

土地買賣合約書

買方： (以下簡稱買方)
立合約書人

賣方：徐儷菁、倪柯淑卿 (以下簡稱賣方)

茲就區分所有建築物之基地買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期：

本契約於簽訂前，已於中華民國 年 月 日，經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），買方並於空欄處簽名，表示確實認知本約內容，以確信本約符合誠信原則。

買方簽章：_____

賣方簽章： 徐儷菁、倪柯淑卿_____

第一條、買賣標的物標示：

買方購買【禾林山知間】社區房屋編號 棟 樓
(以下簡稱本戶)及停車位之基地持分，其詳細標示如下：

一、房屋之土地持分標示：

土 地 標 示 內 容	
基 地 坐 落	桃園市桃園區三聖段 631 地號
土 地 面 積	本基地登記總面積為：1270.52 平方公尺 (面積若與登記謄本記載不符者，以登記謄本之記載為準)。
權 利 範 圍	壹拾萬分之_____
使用分區種類	都市計畫內住宅區
備 註	出售房屋基地持分及停車位土地持分之標示資料，若與登記謄本記載有不符者，則以登記謄本記載為準，如因分割、合併或地籍圖重測，則依新地號及面積為準。

二、汽車停車位之土地持分標示：

汽 車 停 車 位 土 地 持 分 標 示	
基 地 坐 落	桃園市桃園區三聖段 631 地號
樓 層 位 置	地下_____層
車 位 編 號	_____號
權 利 範 圍	壹拾萬分之_____
備 註	1、出售房屋基地持分及停車位土地持分之標示資料，若與登記謄本記載有不符者，則以登記謄本記載為準，如因分割、合併或地籍圖重測，則依新地號及面積為準。 2 停車位之土地持分與本戶之基地持分合併加計後，由地政事務所製發土地權狀乙紙。

第二條、本契約買賣價格及付款日期：

款 別	應 付 款 金 額 與 內 容
買 賣 總 價 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 (含汽車停車位土地持分價款 佰 拾 萬元整) 產權移轉登記時，由地政士代理雙方辦理不動產成交案件實際資訊申報事宜，並以上開買賣總價款為價格資訊填載。
第 一 期 簽 約 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 (本款項包括已收定金新台幣 拾 萬元整) 買方應於簽訂本合約時付清。
第 二 期 備 證 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 買方應於 年 月 日或於地政事務所過戶書類用印時支付之，賣方應備齊所有權移轉登記及抵押設定應備文件，於收受款項後交付地政士辦理申報契稅等事宜。
第 三 期 完 稅 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 買方應於 年 月 日或於稅單取得後，經賣方通知日起三日內支付之；雙方應依約繳清稅款。
第 四 期 銀 行 貸 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 <input type="checkbox"/> 買方應依第四條約定辦理，並於貸款銀行審查符合撥款條件時，即時將金額撥入賣方指定帳戶。 <input type="checkbox"/> 不貸款於賣方書面或電話通知日起十個金融機構營業日內全部付清。
第 五 期 交 屋 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。 無貸款者：買方於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起三日內支付；同時點交本買賣標的。 有貸款者：依第四條約定 賣方收取上開價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

第三條、付款約定：

- 一、買方應支付之各期價款雙方同意依前條約定之日期繳交，倘未約定繳交日期者，買方應於收到賣方通知後，依賣方通知之期

的委託本約第六條第一項約定之地政士，將辦理貸款所須文件送至金融機構辦理貸款事宜。

二、 買方 有 無 指定融資之 銀行辦理，
一般普通房屋貸款 特殊優惠利率貸款。

買方若有指定辦理貸款之金融機構者，另同意配合下列約定：

- (一) 金融機構貸款之對保、開立取款條及填寫撥款委託書等貸款手續應於簽約日起一個月內配合辦理完畢。
- (二) 買方指定之金融機構應配合代為清償賣方就本件不動產之原貸款未償債務。
- (三) 買方指定金融機構辦理貸款，若其指定之貸款機構無法配合買方之貸款額度或條件時，買方應即依本條第七項約定支付貸款差額或配合賣方建議之銀行辦理貸款。

買方若無指定融資之貸款機構者，應即於簽約日起一個月內配合至賣方建議之銀行辦理相關貸款手續完成，又以金融機構貸款支付買賣價金係為買方之利益而辦理，買方明白賣方無指定銀行供買方辦理金融機構之義務。

三、 原設定抵押權之處理：

賣方移轉買賣標的予買方前，如已就買賣標的設定抵押權予金融機構時，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：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認。（附件二
承受原貸款確認書）

買方依本條第十項第一款約定授權貸款銀行代為清償
並塗銷抵押權。

買方不貸款時，賣方應於買方支付稅核款後或申請所有權移轉登記前七日內清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋款交付前代為清

償。

其他：

四、所訂購之前開不動產（含不動產坐落基地、基地上所購建物及停車位等）之全部產權為抵押物辦理抵押設定登記予承貸金融機構。其貸款條件、金額、期限、利息、償還方式等，買方願悉依該貸款機構之決定與規定辦理，並如約履行一切義務。

五、辦理貸款及抵押權設定所需借款人之身份證明、相關文件暨簽名蓋章等手續，買方悉依賣方或地政士所通知之時間、地點及份數一併檢齊後交付賣方或地政士。其因辦理貸款及抵押權設定而須支付之規費、火險費及地政士服務費等，買方亦願全數預付。貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應無條件即時配合辦理。

六、買方於貸款手續完成後，應將存摺、取款憑條、撥款委託書等交付賣方，或交付予金融機構貸款承辦人員。

七、買方應於交付完稅款前，依賣方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

(一)簽立撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

1. 買方授權金融機構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 _____ 號帳戶，即賣方所開
立或指定之專戶。

其他撥付方式：_____。

2. 撥款委託書經買方簽立後，非經賣方及銀行同意，買方不得任

意撤銷或終止撥款之委託。

(二) 簽立取款憑條：

由買方預先簽具與貸款金額同額之取款憑條，依下列方式擇一辦理撥付：

由賣方通知雙方會同領款交付。

由賣方或金融機構貸款承辦人員以買方之存摺及預先簽具與貸款金額同額之取款憑條逕行提款後轉滙賣方。

八、買方倘因個人財力信用等因素(包括但不限於買方之債信不符貸款條件；買方非首購客戶致貸款額度受限；買方保證人資格不符且未於期限內更換保證人；買方之所得或其他因素不符貸款條件等)無法取得貸款或獲貸額度不足或中途決意不貸款(含減少貸款)時，就該部分原欲貸款或不足金額，買方同意於賣方書面或電話通知日起十個金融機構營業日內全部付清，賣方俟買方付清本筆款項後始辦理產權移轉登記。

九、買方就本條之各項約定應確實履行，如有違反或遲延者，視為無庸貸款，其原欲申辦貸款部分於賣方書面或電話通知日起十個金融機構營業日內全部付清。買方主動向賣方、地政士或金融機構表明拒絕辦理貸款、減少辦理貸款、不辦理貸款、暫緩撥付貸款、附帶條件撥款或附帶期限撥款者，亦同。

十、買方預定貸款新台幣 _____ 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：

1. 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。

買賣雙方得解除契約。

其他 買方於接獲通知之日起十個金融機構營業日內 以現金

一次補足。

2. 可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約 接獲通知之日起十個金融機構營業日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

其他

3. 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十個金融機構營業日內(不得少於十個金融機構營業日)給付其差額，逾期未給付者，賣方得解除契約。

十一、本買賣不動產移轉及抵押設定登記完成並送達貸款銀行後，買方就貸款金額應無條件即時配合核撥並支付賣方，且本項貸款金額係供支付買方對賣方之債務，賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，在賣方未領得貸款金額以抵償價金前，顯然承擔較大之風險，又因買方對於賣方另有交屋款供作驗收交屋之擔保，以任何理由向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則違約，賣方得依本約第十條買方違約之規定行使權利。

十二、金融機構核撥貸款後，買方同意應即開始自行負擔貸款本息。

十三、辦理金融機構貸款或其他作業所須之各項謄本資料，買方授權賣方或地政士得逕行代為申請後轉交使用。

十四、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。

由賣方通知雙方會同領款支付。但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。

買方於簽訂撥款委託書或預立取款條交付予貸款之金融機構或賣方後，除買方證明賣方就房屋買賣合約書附件六內第5項至第7項所確認事項內容有不實之重大瑕疵者外，買方不得以任何理由向金融機構或有關單位提出異議、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。

第五條、稅費申報與稅費負擔之約定：

稅費申報及相關稅費之負擔(下列應由買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔之，買方若有提早裝潢或使用本戶房地情形時，則相關之房屋稅、水費、電費及社區管理費等自裝潢或使用日期起皆由買方負擔)：

稅費種類	負擔內容
土地增值稅	一、由賣方負擔。 二、雙方同意以簽約年度政府主管單位核定之土地公告現值，作為本戶基地持分(含車位)增值稅申報合約金額，或公定合約之買賣價款，但若賣方之前次移轉現值超過土地公告現值者，則以賣方之前次移轉現值作為增值稅申報之合約金額或公定合約之買賣價款。 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。
地價稅	地價稅於不動產點交日前由賣方負擔，不動產點交日後則由買方負擔。
過戶各項應	一、由買方負擔。

繳之規費、 登記費等	二、包含地政士之代辦產權移轉、抵押設定之服務費及相關規費、印花費及保險費等。
---------------	--

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。由賣方繳清。

買方依本條約定應付之各項費用，不包含於本合約所列之買賣總價款中，應預先於給付第一期款時支付，預付金額併入於房屋買賣合約書之預付款項中交予賣方或地政士收執及代為繳納，採多退少補制，並於交屋時以收據會算實報實銷。如買方未依限期繳納預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。

第六條、不動產之移轉及抵押權登記：

不動產之移轉及抵押權登記(簽約時倘本戶未辦理保存登記完成者，則產權過戶之辦理手續將俟保存登記完成後經賣方通知之時間開始辦理)：

- 一、 本件不動產產權移轉及抵押權設定之登記，買賣雙方同意由賣方指定地政士為之，相關產權移轉之原因日或申辦日逕由地政士自行填寫及辦理。承辦地政士於過戶完成後，得逕將權狀及移轉登記等相關資料轉交予賣方，由賣方於辦理不動產點交時交付買方。
- 二、 為便於本戶房地產權移轉及抵押權設定貸款，買方授權賣方或指定之地政士得代為下列行為，另買方授權房屋出賣人代刻之印章同時授權賣方辦理下列相關事宜使用（買方若自行提供印章者，賣方對該印章之授權使用內容亦同）：
 - (一) 增值稅之申報或撤件；辦理產權移轉之登記申請、更正或撤件；辦理抵押權設定之登記申請、更正或撤件。
 - (二) 辦理金融機構貸款。
 - (三) 申領地籍謄本、戶籍謄本或其他供辦理本件不動產產權

移轉登記所須之文件。

(四) 辦理不動產成交案件實際資訊申報、更正等相關事宜。

(五) 辦理其他與本買賣標的相關事宜。

買方基於本項授權用途之瞭解，同意在未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或限制本項授權，並不得向地政士、地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關單位提出任何有關該等授權或印章之使用時之異議，如有提出者，為買方違約。

三、 辦理不動產產權移轉及抵押設定所需檢附之各項文件書類及印章等(含貸款之金融機構要求配合辦理者)，雙方應於繳收第二期款時備齊交予地政士辦理登記程序使用，日後倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士或他方通知期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

買方於簽約時如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(附件四)該第三人應在該聲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給付責任並簽章。

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：

以本契約第三點之土地及建物價款申報。

以 年度公告土地現值及建物評定現值申報。

四、 本件不動產

經買方指定 為產權登記名義人，及貸款抵押權設定義務人。

逕以買方為登記名義人及貸款抵押權設定義務人。

五、 登記名義人指定第三人者，該第三人應簽名確認，同意與買方所未履行之債務負連帶保證之責。

登記名義人即連帶保證人簽名確認：_____

六、 賣方於買方履行下列義務後，應配合辦理不動產產權移轉登記：

(一) 買方依合約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，

繳清不動產移轉登記前應繳之各期款項、逾期滯納金及買方與房屋基地出賣人簽立買賣合約之各類款項等。

(二) 約定辦理金融機構貸款者，已完成相關貸款有關文件之簽署，預立取款條或委託撥款文件，並應開立擔保貸款金額之本票予賣方。

(三) 若買方於房地產權過戶前，雖無其他違約事由，但無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付(包含但不限於預示拒絕撥付銀行貸款，或其他款項，抑或是已履行付款義務，但又於產權過戶前表明拒絕過戶產權等等)者，賣方或地政士得停止或撤銷房地產權過戶手續，並依據第十條買方違約之規定處理。

七、 依公寓大廈管理條例之規定，買方不得要求將房屋及其基地之產權分別登記予不同之所有權人。

八、 買方尚未付清買賣價款、稅費並辦理交屋手續完成前，賣方或其指定之地政士對買方之不動產權狀及相關文件資料有留置之權，買方於權狀資料未點交前，不得以自己名義向地政機關申請補發，否則除應自負刑事偽造文書罪責外，應另依本約違約條款負違約責任，絕無異議。

九、 產權移轉登記予買方後，若買方有違約事由致賣方解除本買賣合約時，買方應依賣方通知之時間辦理產權移轉登記返還予賣方，並負擔返還登記所產生之一切稅費、規費、法院訴訟及強制執行費用(含委任律師費)。

第七條、不動產產權之保證：

一、 賣方保證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。

二、 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。

- 三、 有關物之瑕疵部分，如依本契約或法律規定應由賣方負責者，買方應先通知賣方修繕，如買方未通知賣方修繕或拒絕賣方修繕，而逕自修繕或委請他人修繕者，買方不得以任何理由向賣方請求賠償、補償或主張權利。但賣方經通知後，於合理期限內仍未為修繕者，不在此限。

第八條、不動產之點交：

- 一、 本買賣標的賣方於取得買方貸款額及其他應付款項後，依照房屋買賣合約約定時間辦理點交。
- 二、 本件買賣係屬於房屋之基地持分，買賣雙方同意以辦理交屋手續時，交付土地所有權狀視同本約土地之點交。
- 三、 因可歸責於賣方之事由，未依第一項所定日期辦理點交者，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。但辦理點交手續前，買方應履行下列義務，若因買方未履行，致延後點交者，所生之損失均由買方負擔，賣方不負遲延點交之責任：
 - (一) 買方繳清本契約所有之應付未付款，如買賣價款、應付之相關稅費、遲延利息及土地買賣契約中所有應付未付款之款項。
 - (二) 買方履行本買賣契約及其附件之約定。
- 四、 土地地上各項社區公共設施工程進行，不受完工期限之限制，買方不得要求須於全部完工完成後始辦理土地點交。
- 五、 本土地持分之點交通知及辦理，委由其上房屋出賣人辦理之。

第九條、特約條款：

- 一、 買方依本合約所取得之權利或應負擔之義務，非經賣方之同意（但賣方無同意之義務，並得不附理由拒絕，亦可附條件及期限

同意)，不得更換戶別、車位、登記名義人或將債權債務轉讓予第三人，否則其讓與之行為對於賣方不生效力。

二、買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保，如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，均視為買方違約。賣方得不經催告手續逕行解除本契約，買方願由賣方依本契約第十條買方違約之規定處理，絕無異議。

三、如因天災、地變、法令變更、政府變更核准之建照內容或其他不可抗力事由，致本戶房屋給付不能時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息一次退還買方。

第十條、違約規定：

一、賣方之違約：

(一)因可歸責於賣方之事由致所有權移轉遲延、給付不能或賣方違約不賣時，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。

(二)解除契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。

(三)買方因賣方違反房屋買賣合約書第八條(交屋)第一項前段約定而未依本條前項約定解除契約者，除依前款約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第八條第三項約定請求損害賠償。

二、買方之違約：

(一)有關本約各期款項之給付履行期日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。買方逾期達五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七日仍未支付者，賣方得解除契約。

(二)賣方得沒收買方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。

(三) 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。

- 三、買方依本約規定應配合辦理之事項，於契約約定期日屆至仍未辦理完成者，除另有約定外，每逾一日應按買方已繳價款之萬分之一·五計算滯納金予賣方；賣方依本約規定應配合辦理之事項，於契約約定期日屆至仍未辦理完成者，除另有約定外，每逾一日應按買方已繳價款之萬分之一·五計算滯納金予買方。
- 四、因可歸責於買方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由買方負擔；因可歸責於賣方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由賣方負擔。
- 五、本買賣契約依約或依法解除後，本買賣標的即由賣方收回另行出售予第三人，若本戶房地之產權已進行辦理稅費申報或移轉登記時，買方同意賣方得逕行以買方之名義及委託房屋出賣人代刻之印章撤銷申請。

第十一條、疑義及未盡事宜約定：

- 一、有關本買賣契約之條件內容，均以本契約及附件說明為依據，雙方權利義務僅以載明於本契約書之內容為準。買方確認除本契約約定或加註事項外，賣方、賣方人員或代銷人員並無其他承諾事項，並同意以本契約書之內容取代先前一切之口頭、書面之協議或約定，買方亦不得以賣方人員或代銷人員口頭之說詞，而對賣方為任何主張或請求。日後雙方如有任何其他協議或特別約定者，均應由買賣雙方另行簽定書面為生效要件。
- 二、買賣雙方倘對本契約條款之內容解釋有所爭議時，應以一般客觀之認知為本契約之解釋原則，買方不得以個人主觀之認定為契約解釋依據。
- 三、本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第十二條、送達約定：

買賣雙方相互以書面所為之洽商、徵詢、通知或催告辦理事項，均以本合約所載之地址為準，如因拒收或無法送達遭致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，如任一方遇有地址變更時，應立即以掛號書面通知另一方，否則一切責任由違反此約定之一方負責。

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、合約之聯立及效力：

- 一、本戶房屋由買方另向房屋所有權人價購，該房屋買賣契約與本契約有不可分之併存關係，應與本契約同時簽署及生效，如買賣一方對任一契約內容有「無效、撤銷、終止或解除」之主張者，則另一契約亦同時發生「無效、撤銷、終止或解除」之效力，不可歸責之一方並得向可歸責之一方依本約違約規定主張權利。
- 二、基於房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於房屋買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與土地而適用者，土地部分亦準用之。
- 三、本契約所定之權利義務對買賣雙方之繼承人、繼受人等均具有相同之約束效力。

第十四條、管轄等約定：

若因本約涉訟時，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院，且敗訴之一方應負擔他方之律師費用。

第十五條、合約分存及生效：

本合約經雙方會同逐條協商同意訂立之，特立合約書壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十六條、合約內容：

本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第十七條、附件內容：

本合約後列附件仍為本約之一部分，附件之性質應作體系解釋，若涉及買賣雙方之權利義務時，雙方皆應確實履行無誤。

【附件一】委辦貸款委託書

【附件二】自辦貸款協議書

【附件三】承受原貸款確認書

【附件四】以第三人為登記名義人聲明書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：徐儷菁

賣 方：倪柯淑卿

通 訊 地 址：桃園區新埔六街 77 號 3 樓

電 話：(03)325-6588

中 華 民 國 年 月 日

【 附件一 】 委辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因向徐儷菁、倪柯淑卿 (以下簡稱賣方) 訂購座落：桃園市桃園區三聖段 631 地號土地之「禾林山知間」 棟 樓，共計 戶及停車位屬於本大樓地下 樓，編號 號 [法定 自設 殘停] 車位，共計 位之持分土地，委託賣方為向賣方指定金融機構辦理抵押貸款，經雙方同意簽訂條款如左，以茲共同遵守：

- 一、本約委辦貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，買方同意於賣方通知期限內，由賣方委任專業地政士代為辦理相關事宜。
- 二、買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時簽立撥款委託書予賣方及指定金融機構各持壹份，並同意於貸款核准產權登記完成後 由貸款銀行直接撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方給付買賣總價金之部分價款。
- 三、買方對於前項銀行貸款金額，同意對保時簽立同額之商業本票交付賣方，做為付款之擔保，賣方於取得貸款價金後，交屋時返還之。
- 四、買方同意提供本約標示之土地作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款銀行並依貸款銀行之一切貸款規定，配合辦理貸款手續。

五、本約申貸之金額、期限、利率償還方式，買方應遵守貸款銀行之決定，並應於賣方通知或依貸款銀行之規定，辦理貸款手續。

六、本約之委辦貸款，及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方之通知日期出面辦理或如期提供，絕不拖延或拒絕。

七、本約簽訂後，如未經賣方之同意，買方不得向貸款銀行片面為撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為，否則即視為違約。

此 致

立委託書人（買方）：

身分證 統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受 託 人（賣方）：徐儷菁

受 託 人（賣方）：倪柯淑卿

通 訊 處：桃園區新埔六街 77 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

【 附件二 】 自辦貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因向徐儷菁、倪柯淑卿

(以下簡稱賣方) 訂購座落：桃園市桃園區三聖段 631 地號土地之「禾
林山知間」 棟 樓，共計 戶及停車位屬於本大

樓地下 樓，編號 號 [法定 自設 殘停] 車

位，共計 位之持分土地，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，

請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

一、買方預定自洽貸款金額新台幣 仟 佰 拾

萬元整(以抵繳房屋付款明細中之銀行貸款)。

二、買方必須向自洽之金融機構開立活期(儲蓄)存款帳戶，並願以該帳戶
為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。

三、買方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦
理順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸金額、
期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與指定之金融機構
洽辦相關事項。

四、買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承
貸金融機構詢明，包括貸款資格貸款金額及其他貸款條件)並使承貸
金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有
並設定抵押權與承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開
貸款手續至賣方取得貸款，不得逾雙方簽訂買賣契約日起三十個日曆

天，每逾一日，買方願就遲延貸款金額萬分之五加計滯納金，自遲延日起至撥款日止按日累計，於交屋日時一併給付賣方。

五、為保證貸款核撥後由賣方領取，買方無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託書」使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

六、為配合買方自洽貸款，除買方有未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋、土地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

七、買方應簽立擔保本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

八、若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額時，應依「房屋買賣合約書」第四條金融機構貸款約定辦理。

九、買方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥予賣方，否則視同違約，賣方得依照「房屋買賣合約書」第十條規定處理。

十、買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、新北市、台北市地域內設有分

行或辦事處者。

十一、 本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，
悉依雙方所訂之「房屋買賣合約書」相關條款辦理。

此 致

立委託書人（買方）：

身分證 統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受 託 人（賣方）：徐儷菁

受 託 人（賣方）：倪柯淑卿

通 訊 處：桃園區新埔六街 77 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件三】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）金額新臺幣_____元整。
- 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、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：禾林建設股份有限公司（簽章）

法定代理人：吳瑞麒

買方：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

【附件四】以第三人為登記名義人聲明書

買方_____向賣方禾林建設股份有限公司購買座
落桃園市桃園區三聖段 631 地號土地，及其地上建物_____
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給付責任。

買 方：_____（簽章）

登記名義人：_____（簽章）

簽 章 日 期：_____年_____月_____日