

中華民國 108 年 6 月 28 日原住民族委員會原民土字第 1080037489 號公告頒行

契約審閱權

契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

# 私有原住民保留地 買賣契約書範本

原住民族委員會 編

中華民國 108 年 6 月

立契約書人<sup>買方</sup>\_\_\_\_\_茲為下列原住民保留地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

### 第一條 移轉限制

依山坡地保育利用條例第37條規定，原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。故買方及賣方均須具原住民身分(如附戶口名簿影本或戶籍謄本)。

### 第二條 買賣標的

土地標示：

土地坐落\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積\_\_平方公尺(\_\_坪)，權利範圍\_\_，使用分區為都市計畫內\_\_區(或非都市土地使用編定為\_\_區\_\_用地)。

### 第三條 買賣價款

土地價款為新臺幣\_\_元整。

### 第四條 付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於\_\_(地址：\_\_)，交付賣方。

- 一、簽約款，新臺幣\_\_元，於簽訂本契約同時支付(本款項包括已收定金\_\_元)。
- 二、備證款，新臺幣\_\_元，於\_\_年\_\_月\_\_日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。
- 三、完稅款，新臺幣\_\_元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經\_\_通知日起\_\_日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。
- 四、尾款，新臺幣\_\_元

無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經\_\_通知日起\_\_日內支付；同時點交本買賣標的。

有貸款者，依第六條及第七條約定。

賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

### 第五條 原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務(包括本金、利息、遲延利息及違約金)依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認(附件一承受原貸款確認書)。

買方依第六條第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

買方不貸款，賣方應於完稅款或申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於尾款交付前代為清償。

其他：\_\_\_\_\_。

### 第六條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣\_\_元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

一、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

(一)不可歸責於雙方時：

買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

買賣雙方得解除契約。

其他\_\_\_\_\_。

(二)可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約\_\_日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

- 賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 其他\_\_\_\_\_。

(三) 可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起\_\_日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

### 第七條 貸款處理之二

買方應於交付完稅款前，依\_\_通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

一、簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

- 將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於\_\_銀行\_\_分行存款第\_\_號帳戶。
- 於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入\_\_銀行\_\_分行第\_\_號帳戶(還款專戶)，以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入\_\_銀行\_\_分行第\_\_號，賣方所開立或指定之專戶。
- 其他撥付方式：\_\_\_\_\_。

二、由\_\_通知雙方會同領款交付。但買方應於交付備證款同時開立與完稅款及尾款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票(號碼：\_\_)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

三、第一款撥款委託書所載金額不足支付尾款者，其差額部分準用前款規定。

### 第八條 所有權移轉

雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他\_\_負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘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\_\_通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書(附件二)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。

辦理所有權移轉時，申報移轉現值，以本契約第三條之土地價款申報。

### 第九條 稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

一、地價稅等稅捐或費用，在土地交付日前由賣方負責繳納，交付日後由買方繳納；前開稅費以交付日為準，按當年度日數比例負擔之。

二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

(一) 所有權買賣移轉

1、買方負擔：

印花稅、契稅及登記規費等。

2、賣方負擔：

土地增值稅由賣方負擔。但有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

3、其他：

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。由賣方繳清。

(二) 抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

三、辦理本買賣有關之手續費用：

(一) 簽約費

由買賣雙方各負擔新臺幣\_\_元，並於簽約時付清。

其他\_\_。

(二) 所有權移轉代辦費新臺幣\_\_元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他\_\_。

(三) 如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新臺幣\_\_元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他\_\_。

(四) 公證費用

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他\_\_。

(五) 抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣\_\_元

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他\_\_。

(六) 塗銷原抵押權之代辦費新臺幣\_\_元，由賣方負擔。

四、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交付土地日逾第十條所載交付土地日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

#### 第十條 交付土地

本買賣標的物，應於尾款交付日貸款撥付日\_\_年\_\_月\_\_日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交付土地日前搬遷完畢。交付土地時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。

#### 第十一條 賣方之瑕疵擔保責任

賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第十二條 違約之處罰

賣方違反第八條（所有權移轉）第一項或第二項、第十條（交付土地）第一項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之土地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付土地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過土地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

買方因賣方違反第十條（交付土地）第一項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第十條第二項約定請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過土地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名



地址：

國民身分證統一編號：

證書字號：

中華民國            年            月            日

附件一

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_地政事務所\_\_\_\_\_登字第\_\_\_\_\_號
- 2、抵押權人\_\_\_\_\_。
- 3、設定金額：\_\_\_\_\_元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新臺幣\_\_\_\_\_元整。
- 5、承受日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：\_\_\_\_\_（簽章）  
買方：\_\_\_\_\_（簽章）  
簽章日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件二

以第三人為登記名義人聲明書

買方\_\_\_\_\_向賣方\_\_\_\_\_購買座落\_\_\_\_\_縣（市）\_\_\_\_\_鄉（鎮、市、區）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆土地，茲指定\_\_\_\_\_（國民身分證統一編號\_\_\_\_\_）為登記名義人，登記名義人同意不同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）  
登記名義人：\_\_\_\_\_（簽章）  
簽章日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 原住民保留地買賣契約書範本簽約注意事項

### 一、適用範圍

本契約書範本提供原住民買賣私有原住民保留地時參考使用。

前項原住民保留地，指依土地登記簿本記載為原住民保留地之土地。

### 二、移轉限制

依山坡地保育利用條例第 37 條規定，原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。復依民法第 87 條規定，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。

故賣方如出售原住民保留地予非原住民，但由具原住民身分者擔任買方，辦理買賣過戶事宜，如該行為屬通謀虛偽意思表示，係違反現行法令規定。

### 三、買賣意義

稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約（民法第三百四十五條）。當事人就標的物及其價金互為同意時，買賣契約即為成立。故買受人為支付價金之人，出賣人為負移轉標的物之人。民間一般契約多以甲方、乙方稱呼之，為使交易當事人直接、清楚理解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付價金之買受人為買方，負移轉標的物之出賣人為賣方。

### 四、買賣標的

- (一) 由於契約書之應記載事項繁多，為防止填寫筆誤或疏漏，建議將土地使用分區證明書、土地權狀影本（或登記簿謄本）等重要文件列為本契約之附件，視為契約之一部分。
- (二) 買賣標的之價值或其通常之效用，有滅失或減少之瑕疵，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人應負法律上之擔保責任。

### 五、付款約定

- (一) 依一般交易習慣，買方按簽約、備證、完稅、尾款四期付款；賣方則同時履行其相對義務。但契約另有約定者，從其約定。
- (二) 民法第二百四十九條第一款規定「契約履行時，定金應返還或作為給付之一部」故明定第一次款包含定金在內，以杜買賣價金是否包括定金之爭議。
- (三) 關於各項付款之期間或對待給付之相對條件僅為例示性質，當事人得斟酌「同時履行」原則，按實際需要增減之。

### 六、貸款處理

- (一) 買方應衡量個人債信或先向金融機構洽辦貸款額度。
- (二) 買賣標的物原已設定抵押權者，買賣雙方宜於附件「買方承受原貸款確認書」簽字確認，以明責任歸屬，並提示買方應為債務人變更等行為，以保障其權利。

### 七、所有權移轉

課稅標準、買賣價格攸關稅費負擔之多寡，其申報日期、申報價格等應於契約書中約定。

### 八、擔保責任

- (一) 依民法第三百四十八條至第三百六十六條規定，賣方應於產權移轉登記前排除任何權利瑕疵，確保買方完整取得產權及使用權，賣方並應擔保標的物於交付時，無任何價值、效用或保證品質上之物之瑕疵。
- (二) 當事人就標的物之權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保，得另為約定，但其約定不得違反民法第三百六十六條及其他強制或禁止規定。

### 九、違約罰則

- (一) 訂定契約之目的在於求某種契約內容之實現，而違約金者，乃以確保債務之履行為目的。違約金之種類可包括損害賠償預定性違約金與懲罰性違約金兩種。民法第二百五十條第二項規定之違約金係以損害賠償額預定性質為原則，本契約範本從之。但當事人仍得依契約自由原則訂定懲罰性違約金。
- (二) 以往為促使契約內容之實現，其懲罰性之違約金多以已收價款總數或加倍為之，依契約自由原則而論，當事人約定之金額，無論高低，皆有其自由；然我國民法基於保護債務人經濟能力之考量，倘訂約之際債權人要求之違約金過高時，



得依民法第二百五十二條規定向法院聲請酌減。

#### **十、其他約定**

- (一) 買賣雙方履行契約之各項權利義務，如以非對話之意思表示，其意思表示，以通知到達相對人時，發生效力，惟為慎重起見宜以「存證信函」方式通知，以利到達時間之舉證及避免糾紛。
- (二) 如有特殊情形者，應依相關法令規定及程序處理，例如：
  - 1、父母處分其未成年子女之財產。
  - 2、法人處分財產。
  - 3、土地法第三十四條之一、第一百零四條、第一百零七條優先購買權。

#### **十一、契約分存**

- (一) 契約附件種類，諸如：權狀影本、登記簿謄本等。
- (二) 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章並寫明戶籍住址及國民身分證統一編號，以免權益受損。

#### **十二、經紀人簽章**

買賣若透過不動產經紀業辦理者，應由該經紀業指派經紀人於本契約簽章。

#### **十三、確定訂約者之身分**

簽約時應先確定簽訂人之身分為真正，例如國民身分證或駕駛執照或健保卡等身分證明文件之提示。如限制行為能力人或無行為能力人訂定契約時，應依民法相關規定。

#### **十四、辦理本契約相關事宜**

- (一) 辦理本契約所有權移轉等相關事宜，得由買方或賣方委託另一方辦理；或由雙方共同委託或各自委託合法地政士，代理申請土地相關稅務及登記事務之處理。
- (二) 買賣雙方若各自委託合法地政士辦理買賣相關事務，可藉由買賣雙方之地政士確認、監督、稽核不動產的交易流程是否合理，保障雙方當事人權利。依土地登記規則第二十六條、第二十七條、第三十六條第二項及第三十七條規定，土地登記之申請，得委託代理人為之，且除上開規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。亦即現行法令尚無禁止買賣雙方各自委託地政士申辦土地登記等相關事項，惟買賣雙方將增加服務費用支出。