檔　　號:
保存年限:

臺北市政府地政局　函

中華民國地政士公會全國聯合會　轉　知	中華民國107年12月11日 全地公(8)字第1078639號 (e：1078277)

107.12.11 全字收文第14178號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年12月10日
發文字號：北市地登字第1076021979號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公會版買賣契約書參考範本等文件各1份（2840967_1076021979_1_ATTACH1.odt、2840967_1076021979_1_ATTACH2.pdf、2840967_1076021979_1_ATTACH3.docx）

主旨：檢送本局協助訂定之公會版買賣契約書參考範本等文件各1份，請貴公會提供會員參考使用，請查照。

說明：依本府市長室追蹤列管案件編號8743號及本局107年11月29日研商「人頭購屋詐騙案報告」可改進作為列管事項之地政士公會訂定公會版買賣契約書參考範本等文件相關事宜會議結論辦理。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會
副本：臺北市政府法務局（含附件）、臺北市各地政事務所（含附件）

電子公文交換章 2018/12/10 15:28:10

公會版
(參考)

不 動 產 買 賣 契 約 書（參考範本）

買方：

立契約書人：

賣方：

茲就下列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約，並應依下列約定條款履行：

第一條：買賣標的

一、土地標示：____市___ 區____段 ___小段

（以地政機關登記簿登載之內容為準。）

地號	面積(㎡)	權利範圍	分區與編定	增值稅申報
				□一般稅率 □自用稅率
				□依契約日公告現值申報 □依收件日公告現值申報 □依實際交易價格申報

二、建物標示：____市___ 區____段 ___小段

（以地政機關登記簿登載之內容為準。）

建號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	合計(㎡)	權利範圍	共有部分				建物完成日期	備註
					建號	面積(㎡)	持分	小計(㎡)		

合計建物總面積_____㎡，約_____坪。

三、增建部分：□無□有，本約買賣標的包括現有未依法申請增建(外推)之違章建築物，賣方保證有權處分且隨同主建物移轉，區域在○壹樓○露台○陽台○頂樓○平台○防火巷○地

下室〇其他_____。買方確實知悉該權利之限制及有被拆除之風險；賣方不負瑕疵擔保責任。

四、停車位部分：□無□有獨立產權，□坡道＊平面□升降＊平面□坡道＊機械□升降＊機械□其他_____位置在第_____ 層，編號第_____號。

五、其他說明_____。

第二條：辦理買賣價金履約保證或價金信託

□買賣雙方同意就本買賣契約之履約，委由_____建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證及交易管理作業，同時簽立『買賣價金履約保證書』，該保證書視為買賣合約的一部分。

□買賣雙方同意將本買賣契約之價金交由_____商業銀行股份有限公司信託管理，由銀行依信託契約之約定及委託人之書面指示辦理信託財產之收付事宜。

□買賣雙方同意不辦理價金履約保證或價金信託。

第三條：買賣價金之給付

一、買賣總價款：_____元整。

(一)土地價款：_____元整。

(二)建物價款：_____元整。

(三)車位價款：_____元整。

二、付款方式約定

雙方同意：

□以現金或票據交付予買方，賣方於後明細表中簽收，不另立收據。

□匯入賣方指定帳戶_____ 銀行_____分行_____帳號_____帳戶。

□匯入_____銀行信託專戶(以價金信託契約書約定為準)。

三、約定各期付款金額、支付日期及應履行之事項如下：

期款別	買方應支付賣方金額	應同時履行之事項	備註

簽約款	新臺幣	於簽訂本契約同時由買方支付本期價款（本款項包括已收定金_____元）	1. 交付所有權狀正本 2. 支付價款地
備證款	新臺幣	於____年____月____日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款。	支付價款地
完稅款	新臺幣	於土地增值稅、契稅稅單核下後，受通知◯日內，依約繳清稅款，由買方支付本期價款。 本期款項付清後始得辦理過戶手續。	1. 交付印鑑證明正本 2. 支付價款地
尾　款	新臺幣	□無貸款，於辦妥移轉登記後，受通知◯日內，由買方支付之，同時辦理點交。 □有貸款，依第四條約定。	支付價款地

第四條：抵押及貸款處理

一、買方預定以本約標的供金融機構擔保貸款新臺幣 _____ 元以給付價款，並依下列約定辦理貸款及付款事宜：

(一)買方應於交付備證款時，提供貸款必需之文件，由地政士辦理相關事宜。

(二)核定貸款金額少於尾款金額，應依下列方式處理：

1. 買方應於地政士送地政機關登記前，以現金一次補足予賣方。
2. 因可歸責於買方事由，致貸款無法獲准時，買方應於受通知日起___日內以現金一次付清。

二、前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無法辦理貸款時，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退還買方。

三、本約標的原有設定之抵押權，其所擔保之未償債務(設定金額：新臺幣_____，餘額：約新臺幣_____)，賣方應於□簽約款後□完稅款前□尾款前□貸款撥款時，會同買方清償或由買方核貸銀行代償，並塗銷抵押權。

四、買方應依通知之日期，親自至選定之貸款銀行完成辦理開戶、對保手續(含覓妥之保證人)，並出具撥款委託書授權金融機構將核貸金額逕予轉撥入□賣方

指定之帳戶□雙方會同領款交付□信託專戶。

第五條：產權移轉

一、依本約有關產權移轉登記及相關手續，如須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士通知之期日內配合辦理，不得刁難、推諉或藉故要求任何條件。

二、買方應於交付完稅款同時或送件移轉登記前，開立與未付價款同額並指定賣方名義且註明「禁止背書轉讓」之本票(號碼：　　)，交由地政士保管，賣方收受尾款時，應將票據返還買方。買方如未依約交付價款，經催告仍拒絕履行時，賣方得請求保管人交付票據並行使票據權利。

三、買方得於約定支付備證款前，確認或指定第三人為登記名義人，第三人應共同簽認文書並與買方負擔連帶履約責任。

四、辦理所有權移轉時，其申報移轉課稅現值及公定契約書買賣之價格，雙方同意依下列方式辦理：

□以本約價款為申報標準。

□以____年度土地公告現值及建物評定現值為申報標準。

□雙方約定以_____為申報標準。

第六條：稅費之負擔

一、本約標的買賣移轉應納稅費，其負擔方式約定如下：

(一)地價稅：在本約標的點交買方前由賣方負擔繳納，點交日起由買方繳納：前開稅費以點交日為準，按當年度日數比例計算之。

(二)房屋稅：以□主管機關分算計課核發之稅單□本約標的點交之日為準，按當年度日數比例計算之，分別負擔繳納之。

(三)土地增值稅

1、賣方以□一般稅率□自用住宅稅率□不課徵方式申報。

2、□由賣方負擔繳納，買方得自應付價款代繳之。

□由買方繳納，視為買賣價款之一部分。

3、如係因可歸責於買方之事由而延遲申報，其因而增加之土地增值稅部分，由買方負擔。

4、如賣方依規定無法適用自用住宅稅率或不課徵方式核課土地增值稅同意改按一般稅率核課繳納之。

(四)房地合一稅：本約買賣標的如依法應繳房地合一稅，由□賣方□買方□_____負擔。

(五) 契稅：由□賣方□買方□_____負擔。

(六) 印花稅：由□賣方□買方□_____負擔。

(七) 產權移轉登記規費：由□賣方□買方□_____負擔。

(八) 抵押貸款費用：買方以本約房地向金融機構申請抵押貸款，所生之徵信費、保險費、手續費及抵押權設定登記規費，由□買方□賣方□_____ 負擔。

(九) 公證費：本約或公定契約如依規定或約定應辦理公證手續，其公證費用，由□買方□賣方□_____負擔。

(十) 履約保證／價金信託手續費：本約買賣價款如辦履約保證／價金信託手續，其手續費由□買方 □賣方 □_____負擔。

(十一)水、電、瓦斯、管理費：交屋前由賣方負擔繳納，其後由買方負擔繳納。以交屋前一期之帳單金額，按日數比例計算之。

(十二)工程受益費：簽約前如有已公告徵收部分由賣方負責繳納，其有未到期部分由買方負責繳納。

(十三)如有其他未約定之稅捐、費用，應依有關法令或習慣負擔繳納。

(十四)本件買賣移轉，如因故必須撤銷有關申報或移轉登記，其有關稅費，由可歸責之一方負擔之。

(十五) 其他(例如：營業稅、贈與稅)：_____由□買方□賣方□_____負擔。

二、本約不動產買賣移轉登記等相關手續，應支付之代辦服務費，其負擔方式約定如下：

(一)產權移轉登記：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□ _____負擔。

(二)抵押權設定登記：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□ _____負擔。

(三)塗銷抵押權登記：每件新臺幣_____元整，由□買方□賣方□_____負擔。

(四)辦理公證手續：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□_____負擔。

(五)房地合一稅申報：新臺幣 _____元整，由□買方□賣方□負擔。

(六)簽約服務費：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□ _____負擔。

(七)鑑界服務費：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□_____負擔。

(八)實價登錄申報：新臺幣_____元整，由□買方□賣方□_____負擔。

(九)其他：_____新臺幣_____元整，由□買方□賣方□_____負擔。

第七條：點交約定

一、本約標的應於尾款交付日(預定　　年　　月　　日前)，由賣方依簽約時現況交予買方或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點交時，如有未搬離之物件，視同廢棄物任由買方處理，清理費用由賣方負擔。

二、買方如有先行整理、裝修本約標的之必要時，經賣方同意後始得先行進入為之，但不得遷入使用。其後若有因買方違約而解約時，該已施作之裝璜，固定物，由□買方負責回復原狀□歸賣方所有。

三、賣方應於點交前將原設籍於本約標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。其未如期遷離，致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

四、買方應遵守原有大樓管理辦法、住戶規約、分管協議或停車位使用辦法等規定。

五、本約標的如有未依法申請增建之建物、定著物、工作物，賣方聲明確為其所有並有事實上處分權，一併讓與買方，但賣方不負此部分之瑕疵擔保責任。

六、本約標的如僅為土地，賣方應於簽約後即申請鑑界，並會同雙方確認之。點交時如土地上有地上物、工作物，應照現狀連同地上物、工作物移交予買方所有(含管理使用權)。如地上物或工作物為買方所不需要者，賣方應清除騰空交付之。

七、本約房屋之水電、門窗及固定設備，賣方於交屋時應維持原狀點交。惟雙方如於本約標的現況確認書確認或於特約事項約定，從其約定。

第八條：擔保責任

賣方擔保本約買賣標的的產權清楚，並無一物數賣，被他人占用或占用他人房地，亦無出租、設定他項權利或債務糾紛等情事。如有賣方應於____款交付前負責清理完畢。

第九條：違約罰責

一、 買方如有違反第三條(買賣價金之給付)第三項、第五條(產權移轉)第一項約定時，賣方得訂相當期限以書面催告買方履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金。

二、 賣方如有違反第三條(買賣價金之給付)第三項、第五條(產權移轉)第一項及第七條(點交約定)第一項約定時，買方得訂相當期限以書面催告賣方履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方除應將已收價款退還外，並應同時賠償與已收價款同額之違約金。

三、 買賣雙方同意第一款及第二款之違約金以不超過房地總價款百分之十五為限，且雙方不得另行請求損害賠償。

四、 如因一方違約致本契約解除，雙方應無條件配合辦理回復原狀手續，並由可歸責之一方負擔有關稅費。

五、 各方如有遲延給付或已付之票據無法兌現時，自遲延之日起，應按遲延日數，以未付清期款____分之____計算遲延利息予他方。

第十條：其他約定

一、雙方同意 □共同委託_____地政士全程負責辦理本約相關手續。

□各自委託_____地政士(買方)_____地政士(賣方) 辦理本約相關手續。

(其執行業務範圍由買賣雙方與受託地政士另行約定之)

二、因本契約所為之各項通知，均應以本契約書上記載之地址為準。如有變更，應以書面通知他方。否則，因而致無法送達時(包括拒收)，均以第一次郵遞之日期視為已送達日。

三、本件不動產買賣有關實價登錄、洗錢防制法、適用房地合一稅(或財產交易所得稅)部分，地政士已充分告知買賣雙方知悉，買賣雙方已瞭解一切相關法令規定，除有另行委由辦理本件買賣登記案件之地政士代理申報房地合一稅外，賣方應依法令規定自行負責申報。

四、本約所列條款經雙方詳細審閱並由地政士當場宣讀後，雙方同意確實履行而簽署訂立，如有未盡事宜，依有關法令、善良習慣及誠實信用原則公平解決之。如發生爭議，雙方同意以下列方式處理：

□提交中華不動產仲裁協會，以仲裁解決。

□由臺灣_____地方法院為管轄法院，以訴訟解決。

五、本約壹式_____份，買賣雙方及地政士各執乙份為據。

其他特約事項

立契約書人

買　　方：_____蓋章：_____身分證字號：

地　　址：_____ 電　　話：

賣　　方：_____蓋章：_____身分證字號：

地　　址：_____ 電　　話：

地　政　士：_____蓋章：

地　　址：_____電　　話：

地　政　士：_____蓋章：

地　　址：_____電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

地政士代理不動產移轉登記標準作業流程參考範本

簽訂地政士委任契約

↓

買賣雙方簽約

- 買賣雙方應備身分證明文件
- 雙方確認契約內容及付款條件
- 賣方交付土地、建物所有權狀正本
- 買方支付簽約款

↓

備證用印

- 雙方於所需書表用印 (土地登記申請書、土地增值稅申報書、契稅申報書及相關公契)
- 銀行貸款申請(視個案辦理)
- 買方支付備證款

↓

完稅

- 銀行貸款核准並確認收到買方銀行指定撥款委託書(視個案辦理)
- 買方繳納契稅、賣方繳納土地增值稅
- 賣方交付印鑑證明
- 買方支付完稅款，如有未付價款，應同時開立與未付價款同額之擔保本票，並指定擔保該筆買賣價金之給付。

↓

辦理登記

- 買賣及抵押設定連件申請(買方無貸款者免辦理設定)
- 撥款代償原抵押貸款(視個案辦理)
- 取得清償證明或抵押權塗銷同意書並辦理抵押權塗銷登記(視個案辦理)

↓

交屋

- 稅費分算
- 買方交付尾款
- 點交房地
- 歸還本票

臺北市政府地政局　中華民國地政士公會全國聯合會　社團法人台北市地政士公會　共同製作

附件 1

委任契約書

立契約書人　委任人：_____（以下簡稱甲方）

受任人：_____地政士（以下簡稱乙方）

茲因甲方委任乙方就下列不動產辦理下列事項及其相關事宜，雙方合意訂定契約，其條款如下：

第一條 委任標的

土地：　市　區　段　小段　地號

權利人：　權利種類及範圍：

建物 :門牌_____(建號:　)

權利人：　權利種類及範圍：

第二條 委任辦理事項及報酬

辦理事項	件數	收費金額	辦理事項	件數	收費金額
□契約簽訂			□土地鑑界		
□買賣所有權移轉登記			□建物測量		
□繼承登記			□建物所有權第一次登記		
□贈與登記			□建物陽臺補登記		
□抵押權設定登記			□實價登錄		
□抵押權塗銷登記			□地籍異動即時通申請		
□抵押權內容變更登記			□遺產稅申報		
□			□贈與稅申報		
□其他(信託登記、拍賣登記、預告登記、塗銷預告登記、他項權利設定登記、他項權利內容變更登記、他項權利移轉登記、他項權利塗銷登記、土地建物分割登記、土地建物合併登記、權利書狀補發登記、權利書狀換發登記、重購退稅申請、水電瓦斯費更名申請、自用住宅、農用證明)					
合計委任報酬:新台幣　拾　萬　仟　佰　拾　元整					

第三條 委任報酬給付方式

委任報酬由甲方依下列時期給付：

□委任事項辦理完竣時一次付清。

□簽立本契約時給付_____元，委任事項辦理完竣時

，給付_____元。

□其他_____。

乙方收取委任報酬時，應開立收據予甲方。

第四條 委任期間

自民國___年___月___日至民國 ___年___月___日。

第五條 資料提供與個資保護

甲方應及時提供辦理委任事項所需之證明文件予乙方，且所稱之事實及所提供之資料均係真確與完整，如有延遲或虛假情事使相對人或其他權利關係人受有損害或有違反法令規定之情形，概由甲方負責賠償，與乙方無涉。

乙方為辦理委任事項所使用之個人資料，及因辦理委任事項過程蒐集得到之個人資料，於處理利用時不得違反個人資料保護法相關法令規定。

第六條 受任人之注意義務及保密義務

乙方應以善良管理人之注意義務，為甲方辦理委任事項，並應負職務上保密義務。

乙方於承辦期間，甲方得隨時查詢辦理進度，乙方不得拒絕。

第七條 複代理

乙方□得□不得再委任複代理人辦理委任事項。

第八條 受任事務處理發生障礙

委任期間如因第三人提出異議或行使限制登記或涉訟，致影響委任辦理事項之進行，視為可歸責於甲方，與乙方無涉，雙方同意依第九條約定處理。

第九條 委任之終止

甲方因故終止本委任辦理事項，除有可歸責於乙方之事由或經乙方之同意外，應支付□全部委任報酬 □委任報酬百分之

□ _____；乙方如有其他損害並得向甲方請求賠償。

乙方如有違反本委任契約時，甲方得終止本委任契約，並請求乙方將已受領之報酬全數返還；甲方如有其他損害並得向乙方請求賠償。

第十條 爭議處理

本約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議致涉訟時，雙方同意以

□提交中華不動產仲裁協會，以仲裁解決。

□由臺灣_____地方法院為管轄法院，以訴訟解決。

第十一條　證件簽收欄

日期	證件	份數	簽收人	日期	證件	份數	簽收人
	□土地所有權狀正本				□最近一期房屋稅單		
	□建物所有權狀正本				□最近一期地價稅單		
	□印鑑證明				□他項權利證明書		
	□身分證影本				□清償證明或抵押權塗銷同意書		
	□戶籍謄本				□		
	□其他(護照影本、戶口名簿影本、最近一期水電瓦斯費單)						

第十三條 契約份數

本契約一式二份，甲、乙雙方各執乙份為憑。

本契約簽訂時，乙方已將契約條款內容對甲方口述至少一遍，使甲方完全明白契約條款內容無誤。甲方並同意依委任契約內容委任乙方辦理，並親自或授權乙方於公契、私契及切結書、申請書、協議書、切結處及申報土地增值稅、契稅、遺產稅相關書表文件內完成用印。**委任人確認無誤**(簽字或用印)　:_____

甲　　方：

統一編號：　　電話：

地　　址：

代 表 人：　　統一編號：

住　　址：

乙　　方：

統一編號：　　電話：

地　　址：

中華民國　　年　　月　　日