



# 土地及建築物預定買賣契約書（範本）

買方：（以下簡稱甲方）  
立契約書人  
賣方：都市更新會（以下簡稱乙方）

茲為甲方向乙方買受乙方依\_\_\_\_\_社區（以下稱本社區）「都市更新事業計畫及權利變換計畫」取得分配單元之土地及建物事宜，雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 買賣標的

乙方依本社區「都市更新事業計畫及權利變換計畫」所取得如附件一所示之土地及建物。

## 第二條 建物面積誤差及其價款找補

- 一、本契約買賣標的之建物面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，該部分建物面積之計算，同意依核准之使用執照平面圖為準，及依相關法令之規定辦理。
- 二、建物面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一），甲乙雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分乙方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，則超過部分甲方應找補。面積誤差找補之單價，係以本契約土地及建物總價金之總數除以建物面積所計算之金額為準。找補之金額不計息，於交屋時一次結清。

## 第三條 買賣標的總價金

本契約土地及建物總價金（含汽車停車位價金新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元）新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

## 第四條 付款條件及方式

### 一、付款條件

- （一）本契約簽訂時，甲方應給付簽約價金新台幣（以下同）\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元，實際支付



\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元，經乙方收訖屬實。簽約價金不足額部分，甲方允諾於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以前補足，逾期仍未補足時，視為違約論，乙方不另通知，並同意依第十三條第二項之違約條款規定處理。

(二) 買賣價金\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元，甲乙雙方同意依買賣標的實質工程進度分期繳納，詳見附件二分期付款明細表。

(三) 其餘買賣價金，於乙方取得本契約買賣標的所有權後一個月內通知甲方於一個月內付清，並於付清所有買賣價金同時，辦理所有權移轉登記與甲方。如甲方需以本契約買賣標的所有權向金融機構申請抵押貸款用以清償買賣價金時，甲方應於乙方通知後七日內洽妥承辦貸款金融機構，並配合辦理申請、徵信、對保及必要之手續後，會同甲方指定之土地登記專業代理人同時辦理所有權移轉、抵押權設定或權利內容變更登記。如有不足價金，甲方仍應於辦理所有權移轉登記同時，以現金一次付清。

## 二、付款方式

甲方應給付之買賣標的價金應於乙方書面繳款通知日起十日內匯入乙方於\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行設立帳號為之買賣價金專戶。

### 第五條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，應按逾期期款部分每日萬分之五單利計算遲延利息予乙方，於補繳期款時一併給付乙方。

### 第六條 建築主要結構、主要建材及附屬設備

一、本契約建物建築構造種類為\_\_\_\_\_造，其規格以核准之建造執照為準。

二、施工標準悉依主管機關核准之施工圖樣說明書。

### 第七條 建物完工日期



- 一、本契約建物建築工程之開工及取得使用執照日期，甲方同意按乙方擬定並經主管機關核准公告之本社區「都市更新事業計畫及權利變換計畫」規定進行。
- 二、本契約建物若未能於前項規定之期限開工或取得使用執照逾期達一年時，甲乙雙方均得解除本契約，甲方已繳價款，乙方同意無息歸還甲方。

#### 第八條 建築設計變更處理

- 一、甲方若要求室內隔間或建材變更時，應經乙方同意並於乙方指定之方法及期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單簽認為準，逾期由甲方自行負責。
- 二、甲方申請變更設計範圍以申請一次為限，並以室內隔間及裝修之變更為限，如需變更污水管線，以不影響下樓層為原則。其他有關建築物主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 三、設計變更事項經甲乙雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起\_\_\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知甲方。設計工程變更若為追加帳，甲方應於乙方書面通知日起十日內繳清工程追加款始為有效。若未如期繳清追加款，視為甲方無條件取消設計變更要求，乙方依原設計施工。設計變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

#### 第九條 土地及建物產權移轉登記期限

- 一、乙方應於取得本契約買賣標的所有權後一個月內通知甲方辦理所有權移轉登記，甲方應於乙方通知後七日內備妥文件配合辦理。
- 二、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理買賣標的產權移轉登記：
  - (一) 依本契約約定之付款辦法，已繳清本契約買賣標的移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理產權登記有關文件，繳清各項稅費。
- 三、若因甲方違反規定，致各項稅費增加或罰款，乙方得向甲方求償。



四、第一、二項辦理事項，甲乙雙方同意由乙方指定之土地登記專業代理人辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲乙方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲乙雙方同意於通知日起十日內提供，如因甲方或乙方延誤或不協辦，而導致甲、乙雙方其中一方之損失，則由延緩作業之一方負損害賠償之責任。

#### 第十條 交付不動產及相關文件之條件及期限

- 一、甲方如依第四條第一項第（二）款規定按工程進度給付價金，乙方應於領得使用執照一個月內，通知甲方進行交屋手續。甲方如依第四條第一項第（三）款規定以貸款給付價金，乙方應於甲方給付所有價金之日同時辦理交屋手續。
- 二、甲方應於收到交屋通知\_\_\_\_\_日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期不配合辦理交屋者，自期限屆滿隔日起，視為已交屋，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、於交屋時甲乙雙方應履行下列各項義務：
  - （一）甲方須繳清所有應付未付款及完成交屋手續。
  - （二）乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地、建物所有權狀、房屋保固書、住戶公約、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方。
  - （三）甲方同意於通知交屋日起，不論是否遷入，即應付本戶水電費及瓦斯基本費。另瓦斯裝錶等保證金及預繳各項費用亦由甲方負擔。

#### 第十一條 稅費負擔之約定

- 一、地價稅：以土地完成所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由乙方負擔，該日後由甲方負擔。
- 二、房屋稅：以建物完成所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由乙方負擔，該日後由甲方負擔並依法定稅率及年度日數比例分算稅額。
- 三、土地增值稅：由乙方負擔。於乙方取得本契約標的土地所有權日起二十日內申報，並以申報日之當年度公告現值計算增值稅，逾期申報者，以提出申報日當期之公告現值計



算增值稅。

四、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由乙方負擔，印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由甲方負擔。

以上甲方應負擔之稅費，均於辦理產權登記前預繳，並於交屋時多退少補。

#### 第十二條 產權糾紛之處理

一、本契約土地及建物乙方保證產權完整，如影響甲方權利時，甲方得定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十三條違約之違約規定處理。

二、乙方與工程承攬人發生財務糾紛，乙方應於產權移轉登記前解決，如因乙方曾設定他項權利予第三人時，乙方應於所有權移轉登記前負責理清塗銷之。倘逾甲方所定相當期限仍未解決，甲方得解除本契約，雙方並同意依違約處罰之規定處理。但乙方設定與九二一基金會之抵押權，於甲方給付所有價金時，由九二一基金會予以塗銷。

#### 第十三條 違約之損害賠償

一、乙方違反第九條、第十條及第十二條規定者，甲方得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已繳之土地及建物價金全部退還甲方外，乙方並應同時賠償土地及建物總價金百分之\_\_\_\_之違約金，但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、甲方違反第四條規定者，乙方得解除本契約並沒收依土地及建物總價金百分之三十計算之金額，但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

三、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另請求損害賠償。

#### 第十四條 通知送達

一、本契約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。



二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知他方當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本契約記載或最後告知他方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

第十五條 本契約發生之訴訟糾紛，甲乙雙方同意以台灣\_\_\_\_\_地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 本契約之附件均視為本契約之一部分，甲乙雙方均應遵守，並自簽約日起生效。本契約正本一式二份及副本一份，由甲乙雙方各存執正本一份，副本一份送財團法人九二一震災重建基金會備查。

第十七條 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。

中 華 民 國                      年                      月                      日





立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙 方：\_\_\_\_\_都市更新會

法定代理人：

統一編號：

會籍地址：

聯絡電話：

附件一、土地及建物產權明細表

附件二、分期付款明細表乙份。

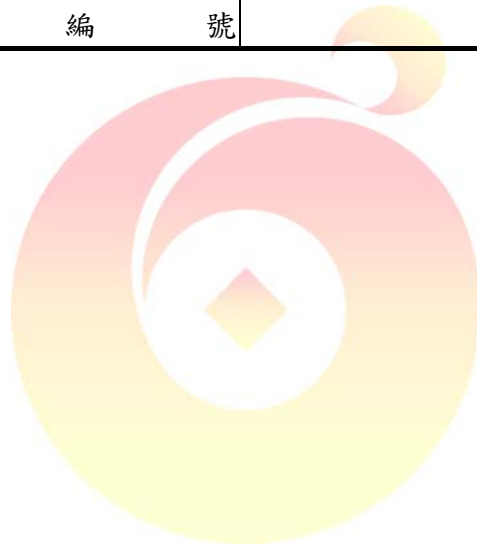


### 附件一 土地及建物產權明細

土地座落：

土地面積： $M^2$  (            坪)

更新單元編號		
分配後土地持分	面積 $M^2$	
	面積 坪	
	比例	
建物	主建物面積	
	附屬建物面積	
	共同使用持分面積 $M^2$	
	總面積 $M^2$	
	總面積 坪	
	樓層／總樓層	
停車位編號		







## 附件二 買賣價金付款明細表

期別	付款項目	百分比%	應付金額	收款記錄
1	簽約金		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
2	開工款		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
3	基礎完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
4	地樑完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
5	一樓版完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
6	三樓版完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
7	五樓版完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
8	七樓板完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
9	屋頂板完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
10	外飾完成		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
11	使用執照取得		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	
12	產權移轉		新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整	

附註：本表付款期別及付款項目僅提供參考，各社區應依「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」之約定，審酌第三買受人之屬性作適當之調整。