

「衛理雅居」全棟買賣契約書

(參考內政部編中華民國 101 年 10 月成屋範本編製)

立契約書人^{買方}_{賣方}

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：已登記者應以登記簿登載之面積為準。

一、土地標示：

土地坐落台北市大安區懷生段四小段 451 地號等一筆土地，面積 442 平方公尺，權利範圍全部，使用分區為第三種住宅區。

二、建物標示：

- (一) 建號 3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132。
- (二) 門牌台北市新生南路一段 143 巷 20、22 號全棟及地下二層車位七個。
- (三) 建物坐落懷生段四小段 451 地號，面積合計 2040.09 平方公尺，權利範圍全部，用途住家(明細參照附件一)。

三、本買賣停車位(如無則免填)為：

- (一) 法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車位 其他。
- (二) 地下第二層 平面式停車位 機械式停車位，總停車位七個。
- (三) 有獨立權狀面積__平方公尺(__坪) 無獨立權狀。(如登記簿記載)

本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內。

第二條 買賣價款

本買賣總價款為新臺幣__整。

第三條 付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意依投標須知之規定。

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 所有權移轉

得標者於全部價款繳清後，雙方應將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他__負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於得標者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。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

申報移轉現值：

- 以本契約第二條之土地及建物價款申報。
- 以 108 年度公告土地現值及建物評定現值申報。

第五條 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、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，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。

三、辦理本買賣有關之手續費用：

(一) 簽約費由買方負擔。

(二) 所有權移轉代辦費新臺幣__元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他__。

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。

第六條 交屋

參照投標須知。點交方式以書面點交為原則，同時交付租約押金。

第七條 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。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。

第八條 違約之處罰

賣方違反第四條（所有權移轉）、第六條約定時，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。

賣方或買方有可歸責之事由致本契約解除時，第五條所定一切稅費均由違約之一方負擔。

第九條 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，致無法送達時（包括拒收），均以第一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。

第十條 合意管轄法院

因本契約發生之爭議，以台灣台北地方法院為第一審法院。

第十一條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。

本契約相關附件視為本契約之一部分。

第十二條 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。

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

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

買方地政士：

中華民國 年 月 日

附件一

「衛理雅居」全棟分戶明細面積(平方公尺，持分全部)

建號	層次	平台	花台	露臺	陽台	合計	用途
台北市新生南路一段143巷20號							
3122	一層 93.61 地下一層 298.15	10.74				402.5	其他
台北市新生南路一段143巷20號2樓							
3123	二層 94.44		0.88		10.8	106.12	住家用
台北市新生南路一段143巷20號3樓							
3124	三層 94.44		0.88		10.8	106.12	住家用
台北市新生南路一段143巷20號4樓							
3125	四層 94.44		0.88		10.8	106.12	住家用
台北市新生南路一段143巷20號5樓							
3126	五層 91.84 六層 32.8		0.88	29.81	15.38	170.71	住家用
台北市新生南路一段143巷22號							
3127	一層 94.21	10.74				104.95	住家用
台北市新生南路一段143巷22號2樓							
3128	二層 95.2		0.88		10.8	106.88	住家用
台北市新生南路一段143巷22號3樓							
3129	三層 95.2		0.88		10.8	106.88	住家用
台北市新生南路一段143巷22號4樓							
3130	四層 95.2		0.88		10.8	106.88	住家用
台北市新生南路一段143巷22號5樓							
3131	五層 92.69 六層 32.58		0.88	30.79	14.53	171.47	住家用
共同使用部分(停車格)							
3132	地下二層 551.46					551.46	公共設施 分攤予各 住戶，供 停車場