

土地買賣契約書

賣方：內政部營建署（以下簡稱甲方）

立契約書人：

買方：（以下簡稱乙方）

茲購買高雄市橋頭區後壁田段 390 地號土地，雙方同意訂立本投資買賣契約書。約定條件如下：

第一條 土地標示

基地座落高雄市橋頭區後壁田段 390 地號土地，面積計 32,028.02 平方公尺，使用分區為第五種住宅區，土地實際面積以地政機關登記簿記載面積為準。

第二條 土地價款

本契約土地總價計新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

第三條 付款條件及方式

一、【第一期款：訂金】新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，
乙方已於民國 年 月 日繳付。

【第二期款：簽約金】新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於公告決標日起 15 日內繳清價款（截止日遇假日順延），
並應於甲乙雙方簽訂買賣契約書日前繳清。

【第三期款：尾款】新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元

整，乙方應於公告決標日起 120 日內壹次繳清價款(截止日遇假日順延)。

二、乙方應繳納之土地價款應逕行匯款至甲方設於銀行之專戶內：

銀行：中央銀行國庫局

局號：0000022

戶名：新市鎮開發基金 401 專戶

帳號：268959。

三、乙方如未於前項規定期限內繳清各期價款及相關費用者，經甲方限期催告期滿仍未繳交者，得終止買賣合約，除訂金及孳息不予發還外，其餘已繳費用無息退還。

第四條 土地產權登記及稅費負擔

- 一、土地產權之移轉登記名義人應以本契約所載之乙方為產權登記名義人。
產權登記未辦妥前，除辦理繼承外，乙方不得以任何理由要求變更他人名義。
- 二、乙方承購之土地之產權，應於完成本契約第三條約定事項後，辦理產權移轉所需登記費及其他必須費用均由乙方負擔。
- 三、本土地之各項稅費（如契稅、地價稅、污水處理費、工程受益費）自辦竣產權移轉登記日起均由乙方負擔。
- 四、為辦理房地產權登記移轉事項，需由乙方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，乙方應於通知時間內交付。

五、乙方應於辦理本案土地產權移轉時，同意甲方請登記機關於土地登記簿內註記，註記之內容為「依新市鎮開發條例第 16 條第 4 項，乙方未完成建設前，不得以一部或全部轉售、轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效。」。對於已取得使用執照之土地，甲方得逐筆辦理註記塗銷。

六、乙方應於辦理本案土地產權移轉時，同意甲方就標的辦理預告登記，預告登記之內容為「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未依投資計畫進度開工或進度落後，經通知限期改善，逾期仍未改善，甲方得強制買回。」、「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未於興建並取得使用執照前擅自轉售、轉租或設定負擔，甲方得強制買回。」對於已取得使用執照之土地，甲方得逐筆辦理預告登記塗銷。

第五條 違約處理

乙方於簽訂本契約後，不依約履行本契約所定各項義務者，即視為違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行者，得依契約規定辦理。

第六條 不動產點交

- 一、自乙方完成產權移轉登記後 30 日內，辦理土地現況書面點交予買方。
- 二、土地點交後，乙方如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，得自完成登記之日起 3 個月內洽地政機關辦理土地實測，並提送實測成果，就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補，逾期不予

受理。

三、前項土地面積誤差，其誤差在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），甲乙雙方互不找補；其誤差超過 1 平方公尺以上者，甲方應就不足部分依得標單價計算找補差額地價，另乙方應就其不足部分檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款；至超過部分，乙方應依甲方按得標單價核計之差額地價，予以補繳價款。

第七條 開發投資方式及期程

- 一、 本案基地為第 5 種住宅區，開發內容須依新市鎮開發條例及其施行細則、新市鎮土地標售標租辦法、新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則、高雄新市鎮特定區第 1 期細部計畫土地使用分區管制要點、高雄新市鎮特定區第 1 期細部計畫都市設計規範、內政部營建署相關規定及其他相關法規辦理。
- 二、 本案標的開發建設期限 10 年。乙方應依甲方審查核准之投資計畫擬定開發建設期限辦理，如採分期分區開發者，總開發建設期限亦不得超過 10 年。
- 二、 乙方投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地法定容積之二分之一者。採分期分區開發投資者，其第 1 期投資建設之建築改良物總容積不得低於所投資土地法定容積之三分之一。法定容積以建築執照登載之

容積為基準。

三、乙方投資開發應依所提之投資計畫期限辦理，若有不可歸責於乙方之情事，導致無法依上述時程開發，應於期限前 3 個月或情事發生後得通知之合理期間內，以書面向甲方提出展延申請，經甲方同意後方得展延。

如有必要，甲方亦得以書面通知買方展延上述期限。

四、本案投資興辦期間，甲方得組成查核小組，依投資計畫所載事項進行查核作業，乙方於接獲甲方通知後，應檢備相關證明文件，供甲方進行查核，並不得拒絕。查核結果如有需改善之事項，乙方應依甲方要求之期限內完成改善或提出改善計畫。

五、本案投資興辦期間查核點得由乙方於投資計畫敘明，採分期分區開發者應分別敘明查核點，惟應含提送都市設計審議核備、建造執照核發、使用執照核發等 3 項查核點。各查核點應檢附主管機關出具證明文件（影本應加註「與正本相符」之註記）。

六、乙方如未依投資計畫進度開工或進度落後，經甲方通知限期改善後，應於受通知後 3 個月內改善，逾期仍未改善者，處以乙方該宗土地當期公告地價 2%以上 5%以下罰鍰，並再限期於 3 個月內改善；逾期仍未改善者，得按次連續處罰。所定罰鍰經通知限期繳納，逾期仍不繳納者，移送法院強制執行，並應由主管機關強制收買。

七、乙方如擅自轉售、轉租或設定負擔處以標的土地當期公告地價 1%以上 3%

以下罰鍰。所定罰鍰經通知限期繳納，逾期仍不繳納者，移送法院強制執行，並應由主管機關強制收買。

八、乙方無法依投資計畫書如期興建並逾改善期限仍無法完成，除依規定處罰外，應由甲方強制收買，其價格不得超出原出售價格。強制收買之程序及其他相關事項，除新市鎮開發條例另有規定外，準用平均地權條例照價收買之有關規定。

八、甲方強制買回土地時，對於土地上之設施，應限期得標人遷移，未於期限內遷移者，視同放棄，倘有拆除、清運、處分等處置費用則由返還價款中扣除，得標人不得異議。

九、甲方終止契約買回土地時，買回價款則將由主辦機關委由不動產估價師評估土地價值，惟不得超出原出售價格。

十、乙方完成本案土地產權移轉登記後因故經法院判決產權移轉予第三人，承受人仍應履行本案契約書相關規定，惟承受人得申請變更投資計畫。

第八條 合意管轄法院

如因本契約發生訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第九條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約正本 1 式 2 份，副本 1 式 6 份，買賣雙方各執正本 1 份，買方收執副本 1 份，賣方收執副本 5 份，並自簽約日起生效。

第十條

本契約之一切規定，對買方權利、義務之受讓人或繼承人或使用人有同等之約束力。

第十一條

本契約如有未盡事宜，應依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：內政部營建署

法定代理人：

統 一 編 號：04191945

電 話：(02) 8771-2345

地 址：105404 台北市松山區八德路二段 342 號

乙方：

代 表 人：

統一編號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日