，賣方須告知買方，買方均應繼受其分管協議，不得向賣方另行主張。
- 四、買賣標的物（含地上物）如有出租、被第三人占用、或其他足以妨礙買方利用標的物等情形，除契約有特別約定外，概由賣方負責於點交前排除之。
- 五、標的點交前，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。

第八條、違約處罰：

- 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標的點交，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標的點交，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逕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、特別約定事項：

- 一、如本件買賣土地係建地，須為可合法申請建照之建築用地，如需賣方或他人出具土地使用權同意書始可與建房屋申請建照時，賣方須無償取得同意書予買方，否則買方得主張解除契約，賣方須原金返還。本買賣標的不得為法定空地及使用過建蔽率或容積率之土地。本買賣即使完成過戶手續，尾款付清完畢，賣方仍須負擔上述條約之完全擔保責任。
- 二、如本件買賣土地係農地，賣方須取得政府機關核發之農地作農業使用證明書予買方，且本買賣標的物不得為申請過農舍或用過建蔽率之農地。而賣方之農地如係屬遺贈取得，取得當時若為申請免稅者，自取得之日起，計算五年內移轉出售而需補繳之遺贈稅由賣方負擔。
- 三、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、通信地址：

買賣雙方相互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約接受通知。

第十一條、準據法與管轄法院：

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。

第十二條、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。

第十三條、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、及其他與安新建經營業目的之相關範圍內，由安新建經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。買賣雙方同意得由安新建經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。
- 二、買賣雙方同意安新建經得於本契約簽訂後依賣方與經紀業間之服務費確認單、仲介分店業績分配表等相關證明文件將賣方應給付之仲介服務報酬自專戶內撥付予經紀業。若當事人對仲介服務報酬有爭議時，除能提出明確事證或於安新建經最終催告期限內起訴而暫停撥付外，否則安新建經得撥付上開款項。

第十四條、本契約書請務必由本人或有權代理人簽章。買、賣雙方任一方如為二人以上時，應於簽立本買賣契約書之同時將本買賣價金之分配比例協議約定清楚無誤，並視同本契約之一部分，以資遵守。

第十五條、其他特約事項：（本條款之文字記載應經買賣雙方用印或簽名確認）

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 <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 <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

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土地買賣合約（合約編號：F 107492）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土地買賣合約、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合約所選擇之保證書核發方式進行後續作業。
- 三、保證期限：自土地買賣合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：最高以土地買賣合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、甲方依土地買賣合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 52 - 06 - 107492 - 7

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土地買賣合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合約簽訂後即依丙方所提供之服務費確認單、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

申請書編號：F107492 【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】 2015.01

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

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合約、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合約、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，並將依買賣合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合約，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、產權返還及標的點交。

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合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標的點交及簽署「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，結案單須由甲乙双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，安新建經除得依本申請書及相關文件出款外，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合約，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標的點交。
- 二、甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣合約完成點交（甲乙雙方應簽妥結案單，但結案單之簽立與否非安新建經撥付價金之要件；結案單簽立後視為點交手續完成），經安新建經為事實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、如甲乙雙方已完成土地買賣合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，安新建經得依事實認證並結案出款。前述款項之給付僅限甲乙方及其被授權人（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，未達新台幣陸佰元者，收基本作業費新台幣陸佰元整），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，或買賣合約合意解除、或買賣合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合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、或買賣合約之履行結果、或買賣合約效力爭議等事項，均由安新建經依買賣合約、委託銷售契約書、要約斡旋契約書、當事人間協議內容、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、若承辦之土地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、土地買賣合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。

申請書編號：F107492

【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】 2015.01

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

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、及其他與安新建經營業目的之相關範圍內，由安新建經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，並用於合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。

甲乙雙方就本申請書之內容已詳細瞭解且已有充份相當期間審閱，並無任何妨礙買、賣雙方事先審閱契約之行為。本申請書由本人或有權代理人親自簽名同意，買、賣雙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	依土地買賣合約書所載	身分證 (營利事業) 統一編號及地址	依土地買賣合約書所載
	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 107492

【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】 2015.01

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