

臺灣土地銀行吉美大安花園大樓房地(含車位)買賣契約書(草約)

買方：(以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：臺灣土地銀行股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲為吉美大安花園大樓房地(以下均含車位)買賣事宜，雙方同意訂立本契約書，以資共同遵守：

第一條 房地標示及權利範圍

一、房屋：

(一)門牌：臺北市大安區大安路二段__號__樓__。

(二)建物建號、面積及權利範圍：

1. 建號：臺北市大安區大安段一小段____號。

2. 面積：____平方公尺(含陽台____平方公尺及雨遮____平方公尺)。

3. 權利範圍：全部。

(三)共有約定專用部分建號、面積及權利範圍：

1. 建號：臺北市大安區大安段一小段 3454 號。

2. 面積：6,433.52 平方公尺。

3. 權利範圍：壹拾萬分之____。

二、土地：

(一)坐落：臺北市大安區段一小段 723 地號土地。

(二)面積：3,196.00 平方公尺。

(三)權利範圍：壹拾萬分之____(其中房屋為壹拾萬分之____，車位為壹拾萬分之____)。

三、車位：

(一)位於地下三層，編號第_____號。

(二)建號、面積及權利範圍：

1. (1)建號：臺北市大安區大安段一小段3453號。

(2)面積：7.12 平方公尺。

(3)權利範圍：____/184。

2. (1)建號：臺北市大安區大安段一小段3454號。

(2)面積：6433.52 平方公尺。

(3)權利範圍：60/100000*____/184。

3. (1)建號：臺北市大安區大安段一小段3455號。

(2)面積：6284.91 平方公尺。

(3)權利範圍：184/185*____/184。

第 二 條 買賣總價款

買賣總價款計新臺幣____億____仟____佰____拾____萬____仟
____佰____拾____元整，包括土地價款及房屋(含車位)價款：

(一)土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰
____拾____元整。

(二)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰
____拾____元整(含營業稅)。

(三)前開土地價款及房屋價款係依簽約時主管機關核定之
土地公告現值及房屋評定現值比例分算。

第 三 條 付款方式

一、第一期：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰
____拾____元整，於簽訂本契約之日起十四日內繳清：

(一)甲方之投標保證金新臺幣_____元整。

(二)甲方之簽約金新臺幣壹仟萬元整。

(三)新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾元整。

二、第二期(尾款)：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整，應於繳清第一期款之日起三十日內全部繳清。

(一)甲方選擇下列第____種方式繳納：

1. 一次付清。
2. 向乙方所屬分行辦理貸款。
3. 在其他金融機構辦理貸款。

(二)以貸款方式繳清尾款者，應依下列約定辦理：

1. 甲方應配合乙方之要求提供一切證明書件辦理貸款手續，並同意授權金融機構將貸款逕予撥付乙方指定之帳戶。
2. 甲方應簽發與尾款同額，且指定「臺灣土地銀行股份有限公司」為受款人之「禁止背書轉讓」商業本票乙紙交付乙方，作為尾款之擔保，乙方應於甲方付清尾款時返還。
3. 如甲方貸款條件不符致無法辦理貸款或貸款金額不足支付尾款時，應於期限內以現金補足。

(三)甲方繳納之各種款項應依約定之時間以現金或即期支票繳交至乙方指定之帳戶(戶名：土銀產權管理部不動產租、售暨管理收款專戶，帳號：041-001-184481)。逾期未繳清時，甲方應自逾期日起按日依本契約所載買賣總價款千分之一計算之違約金予乙方，如逾期超過十五日，經乙方催告限期履行而仍不履行時，甲方同意依第十條違約約定處理。

第 四 條 產權移轉登記

- 一、甲方於繳清買賣總價款後辦理產權移轉登記；辦理貸款者，於繳清第一期款後，俟甲方貸款銀行通過核准貸款可辦理設定時，併同抵押權設定登記連件辦理。
- 二、甲方同意產權移轉登記、抵押權設定登記及貸款手續等事宜，委由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 三、辦理前項事宜所需之一切文件需由雙方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅捐、費用時，應於地政士通知之期限內繳交，如因一方之延誤，致增加各項稅費時，應負賠償責任。
- 四、甲方為產權登記名義人，不得更換他人。甲方如為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約所負之一切義務應負連帶責任。
- 五、甲乙雙方同意依簽訂本契約簽訂時政府主管機關核定之土地公告現值及房屋評定現值為申報移轉現值。

第 五 條 房地及權狀點交

乙方應於甲方繳清買賣總價款並完成產權移轉登記後七日內將房地(含車位)點交予甲方，同時交付土地及建物所有權狀。房地(含車位)及設備以標售當時之狀況為準，甲方不得提出任何其他要求。

甲方未依乙方通知之日期會同辦理房地點交手續，經乙方之催告仍未接管時，視同乙方已完成房地點交手續，甲方不得異議。

第 六 條 稅費之負擔

甲乙雙方應負擔之稅費，除法律另有規定外，依下列約定辦理：

- (一)土地增值稅由乙方負擔。
- (二)得標人應自完成產權移轉登記之日起，負擔承購標之物之房屋稅、地價稅等有關稅賦。(有關地價稅，以得

標人實際應課徵稅率負擔，並與本行拆分計算之。)

(三)印花稅、契稅、地政士代辦費、登記規費、書狀費、保險費或其他費用由甲方負擔。

(四)甲方應繳之稅費，於辦理產權移轉登記前，應依乙方通知之期日及估計金額預繳，於房地點交時結清，多退少補。

第七條 水費、電費及管理費之負擔

一、水費、電費及管理費於完成產權移轉登記之日前由乙方負擔，完成後由甲方負擔。

二、水費、電費之裝錶費已由乙方負擔並登記為乙方所有，甲方應自行向各公用事業機構辦理更名。

第八條 管理規約

甲方於簽訂本契約時，同意遵守吉美大安花園社區住戶規約、房屋租售管理辦法、地下室停車場管理辦法及裝潢(修)施工管理辦法(詳附件，如有異動依最新規定辦理)，並按住戶規約繳納管理費。

第九條 賣方之擔保責任

一、乙方保證本買賣標的物確屬乙方合法所有，並無一屋數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，亦無出租、出借、設定他項權利或債務糾紛等情事。

二、甲方係依個人之決定，認為該買賣標的物之現況具備符合甲方需求之價值、效用及品質，甲方知悉本買賣標的物係以現況辦理標售及點交，乙方對於買賣標的物不負修繕及物之瑕疵擔保責任(包括滲漏水、水電管線、門窗、大門電子鎖及其他設備等)。

第十條 違約處理

一、甲方未依第三條約定付款時，同意依下列約定處理：

(一)甲方已付之全部價款(含保證金，下同)由乙方沒收作為違約金，同時得通知甲方解除契約。

前開違約金以買賣總價款之百分之二十為限。

(二)如產權已移轉予甲方時，除依第一款沒收價款解除契約外，甲方應無條件配合將產權移轉予乙方（或其指定人），並負擔所需之一切稅費。

二、如因一屋數賣等可歸責於乙方之事由，致乙方不能履約時，雙方同意解除本契約，乙方應將甲方已繳之價款加計同額之違約金交付甲方。

前開違約金以買賣總價款之百分之二十為限。

三、如因不可抗力原因或不可歸責於乙方之事由，致乙方不能履約時，雙方同意解除本契約，除契約另有約定依其約定外，乙方應無息退還甲方已繳價款。

第十一條 遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲方同意乙方得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」等主管機關法令及各業務同業公會規範暨乙方有關規定執行以下措施：

(一)為確認甲方或關聯人(包括但不限於甲方之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之受託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體(以下簡稱資恐法指定制裁對象)，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱其他制裁對象)，甲方或關聯人應即時提供資料供乙方確認，甲方或關聯人如不配合，致乙方未能即時比對，乙方得暫緩或拒絕出售。

(二)於完成產權移轉登記前，一經乙方發現並確認甲方或關聯人為資恐法指定制裁對象或其他制裁對象者，本承購案自始無效，倘甲方或關聯人為資恐法指定制裁對象，其繳納價款或保證金將予以凍結暫不返還，其他制裁對象則無息退還其繳納價款或保證金，本承購案並另行辦理標售。

(三)甲方如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性

質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，乙方得要求甲方於接獲乙方通知後 30 日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，本承購案自始無效，除契約另有約定依其約定外，甲方如有繳納價款或保證金則無息退還。

(四) 甲方或關聯人對於因前三款情形所生之損害或損失，不得向乙方請求賠償。

第十二條 契約效力

本契約之效力及於雙方權利義務之受讓人及繼承人。

甲方如為未成年人，其法定代理人應副署本契約並負連帶保證責任。

第十三條 管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十五條 契約分執

本契約經雙方簽署後生效，正本二份由雙方分執，副本二份由乙方存執。

第十六條 契約附件

下列附件視為本契約之一部分：

(一) 土地及建物登記謄本影本。

(二) 使用執照影本。

(三) 臺灣土地銀行吉美大安花園大樓房地(含車位)標售投標須知影本。

(四) 吉美大安花園社區住戶規約。

(五) 吉美大安花園社區房屋租售管理辦法。

(六)吉美大安花園社區地下室停車場管理辦法。

(七)吉美大安花園裝潢(修)施工管理辦法。

立契約書人

甲 方：

(身分證)統一編號：

(戶 籍) 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

乙 方：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人 董事長 何英明

統 一 編 號：03700301

地 址：臺北市中正區館前路 46 號

電 話：(02)23483456

中 華 民 國 年 月 日