

附件一

土地買賣契約書

立買賣契約書人

買方：亞洲國際工程有限公司（以下簡稱甲方）

賣方：陳素卿（以下簡稱乙方）

關於乙方同意將所有後開不動產賣予甲方，經雙方協議訂立買賣條件於後，以資共同遵守：

第一條 買賣標的：

[Redacted]

面積：834.58 平方公尺

權利範圍：全部。

第二條 土地買賣總價款：

買賣標的總價款計 新台幣貳億玖仟肆佰叁拾肆萬元整

第三條 付款期限及方法：

甲方按下列約定條件分三期給付價款，甲方付款時以匯款方式將

該期款項匯入雙方於 [Redacted] 行所開立之履約帳號：

[Redacted] (並保留匯款單據，以茲憑證。)

第一次付款：甲方應於簽約日 104 年 12 月 19 日匯入履約帳戶乙方價款

之 20%，計新台幣伍仟捌佰捌拾陸萬捌仟元整（為新台幣伍仟貳佰捌拾陸萬捌仟元整及前開定金新台幣陸百萬元整）。

乙方亦於 [Redacted] 其餘款項則依下列規定給付之。

⑧

⑨

10

第貳次付款：增值稅核發七日內甲方應給付總價金之50%予乙方 新台幣壹億肆仟柒佰壹拾柒萬元整

第叁次付款：所有權移轉登記完竣十四日內、甲方應給付乙方尾款全部且通知華南銀行履約完成放款，乙方並同時交付土地。

第四條 產權登記：

乙方應於本約簽訂之三日內交付所有權狀、印鑑證明書、戶籍資料等產權移轉應備全部證件，並蓋妥辦理移轉登記等有關書表于雙方共同指定之地政士林玉璇，日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，乙方應無條件即時交付，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為。甲方亦應交付配合地政士作業及過戶所需一切證件，以憑辦理所有權移轉等事宜。甲乙双方交付所有權移轉登記文件後至所有權移轉登記完竣前，非經買賣雙方同意任何一方均不得向受託之地政士取回文件，終止委託或向相關機關申請撤回。但未違約之一方行使法定程序後不在此限。辦理產權移轉登記時，有關權利人名義，得由甲方自定，乙方絕無異議。

第五條 稅捐及登記費之歸屬：

1. 買賣標的所應繳之各種稅費：如地價稅、工程受益費等至交付土地日止概由乙方負責繳清，契稅及印花稅由甲方負擔。
2. 有關買賣時發生之土地增值稅、奢侈稅由甲方負擔，乙方應於本約簽訂後三工作日內向稅捐機關辦理土地增值稅申報，辦理

移轉現值申報之土地價格，依本約簽訂時之公告土地現值為準。

(上述屬乙方應負擔之稅、費，如經甲方墊付者，甲方得自應付款內還扣之)。契稅由甲方負擔。

3. 就於甲方取得產權登記所需付之地政士手續費、登記規費及應貼印花等費用，均歸甲方自理。抵押權塗銷登記各項費用由乙方負擔，所有權移轉登記相關之地政規費、印花稅、地政士手續費全部由甲方負擔。

第六條 本件買賣不動產權，乙方保證僅有簽約當日地政機關土地登記簿謄本原有登記之地一畝為新台幣肆仟萬元整抵押設定及財政部國稅局、新加坡商星展銀行之扣押等債務，於本約簽定日起如有他人主張權利或設定他項權利，應由乙方負責於所有權移轉登記前速予理清，否則乙方願負欺騙甲方之責，甲方除得於所有權移轉登記完竣前確認第三者主張權利總金額，在應付乙方款項中扣除外，甲方因此而受有損害時，乙方應負完全賠償責任。

第七條 雙方同意於買賣標的全部點交完成前，除為辦理產權過戶登記、依法辦理申報或公告或有其他正當事由外，雙方均不得將本約之內容洩漏與任何第三人。

第八條 違約處理：

1. 因可歸責於甲方之事由致未按本約規定之付款期限付款時，每逾一日甲方應按逾期應付價金千分之一計算懲罰性違約金給付予

乙方。如甲方遲延付款逾三十日仍不付款，乙方得解除本約，沒收甲方已付之全部價金，若買賣標的之產權已過戶完畢，甲方應於解約後十日內將買賣標的之產權返還登記於乙方。

2. 乙方違約或不履行本約所定之義務，每逾一日乙方應按全部價金千分之一計算懲罰性違約金給付予甲方。乙方違約或不履行義務逾三十日仍未能補正，甲方得解除本約，乙方應加倍返還甲方已付之全部價金並賠償甲方之損失。

第九條 本約如有爭議致涉訟時，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

第十條 其他：

1. 本約之附件及本約構成買賣契約之全部，並取代先前所作成之任何口頭或書面協議，如日後有變更或調整本約條款之需要，應由雙方以書面為之。
2. 本約如有未盡事項，應依有關法令，誠實信用原則公平解決。
3. 本契約書經雙方簽章同意訂立，壹式兩份，雙方各執一份以資為憑。

第十一條 特別約定事項：

1. 乙方同意本約簽訂之日起 七 日內就本件買賣標的，向地政事務所申請鑑界，鑑界所需規費及地政士手續費由甲方負擔，鑑界後若有爭議則解決方案詳如後列：

(1) 有鄰房占用問題或土地界址與原定位置有所出入，則應由
乙方負責澄清確後，依雙方所訂應交付土地之日，依地
政事務所所立界址點交土地予甲方。

(2) 地政事務所重新核算出之面積與所有權狀不符，增減之面
積，以每坪新台幣 壹佰壹拾萬元整計算核實，重新訂定土
地買賣總金額。

2. 乙方之一太子汽車工業股份有限公司原積欠 (1) 財政部國稅局、
(2) 新加坡荷呈展銀行、(3) 廖** 等之債務由甲方以應付乙方太
子汽車工業股份有限公司款項中代為清償，清償總金額若低於應
付乙方太子汽車工業股份有限公司之款項，則餘額於尾款中結算
付清。甲方代為清償總金額若高於應付乙方太子汽車工業股份有
限公司之款項，則乙方太子汽車工業股份有限公司應另立借據交
付甲方作為償還憑證，地政士應直接將登記甲方(或甲方指定之人)
名義之土地所有權狀交付甲方，乙方絕不異議。

買方(甲方): 亞洲國際工程有限公司

負責人: 俞昌宏

統一編號:

電話:

住址:

賣方(乙方): 陳

身份證號: A101

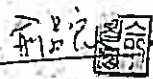
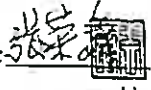
電話: (02)2

住址: 台北市

中華民國 104 年 12 月 19 日

土地購買意向書

本人已事前詳閱本意願書及土地購買要約書，深切明瞭標的物之行情及自身權益後，親自簽章表達購買意願。

買方簽章： 受任人簽章：

本約自中華民國 104 年 3 月 19 日起至中華民國 104 年 8 月 31 日止。

第一條：土地標示

基地面積：884.58 m² (約 267.58 坪)
權利範圍：依地政機關登記之全部。(詳如附件)

第二條：承購價金

同意以新台幣：貳億玖仟肆佰參拾肆萬元整購買。

第三條：付款方式

簽約、備款：20%，完稅款：10%，尾款：70%。

第四條：通信地址

雙方相互間之洽商、諮詢或通知辦理事項如需書面通知時，均按本契約所載之地址送達。如因故拒收或無法送達而遭退回時，均以發函日期視為已離通知。如有地址變更時，應即通知他方。

第五條：特別約定事項

1. 賣方保證產權清楚，無設定他項權利，無口頭承諾第三方得使用本約土地之任何權利。
2. 賣方簽署本意願書時，買方同意於 7 日內支付訂金總價款 10% 給受任人。
3. 買賣雙方簽署本契約後，同意以成交總價款 2% 給付受任人勞務服務費。
4. 賣方同意買方指定第三人簽立買賣契約並辦理過戶相關程序。
5. 買賣全權由銀行信託履約，保障本約的全部權利人權益。

賣方已詳細審閱並了解本契約內容，自願同意全權委託受任人辦理一切事宜。本契約經雙方簽章後即生效。

賣方簽章：

受任人簽章：

中華民國 104 年 7 月 10 日



告
18
19
20
21

三牛村

ESCROW

(付款中間人)

不動產買賣價金履約保證證書 (買方)

(僑建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

茲台端經 (不動產 房屋) 房屋仲介有限公司
之仲介，就座落 (縣 區 (鄉鎮市) 路 (巷 弄 號 (地號共計 1 / 筆土 種
室之建物及其座 地所有部份 (以下合稱買賣標的)，於民國 104 年 11 月
19 日與賣方 陳 簽立不動產買賣契約書 (以下簡稱買賣契約) 如台端
切實履行買賣契約之義務 並遵守「不動產買賣價金履約保證申請書」(以下簡稱申請
書) 之規定，本公司同意依下列條款負保證責任：

第一條 保證限額

以買賣契約所載買賣標的之實總金額新台幣 元整為保證責任最高限額。

第二條 保證責任之履行與範圍

一、賣方若未能依買賣契約履行義務，經台端合法催告賣方履行義務，並依約解除買賣契約後，由本公司依認證結果將台端已給付買賣價金依以下說明結算相關費用後返還台端，

(一) 由專戶內所代繳納之稅賦應由返還價金內扣除。

(二) 若有可歸責台端之因素，致買賣價金遭受損失之部份，應由台端自行承受，不在本公司履行保證責任之範圍內。

(三) 若台端業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利。

(四) 台端應配合本公司就履行保證責任後有關債權確保之必要作業。

二、本公司履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為本公司履行保證責任之依據。

三、買賣標的之權利、物之瑕疵及點交不在本公司保證責任範圍內。

四、本公司 時，台端就違約金或損害賠償之部份，除經約定由專戶價金內抵償外，應依法向賣方訴追，與本公司之保證責任無涉。

五、除非已依司法程序處理或經買賣雙方協商確立，否則賣方是否確有債務不履行情事，及台端是否業已合法催告並解除契約悉由本公司依買賣契約、申請書約定內容之認證結果為準。

告證
20
21

第三條

保證期限

保證期限自買賣契約生效時起，至買賣標的依約完成點交時，或台端有違反買賣契約或申請書之規定時，或買賣契約合意解除或失效或終止時，或保證關係終止或失效時止，本公司同時免除保證責任（但不妨礙本公司對專戶資金控管之權利義務）。

第四條

損害賠償責任

因可歸責於台端之事由致本公司對賣方履行保證責任之同時，台端應就本公司因履行保證責任所遭受之損害負擔賠償責任。

第五條

債權之讓與

經本公司向台端履行保證責任時，台端同意將依買賣契約對賣方所得主張之債權就本公司代位給付之範圍讓與本公司或本公司指定之人。

第六條

其他事宜

(一) 本保證書應經特約地政士簽署及填載本公司核准之保證號碼後始生效力。

(二) 若因故買賣契約或申請書無效者，本保證書亦視同無效。

(三) 若台端未完成本公司提供之履約保證專用買賣契約及申請書之簽訂，以及保證書內容經塗改或僅持影印本者無效。

(四) 本保證書未盡事宜，悉依申請書及相關法令規定。

(五) 本保證書之權利不得讓與或設定質權。

第七條

指定存匯帳戶銀行：中國信託

行號：

專屬帳號：81861 00 2

戶名：僑發建築經理股份有限公司不動產履約保證專戶

（資金存匯入履約保證專戶由中國信託及時轉入「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」完成信託）

第八條

除簽約時所給付價款交由特約地政士解繳外，其餘自備款應由台端存匯入專戶，不得假手他人，否則因此所發生價款未能解繳入專戶的誤失，概與僑發建經無涉。

此 致

女士
先生
公司



保證人：僑發建築經理股份有限公司

總經理：彭慶

執行部門：不動產交易管理部

地 址

見 證 人

核准保證號碼

（本保證號碼即為本票專屬帳號之末九碼）

中 華 民 國

104

年

11

月

20

日

僑發建築經理公司不動產交易管理部，電話：02-2627-1926 分機：81
中國信託商業銀行 法金客服專線，電話：0800-017-688
電腦線上查詢網址：<http://www.chaofu.com.tw>或<http://www.僑發.tw>

附件四:

ESCROW

(付款中間人)

不動產買賣價金履約保證證書

(僑建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

第一條 保證限額

本保證書之最高保證限額以本件買賣標的物買賣契約之總價金為限。

第二條 保證責任之履行與範圍

一、對買方保證責任

(一) 賣方若未能依買賣契約履行義務，經台端以書面催告賣方後，賣方仍未履行者，台端再以書面通知賣方解除買賣契約、返還已付價金時，由僑建經定七日期限催告賣方起訴，若賣方未能於期限內起訴者，則由僑建經將專戶所餘價金扣除台端應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予台端。(若台端業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利。)若賣方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據。

二、對賣方保證責任

(一) 買方若未能依買賣契約履行義務，經台端合法催告並依約解除買賣契約，通知買方沒收已付價金時，由僑建經定七日期限催告買方起訴，若買方未能於期限起訴者，則由僑建經將專戶價金餘額扣除台端依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後轉交與台端。若買方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據。

(二) 買賣標的產權移轉登記與買方，且買方已買賣標的向金融機構申貸之款項業經撥貸完成，買方未有任何權利主張且未依約將貸款存匯入專戶或不依約辦理代償或有其他不配合結清尾款之情事，經台端合法催告仍不履行致依約解除買賣契約且無法回復產權，或產權回復後增生非屬台端之權利負擔無法理清排除時，由本公司依認證之結果在保證限額內依以下說明支付台端應得之款項：

1. 扣除台端就買賣標的尚未清償之借款及相關費用。

2. 屆時台端應將買賣標的點交本公司，並將依買賣契約對買方所得主張之一切權利讓與本公司。

三、若有可歸責台端之因素，致買賣價金遭受損失之部份，應由台端自行承受。

四、買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不在本公司保證責任範圍內。

五、本公司履行保證責任時，台端就違約金或損害賠償之部份，除經約定由專戶價金內抵償外，應依法向他方訴追，與本公司之保證責任無涉。

告證
19
20
21

六、除非已依司法程序處理或經買賣雙方協商確立，否則他方是否確
債務不履行情事，及台端是否業已合法催告並解除契約悉由本公
依買賣契約、申請書約定內容之認證結果為準。

第三條

保證期限

保證期限自買賣契約生效時起，至買賣標的依約完成點交並結清所有價
金時，或台端有違反買賣契約或申請書之規定時，或買賣契約合意解除
或失效或終止時，或保證關係經終止或失效時止，或因故結清所有價金
時，本公司同時免除保證責任（但不妨礙本公司對專戶價金控管之權利
義務）。

第四條

損害賠償責任

因可歸責於台端之事由致本公司對他方履行保證責任之同時，台端應就
本公司因履行保證責任所遭受之損害負擔賠償責任。

第五條

權利之讓與

經本公司向台端履行保證責任時，台端同意將依買賣契約對他方所得主
張之債權就受本公司代位給付，與本公司指定之人。

第六條

指定存匯帳戶銀行：中國信託

專屬帳號：81623

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

（可至中國信託商業銀行網址：<http://www.chinatrust.com.tw>點選法人信託→
點選僑建經履保查詢→輸入保證號碼，即可確認中國信託商業銀行已受僑建
經（股）公司委託，信託管理本筆保證號碼之不動產買賣交易價金，至於相
關金流明細仍請查閱僑建經網站）

第七條

保證書生效要件及保證限額

- 一、本保證書應經特約地政士簽署及填載本公司核准之保證號碼後始生
效力。
- 二、若台端未完成本公司提供之履約保證專用買賣契約及申請書之簽訂，
以及保證書內容經塗改或僅持影印本者無效。
- 三、若因故買賣契約或申請書無效者，本保證書亦視同無效。

第八條

其他事宜

- 一、本保證書未盡事宜，悉依申請書及相關法令規定。
- 二、本保證書之權利不得讓與或設定質權。
- 三、請確認本保證書第六條所載專屬帳號與買賣契約書所登載之專屬帳
號一致無誤。

此 致

女士

先生

公司

金昌良
亞洲國際工程建築



保證人：僑建建築經理股份有限公司

總經理：彭慶

執行部門：不動產交易管理部

地 址：

見 證 人：蔡 特約地政士

中 華 民 國

年

月

日

僑建建築經理公司不動產交易管理部，電話：02-2627-1926 分機：
中國信託商業銀行 法金客服專線，電話：0800-017-68
電腦線上查詢網址：[//www.ctop.tw](http://www.ctop.tw)

不動
(僑)

茲台端經
之仲介，就座落

室之建物

19 日與賣方
切實履行買賣步
書）之規定，才

第一條 保證

以買

元整

第二條 保證

一、

二

三

四

五