

不動產買賣合約(範本)

本不動產買賣合約（下稱「本合約」）係由以下當事人於民國（下同）105年【】月【】日（下稱「簽約日」）共同簽訂：

1. 慶豐商業銀行股份有限公司（以下稱「慶豐銀行」或「賣方」）；係依中華民國法律組織設立之公司，設址於台北市中正區南海路3號12樓；
2. 中央存款保險股份有限公司（下稱「存保公司」），係依中華民國法律組織設立之公司，設址於台北市南海路3號11樓；及
3. [-]（下稱「買方」），係[依[-]法律組織設立之公司/[-]國國民]，設址於[-]。

緣

慶豐銀行因經營不善，依行政院金融監督管理委員會97年9月25日金管銀（四）字第09740004220號函，指定存保公司於97年9月26日下午5時起正式接管慶豐銀行，接管期間慶豐銀行股東會、董事及監察人職權停止，由存保公司依銀行法第62條及第62條之2第1項規定行使慶豐銀行之經營權及財產管理處分權；

第一條：標的不動產標示及面積

詳如本合約附件一所示。

第二條：購買價格

標的不動產之購買價格為新台幣【】萬元整（NT\$【】）。

第三條：付款條件及方式

- 一、頭期款：買方於105年 月 日（含）本合約簽訂前，應支付相當於購買價格百分之三十即新台幣【】萬元整（NT\$【】）予賣方，作為頭期款。
買方於申請購買時提出之保證金應自動轉為頭期款之一部分。

- 二、 尾款：買方應於 年 月 日前支付購買價格減去頭期款後之金額予賣方。買方應就其取得標的不動產所需之一切必要政府特別核准或許可(如有)，及時辦理相關申請事宜，不得以無法或尚未取得相關核准或許可為由，拒絕給付尾款。
- 三、 買方如需以標的不動產向金融機構辦理抵押貸款以給付尾款者，應於簽約日後**10**個日曆天內將擬申貸貸款之金融機構名稱、擬貸款金額及相關細節以書面通知賣方，經賣方同意後予以配合辦理，惟買方應促使貸款金融機構於撥款時將尾款直接撥付予賣方，並由貸款金融機構事先出具經賣方同意之相關同意書交賣方收執。買方不得以尚未取得貸款款項或貸得款項金額不足為由，遲延給付尾款。買方應同時簽具擔保尾款金額之本票，交予賣方收執，買方於尾款付清後，該本票應退還於買方。
- 四、 買方如遲延給付尾款之全部或一部款項者，每遲延一日曆天，買方應給付相當於遲延給付金額以法定利率計算之違約金予賣方。買方如遲延達**20**日曆天以上仍未付清全部尾款時，賣方得以書面催告之，催告經送達七日後買方仍未付清時，賣方得沒收全部已收取之頭期款及購買價格金額，並解除本合約。
- 五、 除本合約另有約定外，所有關於頭期款、尾款及本合約下之一切買方應付款項，應由買方或由他人為買方以銀行支票、台支、當日資金電匯或直接存入之方式，支付至賣方指定之下列銀行帳戶或賣方另以書面指定之帳戶：

銀行名稱：日盛國際商業銀行 南門分行

戶名：慶豐商業銀行股份有限公司

帳號：**104-23736070000**

第四條：產權移轉及點交

- 一、 買賣雙方同意，標的不動產之過戶相關事宜，賣方應於買方給付全數購買價格後10個營業日內，備妥所有權狀正本、公司變更登記事項表抄錄本及其他產權移轉應備證明文件，並於辦理移轉登記有關之書表上用印後，交付買方指定之地政士辦理過戶事宜，標的不動產不得過戶予買方以外任何第三人。但買方如有貸款需求，經依本合約第三條第三項約定獲賣方同意辦理者，相關付款及過戶事宜，應依賣方所同意之方式進行，並由存保公司所指定之地政士辦理（惟存保公司無須就該地政士之行為負責）。標的不動產之過戶相關事宜，日後如需買賣雙方出面協辦或補蓋印鑑章、補換證件時，雙方應無條件在地政士通知後5個營業日內完成，不得藉詞拖延拒絕要求任何補償行為，如有違背致他方受損害時，應負損害賠償責任。
- 二、 買方於茲確認其已於購買前充分瞭解標的不動產之現狀，買賣雙方同意標的不動產係以現狀點交，其如有遭占用、開挖、地上之既成巷道、溝渠與垃圾清運、建物之騰空、拆遷、恢復水電等事宜，概由買方自行負責，不得向賣方要求任何補償或賠償，且賣方無須負物之瑕疵擔保責任。標的不動產應於買方給付全數購買價格之日，視為已由賣方點交予買方，標的不動產之利益應自視為點交之時起由買方享有，但其風險應自簽約日起由買方負擔。標的不動產如有任何附帶義務、責任或其他特殊情事（如有時，詳如本合約附件二），買方應配合辦理相關事項，不得提出任何異議或主張。
- 三、 買賣雙方同意，標的不動產之面積應以地政機關登記面積為準辦理過戶，嗣後縱經實際測量發現增減，買賣雙方均無須負任何找補之責。
- 四、 買賣雙方同意，第三人如依法對標的不動產之全部或一部有優先購買權時，賣方將於簽約日後先行依法令規定，通知該第三人行使其優先購買權，如該第三人承購標的不動產之全部或一部時，賣方及存保公

司得以書面通知買方後，就第三人行使其優先購買權之範圍，解除不動產買賣合約之全部或一部。不動產買賣合約之全部經依本項規定解除者，賣方應無息返還已收取之頭期款，如僅解除一部時，買方得就尾款扣除第三人承購部分之價金，如應扣除價金之金額大於尾款金額時，賣方應自己收取之頭期款中無息返還該等差額。

第五條：稅費負擔

- 一、 標的不動產之房屋稅及地價稅，應以賣方依第四條第一項交付所有權移轉登記申請文件之日為準，當日前由賣方負擔，當日及其後由買方負擔，由雙方按應負擔之日數比例分攤，但買方如遲延付款時，買方應自遲延之日起負擔標的不動產之房屋稅及地價稅。
- 二、 因買賣雙方依本合約移轉標的不動產所生之土地增值稅，應由賣方依買賣當期之公告現值負擔，其他因移轉標的不動產所生印花稅、代書費及其他一切稅費，均應由買方負擔。但如因可歸責買方之事由遲延辦理過戶事宜或適遇政府調整土地公告現值，致增加土地增值稅負擔時，其增加部分應由買方負擔。
- 三、 關於標的不動產應繳納之水、電、瓦斯、管理費及工程受益費等，其於本合約第四條第一項交付所有權移轉登記申請文件之日前已到期者，應由賣方負擔，當日及其後應由買方負擔，但買方如遲延付款時，買方應負擔標的不動產於遲延之日及其後到期之所有該等費用。

第六條：解除事由

- 一、 有下列事由發生時，除第6目應由賣方先以書面催告外，賣方及存保公司得無須催告隨時以書面通知買方解除本合約：
 1. 買方（如買方為公司時）股東會或董事會受讓標的不動產之決議或授權，或如依法免召開股東會或董事會時之其他相關內部授權，經法院確定判決宣告為無效或被撤銷，且未於賣方指定時間內補正

者；

2. 買方或（如買方為公司時）買方之負責人（依中華民國公司法之定義）、持股百分之五以上主要股東、母公司、子公司、關係企業（依中華民國公司法之定義），為賣方之原負責人、持股百分之五以上股東、母公司、子公司、中華民國銀行法第**33**之**1**條所稱之利害關係人或控制賣方、被賣方控制或與賣方同受他人控制之人，或買方係為彼等之利益購買。本合約所稱之「控制」，係指（無論係經由所持有之有價證券之表決權、契約約定或其他情形）直接、間接控制他人之人事、財務或業務經營之情形；
3. 買方係或其資金來源係來自大陸地區人民、法人、團體、機構或其於第三地區投資之公司，或買方係為彼等之利益購買，且未依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」及相關法令規定取得許可；
4. 標的不動產如原係賣方之授信擔保品，經賣方於法院強制執行程序中承受者，買方係該等授信案件下之主債務人、保證人或擔保品提供者，或買方係為彼等之利益購買；
5. 買方將標的不動產之全部或一部轉讓予**(i)**賣方之原負責人（依中華民國公司法之定義）、持股百分之五以上股東、母公司、子公司、中華民國銀行法第**33**之**1**條所稱之利害關係人或控制賣方、被賣方控制或與賣方同受他人控制之人，**(ii)**未依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」及相關法令規定取得許可之大陸地區人民、法人、團體、機構或其於第三地區投資之公司，或**(iii)**標的不動產如原係賣方之授信擔保品，經賣方於法院強制執行程序中承受者，該等授信案件下之主債務人、保證人或擔保品提供者，或以任何形式使前述**(i)**、**(ii)**或**(iii)**之人取得標的不動產下之利益；

6. 買方遲延給付尾款之全部或一部達**20**日曆天以上者；或
 7. 買方就標的不動產之移轉，無法取得必要之政府核准或許可者。
- 二、賣方如因可歸責於賣方之事由致未能依本合約第四條約定辦理產權移轉及點交事宜者，買方得於定**10**個營業日以上期限催告賣方及存保公司後，以書面通知賣方及存保公司解除本合約，但賣方及存保公司於買方解除合約前已補正相關事宜者，不在此限。
 - 三、賣方及存保公司依第一項規定解除本合約者，於標的不動產所有權移轉前，存保公司得沒收已收取之頭期款及購買價格金額，經沒收之款項應視為懲罰性違約金。如標的不動產所有權於本合約解除時已移轉者，雙方應互負回復原狀之義務，但賣方及存保公司得於應返還買方之購買價格金額中，扣除相當於頭期款之金額作為損害賠償。賣方及存保公司如有其他損害（包括但不限於因買方回復原狀已屬不可能所生之損害）並得請求賠償。
 - 四、買方依第二項規定解除本合約者，存保公司應無息返還頭期款及已收取之購買價格金額。買方如受有損害，得請求賣方賠償。
 - 五、買賣雙方同意，非依本合約第四條第四項、本條第一項、第二項或投標須知第十點之規定，任何一方均不得解除本合約。

第七條、權利轉讓限制

非經賣方事前書面同意，買方依本合約所取得之權利，不得轉讓予第三人或提供予第三人做為擔保。

第八條、通知

與本合約有關之通知、要求、請求或其他往來文件應以書面為之，且應直接郵寄或快遞至後列各收受人之地址，或傳真至後列傳真號碼，並於郵寄或快遞送達時或於傳真發送之日起生送達之效力。各當事人如變更依本條約定之地址或傳真號碼，應立即通知其他當事人，再變更者亦同；如未依前述規定通知致其他當事人仍直接送達、快遞或傳真至本條約定之地址或傳真號碼，各當事人茲同意該等通知自郵寄之日起第**5**個營業日時或快遞交寄或傳真發送後發生送達之效力。各當事人之地址及傳真號碼如下：

賣 方： 慶豐商業銀行股份有限公司

接管人：中央存款保險股份有限公司

通信地址：台北市南海路3號12樓

電話號碼：02-23971155

傳真號碼：02-23972327

買 方：

地 址：

電話號碼：

傳真號碼：

第九條、合約之變更

除當事人以書面合意修改本合約外，本合約之條款或本合約下之任何權利義務不得變更之。

第十條、準據法與管轄法院

本合約之準據法為中華民國法律，因本合約發生之訴訟，除專屬管轄外，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條、附件效力及合約分存

本合約之附件視為本合約之一部分。本合約壹式參份，由當事人各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

[本頁以下空白]

本合約於首揭之日作成。

賣方：慶豐商業銀行股份有限公司

接管人：中央存款保險股份有限公司

總經理：林銘寬

買方：【】

附件一 標的不動產標示及面積（買賣標的不動產之詳細資料應以登記謄本所載為主）

土地地號	標的物	土地面積(坪)	建物面積(坪)	購買價格 (NT\$萬元)	備註
○○	○○	○○	○○	○○	

附件二 特別揭露與公布事項