|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不動產買賣契約書 編號：  買方 甲  立買賣契約書人 （以下簡稱 方），茲因後列不動產買賣事宜，  賣方 乙  雙方合意訂立本契約條款如後，以玆共同遵守：  第一條、買賣不動產標示：（買賣標的物標示如有不符，以地政事務所登記簿記載為準） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 標 示 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 座 落 | | | | | | | | | | | | 面 積  (平方公尺) | | | 使用分區 | | | | 買 賣  權利範圍 |
| 縣市 | | 鄉鎮市區 | | | 段 | 小段 | | | | 地號 | |
|  | |  | | |  |  | | | |  | |  | | |  | | | |  |
|  | |  | | |  |  | | | |  | |  | | |  | | | |  |
|  | |  | | |  |  | | | |  | |  | | |  | | | |  |
|  | |  | | |  |  | | | |  | |  | | |  | | | |  |
| 建 物 標 示 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 號 | | |  | | | | | 主要用途 | | |  | | | 建  物  面  積  ︵  平  方  公  尺  ︶ | | 三 層 | |  | |
| 建物門牌 | 鄉鎮市區 | |  | | | | | 層 數 | | |  | | |  | |  | |
| 路街段 | |  | | | | | 主要建材 | | |  | | |  | |  | |
| 巷 弄 | |  | | | | | 附屬建物 | 用 途 | |  | | |  | |  | |
| 號 樓 | |  | | | | | 面 積  (平方公尺) | |  | | |  | |  | |
| 基地座落 | 段 | |  | | | | | 建築完成日期 | | |  | | | 地下一層 | |  | |
| 小 段 | |  | | | | | 買 賣  權利範圍 | | |  | | | 屋頂  突出物 | |  | |
| 地 號 | |  | | | | | 合 計 | |  | |
| 隨同主建物共同移轉之共同使用部分 | | | | | | | | | | | 車 位 | | | | | | | | |
| 建 號 | | | | 面 積 | | | 持 分 | | | | 門牌或位置 | | 式 樣 | | | | 編 號 | | |
|  | | | |  | | |  | | | |  | |  | | | |  | | |
|  | | | |  | | |  | | | | 備 註 | |  | | | | | | |
| 一、買賣標的物之建物，包括現已增建而未登記部份□壹樓□頂樓□地下室□ 樓，  其增建之權利義務雙方已確實知悉，乙方應依照現狀連同主建物移交予甲方。  二、有關車位使用規則（例如依慣例、使用現況、住戶規約、大樓管理規章等）， 甲方均應  繼續承受遵守，不得另作主張。  三、甲方於簽約前業已至標的物所在地詳細檢視，並瞭解標的物之產權內容。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 第二條、買賣總價款：新台幣 元整。  第三條、付款約定：  一、甲方於後列各次付款日期，應以現金或即期支票給付之，惟雙方另有約定者不在此限。  乙方應於【附表一】交款記錄表簽章，不另立收據。  二、甲方交付之價款如為票據，經提示付款未獲兌現時，乙方得要求承辦代書逕行停止房地  產移轉手續。 | | |
| 各期款項 | 金額(新台幣) | 繳款時間及各項約定 |
| 第一次款  【簽約】 | **萬**元整 | 時間：簽約之同時，甲方應給付乙方第一次款（內包含訂金  元整）。  約定：乙方同時交付土地及建物所有權狀正本，由承辦代書收執保管。 |
| 第二次款  【用印款】 | **萬**元整 | 時間：民國年月日前交付。  約定：乙方應備齊過戶所需證件及資料【詳如附表二】，並在  過戶文件書表上蓋妥印鑑章交予承辦代書辦理產權移轉登記手續。 |
| 第三次款  【完稅款】 | **萬**元整 | 時間：□土地增值稅單及農業用地證明核發後日內交付。  □訂於民國年月日前交付。  約定：甲方暨登記名義人應共同簽發同尾款金額且指定乙方為受款人之本票乙紙(載明禁止背書轉讓)，做為支付尾款之擔保，此本票暫由承辦代書保管，俟尾款付清後，即返還該紙本票予甲方。若甲方未依約給付尾款，經催告仍不履行時，此本票即交由乙方行使權利。 |
| 第四次款  【尾 款】 | **萬**元整  (乙方原貸款： **元整**) | 時間：□不動產產權登記完畢 日內交付，但須乙方可即時點交房地（如：清空房屋、鑑界點交時應完成鑑界）否則甲方得順延交付日。  □訂於民國年月日前交付。  約定：一、乙方原有貸款若未於尾款前清償，則視為尾款之一部份，其處理方法詳訂於本契約第十條。  二、尾款如為私人票據，不以票據交付為支付，而以票據兌現視為尾款支付。  三、尾款付清後，代書才得將產權資料交付甲方。  □本案甲方不需貸款。  □本案甲方需向金融機構辦理貸款作為尾款給付：  １產權移轉登記須與抵押權設定登記併案辦理。  ２貸款金額若有不足清償尾款之部份，應於完稅款時（若無需支付完稅款時，應於稅單核發三日內）以現金一次補足，才得辦理過戶登記。  ３乙方無貸款時，雙方同意甲方貸款核撥後：  □由承辦代書於約定交付尾款日，會同甲方取款交付乙方。  □從尾款中保留新台幣元整於點交房地時支付，其餘款項應於約定交付尾款日前，由承辦代書知會甲方貸款之金融機構逕行匯入乙方指定之本人帳戶。 |

2.

|  |
| --- |
| 第四條、產權登記之授權：本買賣案件之產權登記、契約內相關登記及各種辦理事項，由甲乙雙方共同委託授權【惠仲地政士聯合事務所】辦理之。  第五條、產權移轉：  一、雙方同意以契約成立時當期土地公告現值及房屋課稅現值為公定所有權移轉契約書之買賣價格。  二、辦理產權登記時，倘因法令變更、登記書表格式變更、證件不全或手續遺漏，需雙方蓋章或補辦證件時，雙方均應無條件提供配合，不得有藉故刁難、拒絕或要求任何費之行為，如因遲延致影響產權登記使他方受有損害者，應由遲延者負擔賠償責任。  三、登記名義人由甲方指定為□本人 □ 由甲方自行指定 ；若於簽約時無法確定登記名義人，甲方至遲應於支付第二次款前提出辦理。  四、本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。  第六條、擔保責任及授權責任：  一、乙方保證產權完整，確無任何糾葛，如有設定他項權利或其他第三人主張任何權利時應由乙方負責於甲方付清尾款以前理清完畢，若甲方因此受有損害時，乙方應負損害賠償責任。  二、乙方保證確無土地法第一○四條、第一○七條規定之優先購買權人存在。若存有上列優先購買權人，乙方保證優先購買權人已放棄優先購買權，倘有不實，因而損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。  三、若純為土地買賣，乙方保證買賣標的非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請  建築執照或指定建築線。  四、本案建物專有部分未曾發生兇殺、自殺致死或其他非自然身故之情事，如有不實，乙方  應負一切法律責任及賠償責任。  五、本件若為共有土地之買賣，乙方保證其共有人確已放棄土地法第三十四條之一規定之優  先購買權。  六、賣方（即所有權人）無暇到場辦理，受任人持所有權人授權書、權狀、印鑑證明及印鑑章為憑，保證已合法取得民法第五百三十四條規定出售前開不動產、訂約、收取價款、協辦移轉登記等之特別授權，倘有不實，應自負民、刑事責任。  七、甲方非登記名義人時，登記名義人與甲方共同負連帶責任。  第七條、稅費負擔：  一、簽約費（元）由甲乙雙方各負擔一半。   1. 房地點交前之房屋稅、地價稅、水電費、瓦斯費、管理費等費用由乙方負責繳納，點交後即由甲方負擔；房屋稅、地價稅應以房地點交日為準，雙方按比例分擔。 2. 土地增值稅、乙方未完納之稅費、塗銷原他項權利設定登記之代書費等由乙方負擔。   四、土地如需鑑界點交時，鑑界費及代書費由乙方負擔。  五、已開工而未開徵之工程受益費由甲方負擔。  六、辦理產權過戶登記之契稅、印花稅、地政規費、各項規費、代書費等由甲方負擔。  七、辦理抵押貸款之地政規費、火險、地震險、銀行費用、代書費等由甲方負擔。  八、稅費負擔另有約定者如下：（本項約定若與上列各項約定不同時，則以本項約定為準，  排除上列各項之適用）    九、上列乙方應負擔之稅費■由乙方自行繳納 □由甲方代為繳納；若因乙方遲延或拒絕繳納者，甲方得代為繳納。甲方代繳之稅費得於未付款中扣抵之。  十、本件土地增值稅之申報，乙方指明採用□一般稅率 □自用住宅稅率 ■免稅(不課徵  增值稅) 申報，並經甲方認可。但因可歸責於乙方之事由而無法辦理自用住宅優惠增  值稅時，乙方同意逕按一般稅率核課土地增值稅。 |

3

|  |
| --- |
| 第八條、房地點交：  一、買賣不動產標的包括房屋時，其室內外定著物、門窗、廚廁、現有附屬水電天然瓦斯及  公共設施等，均以簽約時現況為準〈若有不動產現況說明書者，應依現況說明書為準〉，  但水電天然瓦斯及排水系統應可供正常使用〈若無天然瓦斯則除外〉， 如有增築建物亦  應依照簽約時現況連同主建物移交予甲方，乙方不得任意拆卸、破壞，否則乙方應負修  復、回復原狀之責任。  二、不動產標的物之面積以地政事務所登記簿為準，若實際面積與登記簿有所出入時，雙方均不得請求增減價款或任何補償。  三、房地點交前如被第三人佔用、因天災地變及其他不可抗力之事故毀損或滅失者，應由乙方負責排除或修復，倘因而嚴重影響甲方權益時，甲方得解除契約，若甲方因此受有損害時，乙方應負損害賠償責任。  四、乙方將房地點交甲方後，有關該房地使用規則，例如依慣例、使用現況、住戶規約、大樓管理規章等，甲方均應繼續承受遵守，不得另作主張。  五、乙方願意附贈甲方設備如下：（若有不動產現況說明書者，依現況說明書為準）  □流理台 □瓦斯爐 □排油煙機 □天然瓦斯 □熱水器 台 □冷氣機 台  □洗衣機 台 □冰箱 台 □沙發 組 □床組 件 □梳妝台 件  □衣櫥 個 □餐桌 件 □餐椅 件 □窗簾 組 □燈飾 件  □其他：  六、乙方應於交屋前將設籍於本不動產之戶籍全部遷出。  七、點交方式：□需鑑界 □不需鑑界  □依不動產現況說明書點交 □依現況點交  八、點交日期：□尾款付清日，且最遲應在民國年月日以前點交(如須鑑界點  交時並應完成鑑界)  □交付尾款前先行於民國 年 月 日以前點交。  第九條、實價登錄：本案不動產之「買賣價格」及「建物現況格局」皆由買賣雙方誠實提供，並  委託承辦地政士申報，如有不實，買賣雙方應自行負擔法律責任及罰則。  建物現況格局： 房 廳 衛 □無隔間 □有管理組織 □無管理組織  第十條、違約處罰：  一、甲乙雙方其中一方如未按本契約條款履行，經他方以書面催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約：  １甲方違約時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，並由承辦代書逕行申請撤銷辦理中之產權移轉手續。惟已過戶於甲方或其指定人名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件返還乙方並協同辦理相關登記手續，甲方並應負擔回復登記所衍生之一切稅費。  ２乙方違約時，甲方得解除本契約，契約解除後，乙方應於三日內將所收款項全數退還甲方，並賠償與所收款項同額之違約金予甲方。乙方賠償甲方後，雙方應即申請撤銷辦理中之產權移轉手續，乙方並應負擔因此所衍生之一切稅費。   1. 甲方若有遲延給付之情形，每逾一日，甲方應加付按該期未履行支付價款千分之一計算滯納金，於補繳時一併繳清。如經乙方通知限期繳納，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約。 2. 乙方若有遲延點交不動產之情形，每逾一日，乙方應按買賣總價款千分之一計算懲罰性違約金予甲方。如經甲方通知限期點交，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。   第十一條、乙方原有抵押貸款清償方式：  □乙方自行於第 次款前清償完畢，並將塗銷證件交予承辦代書辦理塗銷登記。  □由甲方直接代為清償或借新還舊代為清償，代償金額由尾款中扣抵之，清償後乙方須協  同辦理塗銷登記之手續。本項代償手續，最慢應於契約成立日起 天內代償完畢， |

4.

|  |
| --- |
| 若因可歸責甲方之事由而逾期尚未代償時，甲方應負擔乙方原貸款之利息。經乙方催告  限期代償仍不履行時，視為甲方違約，甲方同意依本契約第九條第一項第１款之約定處  理之。但雙方另有約定者不在此限。  第十二條、通信地址：  雙方相互間之洽詢或通知辦理事項，如以書面依本契約所載之地址郵寄送達，而遭拒收或無法送達退回者，均以交付郵局寄發日期視為已依本契約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按契約所載地址為郵寄送達。  第十三條、爭議處理：  本契約遵照雙方自由意思表示成立，交付親閱無誤。若有未盡事宜，悉按民法及相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議致涉訟時，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。  第十四條、其他約定事項：                        第十五條、契約份數：  本契約壹式叁份，由甲、乙雙方及惠仲地政士聯合事務所各執壹份為憑。  買 賣 備 忘 錄 |

5.

|  |
| --- |
| 立 契 約 書 人  買方（甲方）  姓 名： 代理人：    住 址：  身分證字號：電 話：    賣方（乙方）    姓 名： 代理人：  住 址：  身分證字號： 電 話：  不動產經紀人 （ 方） 不動產經紀人 （ 方）  姓 名： 姓 名：  所屬仲介公司： 所屬仲介公司：  公司地址： 公司地址：  電 話： 電 話：  共同委任地政士（代書）  **惠仲地政士聯合事務所**  地址：台中市沙鹿區埔子里正英路11-14號  電話：(04)2632-0000 傳真：(04)2632-9393  中華民國年月日 |

6.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 【附表一】 交 款 記 錄 表 （單位：新台幣） | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期  別 | 繳  交  日 | 收 款 摘 要 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | 億 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬 | 仟 | 佰 | 拾 | 元 | 付款銀行 | | | 到期日 | 帳 號 | | 支 票 號 碼 |
| 1. | **／**    **／** | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | **萬**元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
|  | ／  ／ | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | 元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
|  | ／  ／ | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | 元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
|  | ／  ／ | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | 元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
|  | ／  ／ | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | 元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
|  | ／  ／ | 票據 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |  |  | |  |
| 現金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 合計  金額 | 元整 | | | | 收訖  簽章 |  |
| 擔保尾款本票簽收 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 發票人姓名 | | | | | 金 額 | | | | | | | | | 保管人簽章暨日期 | | | | 收回本票簽章暨日期 |
|  | | | | | 元整 | | | | | | | | | / / | | | | / / |
| 不動產點交確認 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **民國 年 月 日起賣方已將買賣標的物點交予買方業管，且買方已付清**  **全部買賣價款，賣方點收無誤。**    **買方簽章：** **賣方簽章：** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

7.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 【附表二】 應 備 證 件 一 覽 表 | | | | | | | | | |
| **買 方 應 備 證 件** | | | | 份數 | 經手人簽章 | | 買 方 應 付 之 稅 費 | | |
| 1.便章 | | | |  |  | | 1.契稅  2.印花稅及地政規費  3.買賣及抵押設定代書費  4.銀行貸款開辦費  5.銀行貸款信用查詢費  6.房屋貸款火險、地震險保費 | | |
| 2.身分證影本 | | | |  |  | |
| 3.戶口名簿影本 | | | |  |  | |
| 4.保證人身分證影本 | | | |  |  | |
|  | | | |  |  | |
| 5.  財力證明 | 扣繳憑單影本 | | |  |  | |
| 納稅證明影本 | | |  |  | |
| 銀行存摺六個月往來記錄影本 | | |  |  | |
|  | | |  |  | |
| **賣 方 應 備 證 件** | | | | 份數 | 經手人簽章 | | 賣 方 應 付 之 稅 費 | | |
| 1.土地所有權狀正本 | | | | **1** |  | | 1.土地增值稅  2.抵押權塗銷代書費  3.土地鑑界費  4.點交日前房屋稅及地價稅  5.點交日前水、電、瓦斯、管理費 | | |
| 2.建物所有權狀正本 | | | |  |  | |
| 3.印鑑證明書 | | | |  |  | |
| 4.印鑑章 | | | |  |  | |
| 5.身分證影本 | | | | **1** |  | |
| 6.戶口名簿影本或戶籍謄本 | | | |  |  | |
| 7.最近一期房屋稅、地價稅單影本 | | | |  |  | |
| 8.銀行貸款餘額證明 | | | |  |  | |
| 9.抵押權塗銷同意書正本 | | | |  |  | |
| 10.他項權利證明書正本 | | | |  |  | |
| 11.使用執照正本 | | | |  |  | |
|  | | | |  |  | |
|  | | | |  |  | |
| 代收稅款及預收款記錄 | | | | | | | | | |
| 買 方 | | | | | | 賣 方 | | | |
| 項 目 | | 金額(新台幣) | 收款人簽章 | | | 項 目 | | 金額(新台幣) | 收款人簽章 |
| 預收款 | |  |  | | | 預收款 | |  |  |
| 契 稅 | |  |  | | | 房屋稅 | |  |  |
|  | |  |  | | | 地價稅 | |  |  |
|  | |  |  | | | 土地增值稅 | |  |  |
|  | |  |  | | |  | |  |  |

8.