

契約編號：()年度土字第 號

土地買賣契約書

買方：
立買賣契約書人 茲因土地買賣事宜，雙方協議訂定如下條款，以資共同遵守：
賣方：

第一條 土地標示及權利範圍：(已登記者，以土地登記簿謄本記載為準。)

土地標示	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	權利範圍	使用分區種類 編定用地種類

第二條 總價款：本約土地雙方議定每坪為新台幣 萬 仟 佰元，即總價金為新台幣【 】元整。

第三條 付款約定：本約各期價款及條件，除另有約定外，悉依下列規定辦理，價款之收受應於收款明細表中簽收，不另立收據。

付款期別	應同時履行之條件	金額(新台幣)
簽約款	簽訂本約，賣方交付所有權狀之同時，買方一次付清。(本款項包含定金)	
備證款	民國 年 月 日，雙方備齊移轉登記所需證件及用印之同時，買方一次付清。	
完稅款	民國 年 月 日，雙方於稅單核下後完納稅款及交付印鑑證明書之同時，買方一次付清。	
尾款	一、銀行貸款應於所有權移轉完竣三日內核撥。 二、點交款應於民國 年 月 日前，所有權移轉完竣後，賣方依本約第九條規定鑑界點交土地予買方之同時，買方應以現金支付之。	一、銀行貸款： 二、點交款：
其它		
備註	所有權移轉過程中，若因需補附證件或政府機關作業延遲時，則該期交款日順延至條件成就後次日履行。	

社團法人

台中市 直轄市地政士公會

共同推薦 土地買賣契約書

第四條 貸款約定：雙方同意依本條第 款第 目約定辦理。

- 一、賣方原有抵押權設定之未償債務新台幣【 】元整，雙方同意依如下方式之一辦理：
 - (一)、賣方應於收取【 】款前清償，並辦竣塗銷登記。
 - (二)、雙方同意於交付【 】款時，由買方代為清償原抵押貸款之未償債務，並以該代償款來抵付該期價款，賣方並應塗銷原抵押權登記。
 - (三)、買方同意承受，並簽訂承受原貸款確認書(詳附件)，並以此承受金額充做買賣總價款之一部分由買賣總價款中扣除，且買方應於本約買賣標的物產權移轉完竣之日起【 】日內辦妥原他項權利內容變更登記，即變更義務人、債務人為買方名義或其指定之第三者。
- 二、賣方同意買方以本標的物貸款新台幣【 】元整，用以支付銀行貸款及點交款，惟債務人及物上保證人應為買方。雙方並同意依下列約定及簽訂撥款委託書(詳附件)，授權指定貸款機構依指定方式辦理撥付。
 - (一)、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備文件及指定貸款金融機構；未指定者，得由賣方指定之；並於交付完稅款前，依承辦地政士通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一辦理撥付：
 - 將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於_____銀行_____分行存款第_____號帳戶。
 - 於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入_____銀行_____分行第_____號帳戶(還款專戶)，以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入_____銀行_____分行第_____號，賣方所開立或指定之專戶。
 - (二)、立約後情事若有變更，買方無需貸款或核貸金額少於預定貸款金額或因可歸責於買方事由，致無法貸款者，除另有約定外，買方應於交付完稅款同時，以銀行本票或現金一次付清。
 - (三)、買方為擔保未付價款之履行，同意於交付完稅款同時，與指定登記名義人共同開立與銀行貸款及點交款同額且註明賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票(號碼：_____)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。
 - (四)、買方簽訂撥款委託書交付貸款金融機構後，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。
 - (五)、本約買賣標的物，辦理所有權移轉登記時應與貸款之抵押權設定案併案連件辦理，且買方承認此貸款金額為買賣價款之一部分。

第五條 賦稅、規費、代辦費負擔：除本約另有約定外，悉依下列規定辦理。

- 一、土地增值稅納稅義務人為賣方，其稅額由【 】方負擔。
- 二、標的物點交前應繳之地價稅及其它應繳稅費悉由賣方全數負擔繳清，點交後由買方負擔。本年度應繳而尚未開徵之地價稅則以不動產點交日為準，雙方按比例計算，並由買方於買賣價款中扣除。
- 三、簽約前已公告確定之工程受益費由賣方繳納，其有未到期之工程受益費，除買方同意出具續繳承諾書外，應由賣方負擔繳納。
- 四、原他項權利塗銷、農業用地作農業(容許)使用、分區使用證明書、鑑界…等申請案其代辦費及規費，均由賣方負擔。

社團法人

台中市直轄市地政士公會

共同推薦 土地買賣契約書

中華民國兩岸不動產交易安全協會

明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶支付責任並簽章。
五、賣方若主張按農業用地作農業使用之條件申請不課徵土地增值稅時，應於契約書內(詳附件：不課徵土地增值稅確認書)另行確認後，據以辦理之。

第八條 擔保責任：
賣方擔保本約標的物產權清楚，權利絕無任何瑕疵。如有他人主張權利或他項權利設定之任何產權糾紛情事，除本約另有約定外，賣方應於移轉登記前理清或排除。

第九條 標的物點交：
本約標的物除另有約定外，賣方應於買方支付點交款時騰遷完畢，鑑界點交予買方。點交時如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

第十一條 違約罰則：
一、買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方並將已收之價款全部沒收，充作懲罰性違約金。
二、賣方如不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額之懲罰性違約金。
三、有第一款、第二款之情形，經他方催告而於催告期間履行者，應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約罰金。
四、買賣價款買方如以票據給付，經賣方提示遭退票時，除以買方不按期付款論處外，賣方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經再提示仍未兌現者以違約論，買方絕無異議。但如因賣方違約，經買方催告仍不履行，而買方以書面表示止付者不在此限。

第十二條 契約分存：
本約各條款均由雙方事先詳細審閱、磋商、瞭解而簽署，如有未盡事宜，悉依誠實信用原則及有關法令之規定辦理，恐口無憑，特立本契約書壹式肆份，由買方、賣方及雙方委任地政士各執乙份為憑。

第十三條 其它特約事項：雙方同意依本條第一、
款規定辦理。
一、本契約之附件為契約之一部。
二、本約標的物確無土地法第 104 條規定所列之優先購買權人存在，賣方同意於登記申請書備註欄內切結記明【本案土地確無出租情事，如有不實賣方願負一切法律責任。】條文並蓋印鑑章以示負責。
三、本約標的物涉及優先購買權，其通知義務由賣方以口頭或書面通知，承辦地政士不負通知優先權人之責。
四、本約標的物優先購買權人確已放棄其優先購買權，賣方同意於登記申請書備註欄內切結記明【優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實賣方願負一切法律責任。】或切結記明【優先購買權人接到通知後逾期不表示優先購買，如有不實願負一切法律責任】，並蓋印鑑章以示負責。
五、本約賣方法定代理人處分無（限制）行為能力人之財產，確係為其利益而處分，賣方法定代理人同意於登記申請書備註欄內切結記明【本案處分確係為該子女之利益而處分，如有不實，法定代理人願負一切法律責任】及蓋印鑑章以示負責。
六、本約賣方法人代表，處分本約標的物確經股東會或董事會會議之同意，代表人同意於登記申請書備註欄內切結記明【本件買賣確已依有關法令規定完成處分程序，如有不實願負一切法律責任】及蓋法人印鑑章以示負責。
七、賣方保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請建造執照。(含曾提供予其它土地申請農舍，或由已興建農舍之土地所分割出者。)

五、移轉登記前應行辦理之事項若因賣方怠於辦理，致影響買方辦理移轉登記，買方得一併要求賣方辦理，其費用均由賣方負擔。如更正、逕為分割、書狀換發…等。

六、本約所定稅費如應歸賣方繳納而賣方未繳納，致影響買方申辦移轉登記時，賣方同意買方先行代為繳納，並逕由買賣價款中扣除，倘不足時賣方應負責補足，不得藉詞拖延或拒絕。

七、辦理所有權移轉、設定登記應納之印花稅、登記規費及火險保費由【
】方負擔。

八、買方於確定移轉登記名義人並蓋妥印章後，若要求變更登記名義人須經賣方之同意，若因此延遲而增加之稅費均由買方負擔。

九、買方若辦理前款登記名義人變更案，則應支付陸仟元更名換約費予承辦地政士；但若須再撤銷移轉申報案，更名換約費則為壹萬貳仟元，於換約時付清。

十、辦理所有權移轉登記，買方應自約定交付證件、用印備齊之日起壹週內提出辦理，逾期如遇調高稅賦情事，超額部分則歸買方承擔。

十一、本約經買賣雙方協議同意辦理之買賣價款信託，其費用由【
】方負擔。

十二、本約之簽約費，買賣雙方各負擔【
】仟元，並於簽約時付清。

十三、買方所委任（承辦）地政士之代辦費由買方負擔；賣方所委任地政士之代辦費由賣方負擔。

第六條 委任約定和價款及證件繳交方式各項約定：

- 一、本約買方委任_____地政士為代理人，賣方委任_____地政士為代理人。
- 二、買賣雙方同意以買方委任之地政士為承辦本約標的物所有權移轉登記、他項權利設定（變更）登記、測量、稅務、公證、提存…等有關事項之代理人，此項委任以本契約書為委任之證明，不另立委任書。惟承辦地政士至地政機關辦理移轉登記時，應事先通知對造地政士到場。
- 三、買賣雙方同意以承辦地政士之事務所，做為雙方買賣價款及證件之交付所在地。
- 四、買賣雙方同意依約交付承辦地政士之證件，於買賣過程中任何一方不得片面終止與承辦地政士之委任關係而要求取回證件。
- 五、履行本約之各項通知均應以承辦地政士口頭通知為準，但如需書面通知時，則以契約書上記載之住址掛號郵寄為準，地址如有變更未經通知他方及承辦地政士，致生無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。
- 六、買方於辦竣移轉登記後，未付清所有買賣價款、代墊款、代辦費前，不得向承辦地政士要求領取所有權狀或私自再申請補發權狀。

第七條 所有權移轉登記：

- 一、雙方應於備證款付款同時，將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋印鑑章交予承辦地政士辦理。
- 二、辦理所有權移轉登記和相關手續過程中，倘須任何一方補繳證件、補蓋印章或為其他必要之行為時，該方應無條件於承辦地政士通知之期日內配合辦理，不得刁難，推諉或藉故要求任何補貼。
- 三、辦理移轉稅務申報除另有約定外，雙方同意共同授權承辦地政士依下列方式申報：
 - (一)、申報土地移轉現值：
 - 以本契約第二條之土地價款申報。
 - 以本契約訂立當年度土地公告現值申報。
 - 土地前次移轉現值高於訂約當年度公告現值，以前次移轉現值申報。
 - (二)、公定契約買賣價格：同上所載。
- 四、買方若指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書(詳附件：以第三人為登記名義人聲明書)，在該聲

立契約書人：

買方：
 身分證字號：
 地址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 電話：

買方委任地政士：
 證書字號：
 地址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 電話：

賣方：
 身分證字號：
 住址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 電話：

賣方委任地政士：
 地政士：
 證書字號：
 住址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 電話：

不動產經紀業：
 營利事業登記證：() 字第 號
 地址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 負責人：
 電話：

經紀人：
 證書字號：
 住址：縣市 鄉鎮區 街路 段 巷 弄 號 樓
 電話：

中華民國 年 月 日

社團法人
 中華民國兩岸不動產交易安全協會
 台中市 直轄市地政士公會
 共同推薦 土地買賣契約書

收款明細表

期款	交款日期	支票名稱	帳號	票號	到期日	票額(新台幣)	收款人簽章
簽約款		現金：					
備證款		現金：					
完稅款		現金：					
尾款(一)		銀行貸款： 由買方於_____銀行_____分行，存款第_____號 帳戶，電匯入賣方_____銀行_____分行，存款第 _____號帳戶內。					
尾款(二)		現金：					
其它							
擔保本票	發票日	到期日	票號	金額(新台幣)	收票人簽收	領回本票人簽收	
前開擔保本票係依本約第四條第二款規定，作為擔保之用。							

附件

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：____年____月____日____地政事務所____登字第____號
- 2、抵押權人_____。
- 3、設定金額：_____元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新台幣_____。
- 5、承受日期____年____月____日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買方承受債務後是否享有優惠利率，應以買方之資格條件為斷。

賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

以第三人為登記名義人聲明書

買方_____向賣方_____購買座落_____縣(市)_____鄉(鎮、市、區)_____段_____小段_____地號等____筆土地，及其地上建物_____建號，茲指定_____（國民身分證統一編號_____）為登記名義人，登記名義人□同意□不同意與本契約買方所應負之債務負連帶支付責任。

買受人：_____（簽章） 登記名義人：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

不課徵土地增值稅確認書

賣方主張依農業用地作農業使用之條件，向地方稅務局申請不課徵土地增值稅，買方確實同意。惟地方稅務局為否准時，賣方同意依一般稅率核課土地增值稅，以上事項確認無誤。

確認人（即買方）：_____（簽章） 確認人（即賣方）：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

社團法人

台中市 直轄市地政士公會

共同推薦 土地買賣契約書

附件

撥款委託書

一、立委託書人_____（即借款人）提供坐落於_____縣(市)_____鄉鎮市區_____段_____小段_____地號，權利範圍_____，於民國_____年_____月_____日向 貴行申請貸款新台幣_____元整。於 貴行實際核准貸款金額範圍內，茲委託 貴行依下列各項撥付方式之（ ）項辦理撥付，所衍生之各項費用悉由立委託書人負擔。

(1) 將 貴行實際核准之貸款金額悉數撥（匯）入土地出售人_____設於_____銀行分行存款第_____號帳戶。

(2) 將 貴行實際核准之貸款金額範圍內，撥（匯）入_____銀行_____分行存款第_____號帳戶（還款專戶），以清償土地出售人前順位抵押權所擔保之貸款，俟前順位抵押權塗銷，貴行取得第一順位抵押權後，將剩餘款項_____。

(3) 其他撥付方式：_____。

二、款項依上開約定方式撥付後，即視同立委託書人已合法受領，絕無任何異議，並保證按期繳付 貴行本息。嗣後，立委託書人與土地出售人如發生任何糾紛，應由立委託書人及土地出售人自行負責，概與 貴行無涉。且立委託書人同意不得以有關土地買賣所生任何糾紛而否認對 貴行貸款之債務。

三、本委託書一經簽立交付 貴行後，非經立委託書人、土地出售人及 貴行三方面同意，立委託書人不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及本撥款委託，亦不得請求貴行暫緩或停止撥付貸款予第一條約定之帳戶。

四、上開委託事項恐口說無憑，特立本撥款委託書為據。

此致

銀行

立委託書人（即借款人）：_____（簽章）

身分證字號：_____

地址：_____

電話：_____

土地出售人：_____（簽章）

身分證字號：_____

地址：_____

電話：_____

中華民國_____年_____月_____日