範本

台灣糖業股份有限公司
成屋買賣契約書

契約審閱權
契約於中華民國__年__月__日經買方攜回
審閱__日（契約審閱期間至少五日）
買方簽章：
賣方簽章：

單　　位：台糖公司屏東區處

案　　名：糖東興苑

買方姓名：

電　　話：

通訊地址：

成屋買賣契約書

立契約書人，買方：　　賣方：台灣糖業股份有限公司，茲為下列成屋買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條 買賣標的

成屋標示及權利範圍：以登記簿登載之面積為準。

一、土地標示：

坐落： 屏東縣東港鎮關帝段___地號等1筆土地，面積____平方公尺，權利範圍全部，使用分區為都市計畫內住宅區。

另私設通路持分如下表:

地段	地號	面積(M^2)	持分比例

二、建物標示:

（一）建號：____。

（二）門牌：屏東縣東港鎮興安三街____號。

（三）建物坐落屏東縣東港鎮關帝段，面積:一層___平方公尺、二層___平方公尺、三層___平方公尺、四層___平方公尺，總面積___平方公尺，權利範圍:全部，用途住家用。

（四）附屬建物用途：陽台，面積____平方公尺。

（五）共有部分建號：無。

本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，建物現況除水電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認（附件1建物現況確認書），賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議者，從其協議。

第二條　買賣價款

本契約買賣總價款為新臺幣　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾元整（含營業稅）。

一、土地價款：新臺幣　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整(總價款60%)。

二、建物價款：新臺幣　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整(總

價款 40%)。

第三條 付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於本區處土地開發課（地址：屏東縣屏東市台糖街 66 號)，交付賣方。

一、簽約款，新臺幣　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元（總價款 10%），於簽訂本契約同時支付（本款項包括已收押標金壹拾萬元）。

二、備證款，新臺幣　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元（總價款 10%），於__年__月__日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。

三、完稅款，新臺幣　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元（總價款 10%），於土地增值稅、契稅稅單核下後，經賣方通知日起 7 日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。

四、交屋款，新臺幣　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元（總價款 70%）

□無貸款者，依第六條第二款約定辦理，另於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起 7 日內支付。

□有貸款者，依第五條及第六條約定。

賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

第四條　原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：無設定抵押權。

第五條　貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

一、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

（一）不可歸責於雙方時：買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

（二）可歸責於賣方時：買方得解除契約，其已付價款於解除契約 15 日內，

賣方應連同遲延利息一併返還買方。

（三）可歸責於買方時：除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起15日(不得少於10個金融機構營業日)給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

第六條　貸款處理之二

買方應於交付完稅款前，依其貸款之金融機構通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式處理：

一、簽訂撥款委託書，授權金融機構將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於台灣土地銀行屏東分行存款第036-051-08457-2號帳戶。

二、買方應於交付備證款同時開立與完稅款及交屋款同額且註明以賣方為受款人及「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。

三、第一款撥款委託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前款規定。

買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除建物有附件1第5項至第7項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，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。

第七條　所有權移轉

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，並加蓋印章交予受託地政士負責辦理。

本件所有權移轉登記相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於受託地政士通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

買方如指定第三人為登記名義人，應於簽約後至交付所有權移轉登記文件前確認登記名義人，所需增加之費用由買方負擔，並提出以第三人為登記名義人聲明書(附件2)，該第三人應在該聲明書上聲明同意與本契約買

方所未履行之債務負連帶給付責任，並同意與買方共同簽署本票，另該第三人如為未成年人，則須出具法定代理人同意書；如該第三人不同意聲明內容或共同簽署本票等約定，賣方則不同意買方指定第三人為登記名義人。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

一、申報移轉現值：以　　年度公告土地現值及建物評定現值申報。

二、賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內(附件 3：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書)另行確認後，據以辦理之。

第八條　稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

一、地價稅、房屋稅、水電費等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。

二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

(一)所有權買賣移轉

1、買方負擔：

印花稅、契稅、登記規費及火災或其他保險費等。

2、賣方負擔：

土地增值稅由賣方負擔。但有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

(二)抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

三、辦理本買賣有關之手續費用：

(一)簽約費：無。

(二)所有權移轉代辦費新臺幣＿＿＿＿＿＿元，由買方負擔。

(三)如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新臺幣__元：無。

(四)公證費用：無。

(五)抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣＿＿＿ 元，由買方負擔。

四、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第九

條所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

五、各種應由買方負擔之款項，在繳交備證款時依賣方預估之金額繳交賣方辦理，俟交付房地權狀等證件時，按實無息多退少補。

第九條　交屋

本買賣標的物，賣方應於買方繳清所需負擔之稅金、費用及全部房地價款後，通知買方或登記名義人於7日內或另約定期限，以房地現況辦理點交，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。

因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。

本買賣標的物倘有使用執照(正本或影本)及使用保養說明書等文件，賣方應於交屋時一併交付予買方或其登記名義人。

第十條　賣方之瑕疵擔保責任

賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，賣方針對房屋主要結構（如樑、柱、樓梯、載重牆），自房屋使用執照核發日起保固15年，其餘部分及設備，自房屋點交之日起保固1年。

第十一條　違約之處罰

賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2項、第9條（交屋及保固）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

買方因賣方違反第 9 條(交屋)第 1 項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第 9 條第 2 項約定請求損害賠償。

買方逾期達 5 日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾 7 日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。

賣方或買方有第 1 項或第 3 項可歸責之事由致本契約解除時，第 8 條所定一切稅費均由違約之一方負擔。

除第 1 項、第 3 項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第十二條　通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方或__，致無法送達時（包括拒收），均以第 1 次郵遞之日期視為送達。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第十三條　合意管轄法院

因本契約發生之爭議，雙方同意除專屬管轄外，以本契約不動產所在地之法院為第一審法院。

第十四條　契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執 1 份契約正本，賣方執 1 份契約副本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第十五條　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。

定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

第十六條　特約條款

本建物不附廚房廚具，但俟買方辦理房地產權移轉登記完畢繳清價款並完成交屋手續後，由賣方給付最高新臺幣 10 萬元(含營業稅)之交屋獎勵金予買方。

交屋獎勵金給付方式以買方自行購買家用產品後(不限廚具)，由賣方憑買方實際交易之統一發票或依稅法免開之收據影本給付，買方應出具領款收據，作為賣方支出之憑證。

本交屋獎勵金賣方以票據方式給付，並由賣方為買方辦理綜合所得稅扣繳事宜，且本款項應列為買方其他所得合併申報當年度綜合所得稅。

附件 1　建物現況確認書

附件 2　以第三人為登記名義人聲明書

附件 3　按優惠稅率核課土地增值稅確認書

附件 4　主要建材暨設備規範

立契約人（買方）：　　簽章

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

立契約人（賣方）：　　簽章

台灣糖業股份有限公司

簽約代理人：台糖公司屏東區處 處長 吳耀煌

統一編號：99563706

地址：

電話：

地政士：買賣雙方協議之地政士：曾素貞地政士事務所

負責人：曾素貞

統編：76250674

地址：高雄市小港區平和七路 3 號

電話：07-8215592

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 1

建 物 現 況 確 認 書

項次	內　　容	備註說明
1	□是□否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： □壹樓___平方公尺□___樓___平方公尺 □頂樓___平方公尺□其他___平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物現況格局：__房__廳__衛　□無隔間 建物型態：_____。	建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。 建物型態依建物型態分為公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房(一廳)一衛)、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等型態。
3	□地上　□平面式 車位情況為□地面第__層□機械式車位 □地下　□其他（__） □有 編號：__號□無獨立權狀 □是□否檢附分管協議及圖說	所稱機械式係指須以機械移動進出者。
4	□是□否有滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處，買賣雙方同意： □賣方修繕後交屋。 □以現況交屋：□減價□買方自行修繕□其他_____。	
5	□是□否曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？□是□否 □賣方修繕後交屋。 □以現況交屋：□減價□買方自行修繕□其他_____。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	□是□否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項) 檢測結果：_____。	混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 S 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m³。
7	本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事： (1)於產權持有期間□是□否曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 □確認無上列情事。 □知道曾發生上列情事。 □不知道曾否發生上列情事。	
8	□是□否有消防設施 若有，項目：(1)__(2)__(3)__。	
9	自來水及排水系統經雙方當場檢驗□是□否正常，若不正常，由□買方□賣方負責維修。	
10	現況□是□否有出租或被他人占用之情	

	形，若有，則□終止租約 □賣方應於交屋前□拆除 □排除 □以現況交屋 □買賣雙方另有協議_____。	
11	現況□是□否有承租或占用他人土地之情形，若有，則 □終止租約 □賣方應於交屋前□拆除 □排除 □以現況交屋 □買賣雙方另有協議_____。	
12	□是□否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關□有□無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	□是□否約定專用部分□有(詳見規約)□無	
14	□是□否有規約；□有□無檢附規約。	檢附住戶規約
15	□是□否有管理委員會統一管理 若有，管理費為□月繳__元□季繳__元□年繳__元□其他__。 □有□無積欠管理費；若有，新臺幣___元。	
16	下列附屬設備 □計入建物價款中，隨同建物移轉 □不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 □不計入建物價款中，由賣方搬離 □冷氣__台□沙發__組□床頭__件□熱水器__台□窗簾__組□燈飾__件□梳妝台__件□排油煙機□流理台□瓦斯爐□天然瓦斯(買方負擔錶租保證金費用)□電話：__具(買方負擔過戶費及保證金)□其他__。	
賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

附件 2

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，登記名義人同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任，並同意與買方共同簽署本票。

買　　方：_____（簽章）

登記名義人：_____（簽章）

法定代理人(登記名義人為未成年人):

（父）　　、(母)　　（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

附件 3

按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。以上事項確認無誤。

確認人：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

附件 4 主要建材暨設備規範

項次	使用材料	型號/規格/顏色
1	磁磚 （皮爾卡登）	1.車庫地磚：（30*30cm） 2.露臺、屋頂、浴廁：（30*30cm） 3.一樓地坪：拋光石英磚(100*100cm) 4.二樓地坪：聚晶白(80*80cm) 5.三、四樓地坪：聚晶白(60*60cm) 6.陽台：木紋磚（15*90cm） 7.主浴地坪：（45*90cm） 8.廁所牆面：（30*60cm） 9.主臥浴廁及廚房牆面：（30*90cm） 10.外牆二丁掛：（白 6*22.7cm）、（灰 6*22.7cm）
2	衛生設備 （美標衛浴設備等其他）	1.雙龍捲式節水型單體坐式馬桶：〈一般臥室〉 2.雙龍捲式節水型單體坐式馬桶+溫水洗淨 便座：〈主臥室〉 3.洗落低噪式雙體馬桶：〈一般臥室〉 4.沐浴龍頭 5.壁掛小便斗 6.雙用單槍龍頭 7.淋浴花灑 8.側排浴室通風扇 J-86C 9. LED 強效速暖乾燥機 J-371〈主臥室〉 10.衛生紙網架 11.單層轉角架 12.不鏽鋼刷線單桿毛巾桿 13.不鏽鋼鵝頸冷水池龍頭 14. 壓克力玻璃纖維浴缸 15. 豪華化妝鏡
3	燈具	LED-2A23C-12，陽台及車庫（黃光）、浴室（白光）、LED-181-3223W：陽台(黃光)
4	樓梯扶手	南洋櫸木木作扶手
5	屋頂 西班牙瓦	西班牙瓦
6	鐵捲門	豪華型平板門：A1-A9(鐵灰) 豪華型平板門+電動小門：B1-B2(鐵灰)
7	電梯 （保速達電梯股份有限公司）	6 人份，400KG，45 公尺/分，4 樓 4 停，客梯 1.外門板:髮紋不銹鋼 2.操作面板: PD106D、PD106C 3.車廂壁板:彩粧鋼板 W-01 4.車廂地板:塑膠華麗透心地板 皇璽系列 5.車廂天花板: PSD-73
8	鋁窗 （信元鋁業股份有限公司）	信元鋁門窗，尺寸詳圖說
9	欄杆	金屬鍛造欄杆

10	矽礦石	A1-A9，B1-B2 戶一樓正向立面戶外牆面(黑色) A1、A5、A6、A9 各層電梯正向立面(白色)
11	太陽能 熱水器 (三久股份有限公司)	太陽能熱水器：TOP-278H
12	大理石	牌樓立面：黑瑪瑙 一樓入口牆面：新浪花白 一樓入口踏面：黑喬治亞灰
13	高壓磚 植草磚 路緣石 (創懋企業有限公司)	高壓磚：30*30*8 公分(灰、紅) 植草磚：24*24*8 公分(灰)
14	汙水 處理槽 (頂阜豐企業有限公司)	8 人份汙水處理槽：頂阜豐牌 DFF-008
15	油漆 (青葉油漆)	室內牆面 202 玫瑰白(101) 室內平頂 202 青蘋白(109) 室外平頂：2000 玫瑰白
16	門扇 (正懿企業有限公司)	1.A 區車庫小門:烤漆鋼板門（鐵灰色） 2.A 區、B 區 1F 正面入口大門:壓花鋼板門（外）(鐵灰色)、和風造型紗門(內) 3.A 區、B 區 4F 屋頂平台：硫化銅門（鐵灰色） 4.浴廁:實木拉門、實木門（胡桃色） 5.臥室門:實木門（胡桃色） 6.多用途室:實木拉門（胡桃色）