附件

不動產買賣契約書

立契約書人

買方：[redacted]（以下稱甲方）

賣方：陳忠實等[redacted]（以下稱乙方）

茲因土地買賣事，爰經甲、乙雙方磋商協議並同意依土地法第 34 條之1辦理公同共有土地買賣事宜，訂立契約條款如下，以資信守：

第一條　買賣標的

土地標示（面積以登記簿記載為準）：

土地坐落	面積（㎡）	買賣權利範圍	使用區分
深坑區埔新段 124 地號	364.84	公同共有 1/4	住宅區
深坑區埔新段 124-1 地號	7.78	公同共有 1/4	道路用地
深坑區埔新段 125 地號	101.98	公同共有 1/4	住宅區
深坑區埔新段 125-1 地號	10.34	公同共有 1/4	道路用地
深坑區埔新段 219 地號	82.98	公同共有 1/2	住宅區
深坑區埔新段 219-1 地號	38.98	公同共有 1/2	道路用地
深坑區埔新段 223 地號	61.35	公同共有 1/2	住宅區
深坑區埔新段 223-1 地號	20.93	公同共有 1/2	道路用地
深坑區埔新段 661 地號	657.62	公同共有 1/9	住宅區
深坑區埔新段 668 地號	71.95	公同共有 1/9	住宅區
深坑區埔新段 675 地號	182.86	公同共有 1/9	住宅區

（詳如附件一）

第二條　買賣價款

買賣總價款為新台幣 24,556,700 元整。

第三條　付款辦法

一、 於本約簽訂後，由乙方依據土地法第 34 條之 1 規定通知不同意出售之公同共有人，確認無人主張優先承買或為其他作為時，此合約方生效（乙方應出示通知不同意出售之公同共有人有優先承買權之信件、信件回執或不同意出售之公同共有人放棄優先承買之證明文件）。乙方人數、土地持分超過公同共有 50%時，即進行買

賣簽約，雙方協議分三次付款，付款方式如下：

第一次付款 50%：乙方應配合用印並備妥、交付相關過戶文件予地政士（含存證信函之通知及回執聯）。同時甲方交付第一次款新台幣 12,278,350 元，交付乙方收受。

第二次付款 30%：甲方應於全部土地增值稅稅單核發後三日內代乙方繳納土地增值稅，並按未受領買賣價金之其他公同共有人應分配金額，分別開立受款人為各地方法院之台支本票，交由承辦律師或地政士辦理提存，視為第二次付款款項。

第三次付款 20%：即尾款，應於本契約買賣土地產權全部移轉登記完竣五日內由甲方扣除已支付及代墊款後之餘款一次交付乙方。

第四條　稅費負擔

一、　土地增值稅：土地增值稅由乙方負擔。

二、　地價稅：土地移轉登記完竣前由乙方負擔、移轉登記完竣後由甲方負擔。

三、　其他：本件買賣有關歷年各項稅捐，發生於土地移轉完竣前由乙方負擔，土地移轉完竣以後則由甲方負擔。辦理產權移轉登記所需之登記規費、印花稅等相關稅費由甲方負擔。

四、　仲介費以成交價金 4%計算由乙方負擔。

五、　本土地之律師費、鑑界費、工程費、謄本費由乙方負擔。

第五條　文件交付及登記名義

一、　乙方應於甲方交付簽約款的同時，備妥本件不動產所有權狀、身分證影本及印鑑證明等，交付地政士辦理後續過戶事宜。為使地政士日後辦理提存及與本件買賣相關事務之需要，賣方全體同意授權游阿梅地政士代刻普通章乙枚，前開印章僅得使用於前開事項。游阿梅地政士不得將本項授權印章使用於本授權以外之任何用途，否則願負法律責任。

二、　本契約簽訂，經游阿梅地政士通知其他公同共有人，乙方應配合

提供證件、蓋章或出面等情形時，乙方應於三日內無條件配合辦理，不得借故推諉或刁難。乙方之公同共有人中如有不配合，而造成甲方之損害時，乙方應按本契約第六條辦理。

第六條　違約罰則

一、　本約簽訂後，倘甲方不買或不按約定日期付款時，甲方願將既付價款全部由乙方無條件沒收，抵作違約金外，並解除本約。如乙方任一人不賣或不照約履行應盡義務致使本約無法繼續履約時，甲方得解約，違約人應按本條所定條款負連帶法律責任，於違約時起五日內將乙方已收價款如數退還甲方外，並再賠償乙方所收價款同額之賠償金予甲方，各無異議。

第七條　特約事項

一、　雙方同意委由游阿梅地政士辦理本買賣契約之所有相關事宜，地政士費用由乙方負擔。另乙方公同共有部份委託游阿梅地政士依土地法第 34 條之一之相關規定通知及提存等相關費用由甲方負擔。

二、　因本契約所發生之訴訟，雙方同意以不動產所在地之法院為第一審管轄法院。

三、　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，致生無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

四、　本契約未規定事項均由雙方依誠信協商解決之。如無法協調始依民、刑法相關之規定辦理。

五、　本契約之附件皆為本契約之一部分，均具有法律效力。

六、　本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

七、　雙方同意共同委託游阿梅地政士辦理本約不動產移轉登記及全部相關事宜，並許諾受託地政士有民法第 106 條雙方代理之特別權限，且受託地政士得逕行委任第三人為複代理人。

八、　若公同共有人行使優先購買權，致甲方無法取得土地時，此合約作廢，乙方所有人應於通知日起五日內將所收之款項乙次退還予

087

甲方，各無異議。

九、 乙方因部份土地遭他人佔用(有地上物)，乙方願將地上物之追訴權讓與甲方，由甲方處理。

第八條 契約分存

本契約所列條款均經雙方詳細審閱充分瞭解，並同意確實履行而簽署。恐口說無憑，特立本契約一式三份，雙方、受託地政士各執壹份為憑。

(以下空白)

買賣書人

買方〈甲方〉：連美建設股份有限公司

統 一 編 號：29050387

住 址：台北市松山區敦化南路四段 181 號 8 樓

立約人：賣方〈乙方〉：陳忠實

身分証字號：A100800645

住址：台北市敦化南路二段 63 巷 57 號 12 樓

立約人：賣方〈乙方〉：黃仰仰

身分証字號：F200432813

住址：新北市板橋區四川路二段 245 巷 95 號 11 樓之 2

立約人：賣方〈乙方〉：黃純美

身分証字號：F201864882

住址：台北市中正區晉江街 53 號 5 樓

立約人：賣方〈乙方〉：蘇雪華

身分証字號：A220664030

住址：新北市瑞芳區員山子路 3 號之 1 七樓

立約人：賣方〈乙方〉：廖郁琪

身分証字號：A220546626

住址：台北市大安區信義路三段 19 號 12 樓

立約人：賣方〈乙方〉：蘇燈煌

身分証字號：A100071804

住址：台北市大安區金山南路二段 192 巷 29 號 5 樓

立約人：賣方〈乙方〉：蘇玉真

身分証字號：A220664021

住址：台北市文山區興隆路二段 203 巷 102 號 10 樓

立約人：賣方〈乙方〉：施姚芬

身分証字號：A222276645

住址：台北市南港區經貿二路 255 巷 3 號 10 樓

立約人：賣方〈乙方〉：蘇紅珠

身分証字號：A220664012

住址：台北市士林區中山北路六段 157 巷 7 號 3 樓

立約人：賣方〈乙方〉：施餘芬

身分証字號：A222276636

住址：台北市南港區經貿一路 59 號 5 樓

089

立約人：賣方〈乙方〉：蘇燈吉

身分証字號：A104383234

住址：台北市大安區羅斯福路二段35巷39號

立約人：賣方〈乙方〉：施浩松

身分証字號：A122561058

住址：桃園市大園區大豐二街66號7樓

立約人：賣方〈乙方〉：黃娟娟

身分証字號：F201886011

住址：新北市土城區延壽路75巷8弄4號4樓

立約人：賣方〈乙方〉：廖致宏

身分証字號：N122363679

住址：台北市大安區信義路3段19號12樓

立約人：賣方〈乙方〉：王

身分証字號：F200433963

住址：新北市石碇區石碇西街15

立約人：賣方〈乙方〉：施浩松

身分証字號：A122276812

住址：桃園市大園區大豐二街66號6F.

立約人：賣方〈乙方〉：黃

身分証字號：F102066300

住址：新北市石碇區石碇東街26號

立約人：賣方〈乙方〉：

身分証字號：

住址：

立約人：賣方〈乙方〉：

身分証字號：

住址：

中　華　民　國　108　年　1　月　10　日

091