土地買賣契約

買方:	甲
立契約書人	(以下稱 方)
賣方:	Z
茲就後開不動產所有權移轉相關事宜	,協議訂立契約條款如後,以資共同遵守

第一條:不動產標示:(已登記者應以地政機關登記簿登載為準)

 一、土地標示:
 縣市
 鄉鎮市區
 段
 小段

地號	地目	面積 (m²) (坪)	權利範圍	分區與編定	增值稅申報
		(坪)			*□一般稅率□公共設施保留地申請不課徵□賣方申請農地農用證明申請不課徵。 *□依立約日□依申報日當期公告現值或□依市價 元/m²申報契約移轉現值。□其他:

二、他項權利:

三、其他:

- (一)、賣方取得所有權登記日期: 年 月 日 賣方取得所有權原因:□ 買賣 □贈與 □繼承 □其他______
- (二)、**買方應依**有關地政士法、平均地權條例及不動產經紀業管理條例規定由承辦 地政士依本買賣契約內容記載為實價登錄申報交易標的相關資訊。
- (三)、所得稅法104年6月5日修正,自一百零五年一月一日施行,依所得稅法第四條之四規定:個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地),符合下列情形之一者,其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅:一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得,且持有期間在二年以內。二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。並依所得稅法第十四條之五個人有前條之交易所得或損失,不論有無應納稅額,應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日…起算三十日內自行填具申報書,檢附契約書影本及其他有關文件,向該管稽徵機關辦理申報;其有應納稅額者,應一併檢附繳納收據。

賣方出售房地應依規定自行申報所得稅。

第二條:買賣總價款:新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元正

(計價方式:)

第三條:付款方法及點交日期:

一、第一次付款:本契約成立時甲方應付乙方新台幣 元正(含定金新台幣 元正),餘款則照下列規定給付,乙方應同時將所有權狀正本交由受託之地政士保管。

- 二、第二次付款: 年 月 日雙方至地政士處用印,並繳齊全部過戶相關文件 時,由甲方支付新台幣 元正給乙方。
- 三、第三次付款:土地增值稅單核發並經領訖後,由地政士通知雙方於 日內(原則上約 年 月 日)至地政士處各自完納應付稅款時,甲方支付新台幣元正給乙方。且甲方應開立與尾款同額之商業本票乙張交付地政士收執,作為尾款給付之擔保,地政士始得辦理產權移轉手續。如甲方非登記名義人時,甲方須與登記名義人共同開立前述商業本票,俟尾款付清時由地政士返還甲方。甲方若未依約付款,則由地政士將該票據交由乙方行使法定權利。

四、第四次付款:即尾款新台幣 元正。

- □產權登記至甲方或其指定之登記名義人後 日內乙次以現金付清尾款。
- □金融機構貸款核撥同時(約 年 月 日以前)支付尾款,貸款金額不足部份於**第三次付款同時(即土地增值稅單核下送件過戶前)**以現金同時乙次付清。 (倘本約買賣標的乙方原提供擔保設定抵押權,於撥款同時優先代償乙方原提供擔保設定抵押權之債務本息全部。代償後尾款餘額甲方應於乙方原提供擔保設定抵押權辦竣塗銷登記當日或翌日付清。倘甲方保留尾款不足清償乙方原抵押權設定塗銷登記之清償金額時,乙方應於甲方交付第三次款前補足差額存入乙方應清償銀行專戶。

五、買賣標的甲乙雙方約定於 年 月 日以前或甲方付清尾款同時,依本契約 第七條規定點交甲方管業。

第四條:產權移轉:

- 一、乙方應於前條第一次付款時交付所有權狀正本,第二次付款時交付印鑑證明、身分 證件及稅單等產權移轉應備全部證件,並蓋妥印鑑章於辦理移轉登記有關之書表 上,並交於地政士。
- 二、產權登記名義人甲方得自行指定,但甲方應負責產權登記名義人於乙方用印同時親 自簽署為本契約之連帶保證人並與甲方共同簽署擔保尾款之本票及指定登記名義人 確認書。且甲方應於乙方交付移轉登記全部證件同時,將產權登記名義人之證明文 件交給地政士並蓋妥印章,俾利辦理產權移轉登記手續。
- 三、辦理產權登記時,原則上所有權移轉契約之日期應與本契約日期相同,惟雙方亦同 意授權地政士依報稅日期訂立所有權移轉契約日期。
- 四、所有權移轉契約價值,原則上以「土地公告現值」訂立,並依本契約成立日當年之之土地公告現值於用印完成5日內申報土地增值稅。

- 五、日後如需雙方出面協辦或補蓋印鑑、補換證件時,雙方應無條件在地政士通知後三 日內完成,不得藉詞拖延拒絕或要求任何補償行為,如有違背致他方受損害時,應 負損害賠償責任。
- 六、乙方同意在第二次付款交付前,處理土地法第三十四條之一第四項及同法第一百零四條、第一百零七條規定之優先購買權人權益之主張。
- 七、本契約標的如有他人主張權益或設定有他項權利、借貸、界址糾葛或占有關係時, 除本契約另有訂定外,應由乙方負責於甲方通知日起十五日內速予理清。至於乙方 若有已設定之抵押權登記,應於第二次款交付前負責將塗銷證件交予地政士辦理塗 銷登記,否則乙方同意甲方就未付款中優先代為清償或保留相當金額,於該項情事 解決時才交付乙方。
- 八、雙方同意乙方之土地增值稅以□一般稅率□公共設施保留地申請不課徵或□賣方申請農 地農用證明申請不課徵辦理,若不符合不課徵條件,買方改依一般稅率申報。
- 九、甲方如需以貸款作為尾款之支付,為使貸款順利,確保甲、乙雙方之權益,甲方應於支付第三次款前,無條件提供必備之抵押貸款證件,並自行籌覓金融機構貸款, 及配合銀行完成一切對保及撥款手續,且不得任意撤銷,否則視同違約。且若係甲方信用條件不合或金融政策改變,以致貸款額度不足時,甲方應於**第三次付款同時(即土地增值稅單核下送件過戶前)**以現金一次補足,並應於產權移轉登記完成後三日內付清,如逾前述期限,依違約約定處理。

第五條:稅費負擔:

- 一、土地增值稅由 賣 方負擔。
- 二、登記規費、印花稅由 買 方負擔。
- 三、簽約日前已公告並已開徵之工程受益費由賣方負擔,如未公告或已公告未開徵、未 到期者,由買方承諾負責。
- 四、地價稅、及其他必要之應繳費用至產權移轉登竣日止概由賣方負責繳納,翌日起即 歸買方負擔,雙方同意於尾款交時結清。
- 五、所有權移轉地政士之代辦費及買方貸款設定抵押權代辦費由 買 方負擔。原他項權 利塗銷登記代辦費由賣方負擔。申請土地鑑界費用由賣方負擔。
- 六、簽約費由雙方共同負擔。
- 七、買方充分膫解本買賣於中華民國 101 年 8 月 1 日後完成所有權移轉登記者,依平均 地權條例第 47 條第二項規定,應委由代理人辦理申報實價登錄,其代辦費用由買方 負擔。
- 八、乙方應負擔之稅費,甲方得先行墊付,並得逕自應付款內優先扣除。

第六條:貸款約定:

- 一、甲方如需以貸款支付尾款時,應於交付第三次款前辦竣金融機構貸款所需證件之交付並辦理對保、開戶及委託乙方取款等手續,同時願將存摺、取款條蓋竣原開戶印鑑章及完成雙方簽定撥款委託書留置甲方貸款銀行處保管執行撥款交付尾款手續, 否則應負遲延責任。
- 二、甲方之金融機構貸款應委由本約承辦地政士辦理抵押權設定登記及貸款撥款手續。
- 三、甲方應於辦竣產權登記後 三 天內辦妥貸款核撥,作為支付乙方之尾款;如甲方 因貸款條件不符或因貸款金額不足時,屆期甲方仍應於**第三次付款同時(即土地增值 稅單核下送件過戶前)**以現金一次付清補齊差額,但經雙方另定者,不在此限。

四、乙方原已設定之抵押權,應於______時,將抵押權塗銷登記之有關證件交予承辦本約地政士辦辦理。

第七條:不動產點交:

- 一、買賣不動產標的之土地面積,**均以簽約時謄本記載現狀為準**,其若與登記簿所載事項有所出入,雙方均不得請求增減或補償款項。如土地上有地上物、工作物者,應 照現狀連同地上物、工作移交於甲方所有。但如有特別約定依其約定。
- 二、本契約標的如有出租或第三人占用或非本契約所約定之物品者,乙方應於點交前排除。但如有特別約定依其約定。
- 三、本契約標的未點交前,如遇天災事變或其他不可抗力原因所受之損害均由乙方負責 與甲方無洗
- 四、本筆土地賣方切結未曾提供申請建築使用或用作法定空地,賣方應申請土地無建築 套繪證明。

五、**賣方應申請鑑界點交**。

六、其他特殊用途土地約定事項:

第八條:專任委託:

雙方同意以受託之地政士事務所為價金及證件交付地。交付證件後,任何一方除非經他方同意或依照本契約約定,均不得向地政士取回已交付之任何證件,及向有關機關撤回登記或撤銷報稅之申請與終止委託。

第九條:產權保證:

乙方應擔保本契約標的之產權清楚,絕無一物數賣或被限制登記或與他人爭訟及被占用等瑕疵(若係共有人使用中除外)。如有他人主張權利或產權發生糾紛時,乙方除本契約有約定外。應負責於尾款付清前全部排除。若因此致甲方權益受損時,乙方應負賠償責任。

第十條: 違約罰責:

- 一、甲方違反本契約約定時,每逾一日(自逾期日起至完全給付日止)應按未給付價款 萬分之二計算之滯納金交付與乙方。如經乙方通知限期履行契約,逾期仍不履行時, 乙方得解除本契約,並沒收甲方已繳價款作為違約賠償,其標的物任憑乙方處理, 甲方不得異議。甲方並同意將產權登記有關文件返還乙方,並撤銷已申請之案件, 同時負擔因此所增加之一切稅費負擔。
- 二、乙方違反本契約約定時,每逾一日(自逾期日起至完全給付日止)應按甲方已繳房 地價款萬分之二計算違約金給付予甲方。如經甲方定期催告履行契約,逾期仍不履 行時,甲方得解除本契約,解約時乙方應將所收之款項加壹倍返還甲方,作為違約 賠償。
- 三、買賣價款如以票據給付,若經乙方提示遭退票時,除以甲方不按期付款論外,乙方 仍得就該票據求償;若於七日內該票據經再提示仍未兌現者,以違約論,甲方絕無 異議。

第十一條:其他特約事項:

一、甲乙雙方,倘有未親自到場簽約者,代理人應檢附授權書(賣方授權書應簽名蓋印

鑑章並檢附印鑑證明核驗、若為境外人士應經駐外辦事處認證)代理簽約,代理人並切結被授權屬實,倘有不實應就本約約定事項負擔連帶保證及相關法律責任。

第十二條:契約效力:

本契約之效力及於雙方繼受人或管理人。

第十三條:通信地址:

本契約所需之書面通知,以立契約書人所留之地址為通信地址,將來如發生無法送達或當事人拒收時,概以第一次郵遞時間視為既已送達,如任一方遇有地址變更時,應即以書面通知他方及地政士,否則應負一切法律責任。

第十四條:爭議處理:

因本契約發生之爭議,雙方同意提交□中華不動產仲裁協會,以仲裁解決。 □ 解決。

第十五條:契約分存:

本契約經雙方簽章同意後生效,絕無反悔,特立壹式三份由買賣雙方及地政士各持一份為憑。

第十六條:未盡事宜:

本契約如有未盡事官,悉遵有關法令或善良習慣,以誠實信用原則公平為之。

買方(甲方):

身分證字號:: 住 址: 電 話:

賣方(乙方):

身分證字號: 住 址: 電 話:

中華民國年月日