

不動產買賣契約書(草案)

買方：

立契約書人

茲因賣方經公開出售本契約第一

賣方：福陞科技股份有限公司

條標示之不動產，經雙方同意訂立本買賣契約書，約定條款如下，以資共同遵守：

第一條 買賣標的物

本約之買賣標的物〔以下簡稱「買賣標的物」〕建物座落：新竹市科學工業園區力行路2-1號樓。

上項標示不動產之面積及持分以地政機關登載之面積為準；實際使用面積及情況以現狀為準。縱實際測量面積與登記面積有差異，雙方同意不就本約第二條所定之買賣總價款作調整。

第二條 買賣總價款

買賣總價款新台幣 元整。

第三條 付款方式

壹、以現金或台支即期支票支付全部買賣價金者

- 一、買方應於簽約同時支付得標標價百分之六十（計新台幣 元整）為第一期款（含押標金）。
- 二、科學園區管理局核准本項不動產買賣時，買方同時支付賣方得標標價百分之十（計新台幣 元整）為第二期款，並由指定代書於取得賣方產權移轉有關證件起三十日內向地政機關辦妥產權移轉登記。
- 三、賣方交付買賣標的物並辦妥所有權移轉登記時，買方同時支付賣方得標標價百分之三十（計新台幣 元整）為第三期款（即尾款）。

貳、以銀行貸款繳付部份買賣價金者

- 一、買方應於本約簽訂同時以現金或台支即期支票支付賣方得標標價百分之六十（計新台幣 元整）為第一期款（含押標金）。
- 二、科學園區管理局核准本項不動產買賣時，買方同時支付賣方得標標價百分之十（計新台幣 元整）為第二期款，並由指定代書於取得賣方產權移轉有關證件起三十日內向地政機關辦妥產權移轉登記。同時買方並應簽發面額與第三期款（即尾款）同額（到期日為本約簽訂滿三個月之末日）之商業本票予賣方，並將填妥且完成用印之買賣標的反設定抵押權【設定金額為第三期款（即尾款）金額*1.2倍】予賣方

之各項書件交付指定代書辦理設定抵押權登記作為第三期款(即尾款)給付之擔保。

- 三、第三期款(即尾款)為買賣總價款百分之三十(計新台幣 元整),買方應於本約簽訂日起三個月內完成銀行貸款手續,並應於確認貸款銀行及貸款金額時出具「撥款委託書」(如附件)予賣方及貸款銀行,表明貸款金額之數額須優先由銀行直接撥付予賣方指定帳戶,如貸款金額不足清償尾款,該不足部份買方應以現金或台支即期支票一次支付賣方,買方付第三期款(即尾款)及相關稅賦規費之同時賣方應退還前述商業本票予買方並塗銷反設定抵押權。無論買方是否如期取得銀行貸款,本第三期款(即尾款)皆應於本約簽訂日起三個月屆滿前,由買方給付賣方。

第四條 產權登記

- 一、本契約所定買賣標的物之產權移轉登記、抵押權設定等手續,買賣雙方應依代書(代書由賣方指定)通知期限配合辦理用印、繳納稅捐、相關費用並出具相關文件。
- 二、買方於買賣標的物產權移轉登記前應依前條付款方式各該規定事項履行下列義務:
 - 1、繳清本契約所定之第一期至第三期所有款項及因逾期付款加計之遲延利息。
 - 2、提出辦理產權登記及申辦貸款有關文件,辦理各項貸款手續,繳清各項稅費,預立各項取款或委託文件,並應開立面額與第三期款(即尾款)同額且記載禁止背書轉讓之商業本票予賣方。
- 三、買方如未履行前項之義務,賣方得不辦理買賣標的物產權移轉登記,如經賣方以存證信函催告後五日內仍未履行者,雙方同意依第七條之違約條款辦理。

第五條 稅規費及相關費用

- 一、本契約之買方即為產權登記名義人。
- 二、本契約買賣標的物產權移轉登記前所應繳納之各種稅費歸由賣方負擔,移轉後由買方負擔。
- 三、買方取得產權登記所需支付之代書費、登記規費、印花稅、貸款保險費、抵押設定費等費用,均由買方負擔。賣方反設定抵押權之代書費、登記規費亦由買方負擔。

第六條 其他規定

- 一、買方不按期付款時，除以買方違約論外，並應按遲付天數加計年息10%計算之遲延利息一併給付予賣方。
- 二、賣方保證本約買賣標的物之產權清楚，絕無一地數賣等情事，如有上開情事，賣方願負完全責任並賠償買方因此所受之損害。
- 三、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，應以書面按本契約所載地址以掛號信函或存證信函之方式郵寄為之，任何一方如有變更地址或聯絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，否則經一方依本契約最後通知地址為送達後即應視為已經合法送達。
- 四、本契約於買方未付清價款與相關稅賦規費前對買賣雙方之繼受人等均生同等效力。
- 五、本契約買賣標的物於買方依約付清全部買賣總價款後，由賣方定期通知買方至現場進行點交，買方無故不到場進行點交者，視同已點交。買賣標的物並按當時現狀點交，賣方不負任何瑕疵擔保責任。買方於簽約前已調查及明瞭買賣標的物現狀，日後絕不向賣方為任何主張或請求。

第七條 違約之處罰

- 一、本契約一經簽訂，買賣雙方均不得反悔而不履約，或違反本契約之任一條款，或使買賣標的物無法為移轉登記；或無力繼續給付買賣價款，否則均視同違約。
- 二、買賣雙方其中之一方如未依本契約條款約定履行，經他方書面催告後仍不履行時，即視同違約，他方得逕行解除本契約並得請求損害賠償。
- 三、若因可歸責於買方之事由而違約時，賣方得請求繼續履行，且關於對賣方造成之損害，應由買方負全部賠償責任；賣方亦得以書面通知解除本契約，除得沒收買方已付款項以為懲罰性違約金外，並得要求買方將本買賣標的物回復原狀返還及請求損害賠償。如本買賣標的物已移轉登記予買方或第三人名下，買方應無條件配合辦理返還賣方之一切程序，除因此產生之費用均由買方負擔外，並應給付以買賣總價為基準按日加計自書面解除契約翌日起至所有權移轉至賣方之日止按年利率百分之十計算之懲罰性違約金。
- 四、若因可歸責於賣方之事由而違約時，買方得以書面通知解除本契約，扣除前項所規定之損害賠償外，賣方應立即返還買方已給付之其餘價款，且關於對買方所造成之損害，應由賣方負全部賠償之責。如本買

賣標的物已移轉登記至買方名下，買方應配合辦理歸還賣方，因此產生之費用均由賣方負擔。

第八條 合意管轄法院

因本契約所生爭執訴訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第九條 契約分存

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，優先依本案投標須知、公告事項等相關招標文件為依據，次依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

買 方：

法定代理人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

賣 方：福陞科技股份有限公司

法定代理人：董事長 李明順

統 一 編 號：84149821

地 址：新竹市科學工業園區力行路 2-1 號 3 樓

電 話：(03) 5799339

中 華 民 國 99 年 月 日

