



土地買賣契約書

買受人： 台灣港建股份有限公司 (以下簡稱買方)
立契約書人 出賣人： 徐清吉、徐清輝 (以下簡稱賣方)

茲為土地買賣事宜，經雙方一致同意訂立本土地買賣契約書(以下稱本契約書)，約定條款如後，以資共同遵守。除本契約書及其附件外，任何口頭約定均不生效力。

第一條：土地標的

土地標示：(如記載未有詳盡，或與地政機關登記簿謄本所載不符者，以地政機關登記簿謄本所載為準。)

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	使用分區	用地類別	面積 (平方公尺)	買賣 權利範圍
桃園市	蘆竹區	誠聖		228	乙種工業區		3430.01	全部

1. 使用情形：☒空地 ☐自用 ☐出借 ☐被他人違法占用 ☐_____
2. 地上物之處理：☐隨同土地一併移轉所有權予買方 ☐賣方協同將地上物稅籍變更為買方
☒其他：無地上物
3. ☒無 ☐有 設定抵押權，共_____筆。且自簽約日起，賣方保證不再增加買賣標的之實際債務負擔。
4. ☒無 ☐有 設定地上權。地上權存續期間為_____年，地租為每年新台幣_____。
5. ☒無 ☐有 出租情形，租期至民國_____年_____月_____日止。租金：_____元/月(年)
6. 點交日為民國_____年_____月_____日。如未約定點交日期，買、賣雙方同意過戶或他項權利塗銷完成後五日內點交。

第二條：買賣總價

本買賣總價款，雙方議定為新台幣參億陸仟萬元整。

第三條：價金支付方式

本買賣，買方應支付之各次價款，除本契約另有約定外，雙方同意依國泰世華銀行土地買賣價金信託契約，將各期價款以現金、匯款或金融機構為發票人簽發之票據，存入國泰世華銀行信託專戶(履約保證專戶)，由國泰世華銀行依契約約定保管價款及撥付。

付款期別	約定付款金額(新台幣)	應同時履行條件
第一期(簽約款)	參仟陸佰萬元整	簽訂本契約書時，賣方應將土地所有權狀正本交由地政士保管；買方應將本期價金存入履約保證專戶。
第二期(用印款)	參仟陸佰萬元整	最遲於民國 115 年 9 月 23 日，買方應將本期價金存入履約保證專戶。雙方並應備齊證件，並在產權移轉登記書表上蓋妥印鑑章交付地政士。
第三期(完稅款)	參仟陸佰萬元整	最遲於民國 115 年 10 月 22 日，買方應將本期價金存入履約保證專戶。買、賣雙方同意委託地政士代為完納稅費。
第四期(尾款)	貳億伍仟貳佰萬元整	最遲於民國 115 年 11 月 6 日，買方應將本期價金存入履約保證專戶。賣方應即著手辦理過戶。

過戶手續完成後，雙方即應辦理土地點交並簽署信託契約所定相關文件，將專戶款項撥付至賣方指定之銀行帳戶。

第四條：貸款約定

- 買方如需申辦抵押貸款以支付價金，應於移轉過戶前完成對保、開戶。買方應將對保後之存摺、取款條，蓋原開戶印章交予地政士保管，並於抵押權登記完畢後三日內，會同賣方及地政士至貸款之金融機構辦理撥款手續，並代清償賣方原有銀行貸款。
- 賣方於代清償後將塗銷證件立即交予地政士，配合辦理原抵押權塗銷登記。
- 若買方無需貸款，或因貸款條件不符或因貸款金額不足時，應最遲於民國 115 年 11 月 6 日，壹次付清全部或不足之價金，否則地政士得逕行停止辦理產權移轉登記手續，並得逕行代理雙方辦理土地增值稅撤件手續。如產權移轉登記已完成，買方應立即備齊相關過戶文件，將產權回復登記至賣方名下，買方不得異議及推諉，否則買方願負違約及一切損害賠償責任。
- 為辦理賣方原有抵押權塗銷登記所應清償金額、應納稅費、仲介服務費或其他債務合計超過實際買賣成交總價者，賣方應將差額部分於土地增值稅單核下三日內以現金壹次補足。貸款撥付時，賣方應已騰空本買賣土地。

五、為符合個人資料保護法之規定，買方因貸款之需要，同意由地政士洽詢之金融機構及財團法人金融聯合徵信中心，在符合營業登記項目或章程所定業務需要等待特定目的下，得就買方之個人資料為蒐集、利用及電腦處理。

第五條：土地複丈

(☒須辦理複丈 ☐無需辦理複丈，不適用本條約定)

一、賣方應於簽訂本契約書後即向地政機關申請土地複丈，於實地測定界址之同時，應即在界址上埋設界樁，最遲應於買方支付尾款前完成土地複丈測量。複丈時賣方應通知買方到場。

二、如影響土地複丈測量作業，賣方應於土地複丈測量前將地上物、違建、垃圾、雜草等清除完畢。複丈完成後，如發現有部分面積被他人侵占、私設巷道或既成道路等情形，致買方無法行使所有權或行使有重大困難，賣方應於土地複丈完成後十日內排除，否則雙方同意按本買賣成交總價與面積之比例減少價金。但被占用部分係因鄰接道路或其他情形，以致標的物點交後買方權益將受重大損害，且賣方未於土地複丈完成後十日內排除者，雙方得解除本買賣契約。

三、土地複丈之複丈費(鑑界費)及地政士代辦費用由賣方負擔。

四、本案買賣雙方合意進行鑑界，鑑界費用由賣方負擔，若鑑界後面積與謄本所登載之面積誤差達正負 0.05%(含 0.05%)，買賣雙方合意就超過或不足 0.05%之部分，以每坪新台幣 346,962 元整進行現金找補，並於過戶前完成找補作業及無條件配合更改合約書價款及實價登錄相關資料。

特別約定：(特別約定應經雙方簽章方生效力)

台灣港建股份有限公司

買方簽章：

賣方簽章：

第六條：土地分割

(☐須辦理分割 ☒無需辦理分割，不適用本條約定)

一、賣方應於簽立本契約書同時交付分割圖，並視為本契約書之附件。

二、賣方應於民國____年____月____日前完成土地分割(如未約定則以第一條持分計算之面積為準)。

三、其他分割條件：

四、分割後登記面積如與本條第一項約定之面積誤差不足百分之一者，雙方互不找補；百分之一以上不足百分之五者，按本買賣成交總價與面積之比例多退少補；百分之五以上者，雙方同意無條件解除本買賣契約。

第七條：產權移轉

- 一、辦理產權登記所需相關證件及應納稅費，買、賣雙方應依規定日期、種類、內容及數額提供繳納。如因一方遲延致影響產權登記者，應負遲延責任，其致他方受有損害者，應負損害賠償責任。
- 二、產權移轉登記辦理中，倘需買、賣雙方出面協辦或補蓋印鑑、補換或補繳證件，雙方應無條件於地政士通知之日期配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何補貼，否則應負遲延責任。
- 三、買方得指定第三人為產權移轉登記名義人，該第三人應在本契約書簽章負連帶保證人責任，且應於擔保價金之本票上簽章，擔任共同發票人；其後有變或更改者，亦同。如買方因指定第三人為產權移轉登記名義人，因而增加之費用或遲延責任，由買方負擔。買方未配合者，賣方得拒絕買方指定第三人為登記名義人之要求。
- 四、除買、賣雙方另有約定外，賣方就買賣土地已設定抵押權或其他債務擔保者，應配合地政士查詢並確認有關之債務明細，取得清償證明文件及辦妥塗銷登記。

第八條：稅費負擔

- 一、本不動產點交前應納之各項費用悉由賣方負責繳清，點交後則由買方負責繳清，但該各項費用之負擔應以實際點交日為準按比例計算之。
- 二、土地所有權移轉登記時應納之土地增值稅、塗銷抵押權登記之代辦費及積欠稅費由賣方負擔。
- 三、產權登記規費、印花稅等由買方負擔。
- 四、土地所有權移轉登記之地政士代辦費由買方負擔，履約保證專戶之相關費用，則由買賣雙方各負擔二分之一。
- 五、如有工程受益費，其負擔方式為簽約日前已公告開徵者由賣方負擔，已公告但未開徵者由買方負擔之。
- 六、上述各項應由賣方負擔之稅費，如係由買方先行墊付者，買方得由應付價款中逕行扣抵之。

第九條：擔保責任

- 一、賣方保證本買賣土地產權清楚，絕無一地數賣、糾紛爭訟、被他人佔用、占用他人土地、與鄰地共用壁、他人主張三七五租約或優先購買權，或其他糾葛等情事，否則賣方應自負全部法律責任。

- 二、本買賣土地如有他人主張或設定他項權利、借貸、租賃、界址糾葛或占有關係，除本契約另有訂定外，應由賣方負責於移轉過戶前清除完畢，否則視為違約，且買方得以未付價金優先代為清償，或保留相當金額於該項情事解決時方行支付。
- 三、本買賣土地若因都市計畫或其他法令，主管機關頒佈變更使用或徵收，或有變更使用或被徵收之虞，或有道路通行權糾紛，賣方應於簽立本契約書時確實告知，如有隱匿、欺瞞，視為賣方違約，買方得逕行解除本買賣契約。
- 四、賣方保證所交付之所有權狀正本及其他文件確係真實，地政士僅代為保管，不負辨識真偽之責任，如有虛偽不實、偽造、變造及補發等情事，概由賣方負一切法律責任，與地政士無涉。
- 五、買、賣雙方確已審閱本契約書內容完畢，並確認雙方係本人(或代理人)身分無誤後立本契約書買、賣雙方或代理人之身分及文件如有虛偽不實，由雙方自行負責，與地政士無涉。
- 六、賣方應擔保本買賣土地交付予買方時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵(民法第 354 條參照)。
- 七、本買賣土地上如有違章建築，買、賣雙方同意：(不適用本條約定)
- ☐無論何時被通知須拆除或遭拆除，均由買方自行負擔風險。
- ☐如簽訂本契約書後至點交前違章建築被主管機關通知須拆除(或被拆除)，則按不動產鑑定公司就拆除部分辦理鑑價，並協議減少買賣價金。鑑價費用由買、賣雙方平均負擔。如點交後被通知須拆除(或被拆除)，則由買方自行負擔風險。但賣方若曾接獲主管機關關於違建之通知而未於收到通知時立即告知者，買方仍得依上述約定請求減少價金，且賣方應負擔全部鑑價費用及損害賠償責任。
- 八、賣方保證本買賣土地絕無土壤或地下水污染情形，亦非環境部公告列管之污染控制場址、污染整治場址或污染管制區，否則買方得不經催告逕行解除本買賣契約。
- 九、賣方同意負責辦理本買賣土地之土壤污染檢測事宜，包括土壤及廢棄物等項目，並負擔相關檢測費用及支出，檢測過程由買賣雙方共同進行。賣方最遲應於買方支付尾款前，將檢測結果提供予買方。倘檢測結果有需進一步釐清、處理或改善之情形，賣方應負責於合理期限內完成改善或排除；如前開問題未能於合理期限內妥善解決，買方得解除本契約，賣方並同意配合辦理契約解除及相關事宜。
- 十、本買賣土地如係共有土地之應有部分，賣方保證已依法取得全體共有人之書面同意。如非全體共有人同意本土地買賣，賣方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負法律責任」。
- 十一、本買賣土地如係建地，賣方保證該建地為合法申請建照之建築用地。如需賣方或他人出具土地使用權同意書始可申請建照興建房屋，賣方應於知悉之日起十日內無償交付同意書予買方，否則買方得於催告期滿後解除本買賣契約。

十二、賣方保證本買賣土地現無建築套繪（即無空地比），且非法定空地或用作建蔽率或容積率之土地，否則買方得不經催告逕行解除本買賣契約。

十三、（☐須申請農用 ☒無需申請農用，不適用本條約定）本買賣土地如係農業用地，賣方須取得政府機關核發之農地作農業使用證明書，並交付予買方。如賣方欲申請不課徵土地增值稅之證明，應由賣方委託地政士向主管機關提出申請，賣方並應符合「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」之規定。賣方並保證本買賣土地非為其他土地申請過農舍或用作建蔽率之農地。本買賣土地如係遺贈取得，取得當時若為申請不計入遺產及贈與稅總額者，自取得之日起五年內移轉出售而須補繳之遺贈稅，由賣方負擔。

十四、本買賣土地如係徵收土地，若無法登記，則雙方同意無條件解除本買賣契約。

第十條：土地點交

一、本買賣土地依本契約書簽定時現況點交之。

二、本買賣契約未因解除、撤銷等原因失效，而買方拒絕點交或逾點交三日以上，經賣方催告期限內未履約或提起訴訟者，即視為點交完成，賣方對本買賣土地即不負保管之責。

第十一條：違約處理

一、除因不可抗力之事由外，賣方違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日）賣方應按買方已支付價金千分之一計算違約金予買方，買方並得於該期應支付款中逕為扣除。若經買方催告期滿而賣方仍不履約者，買方得解除本契約，賣方並應按買方已支付之價金加倍返還予買方作為違約賠償。

二、除因不可抗力之事由及本契約另有約定者外，買方違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日）買方應按該期未履行支付價金千分之一計算違約金予賣方，並應於補繳價金時一併繳清。若經賣方催告期滿而買方仍不履約者，賣方得解除本契約並沒收買方已支付之價款作為違約賠償，且自解約日起，本買賣土地任憑賣方處理，買方不得異議。

三、若因不可抗力致本買賣契約解除、撤銷、失效或不能履行時，則賣方應無息返還買方已支付之價款，雙方互不賠償、補貼。

第十二條：標的物利益及危險之承受負擔（民法第 373 條參照）

本買賣土地，其利益及危險（例如：因天災地變或其他原因受損害時）之承受負擔，除買、賣雙方另有約定外，於土地點交前由賣方承受負擔，自土地點交起則由買方承受負擔。如有提前點交之情形，亦同。

第十三條：通信送達地址

買、賣雙方之通訊地址，以本契約書所記載為準，一方有變更時，應即以書面通知他方，其書面通知到達他方前，視為未變更。依本契約書所載或變更後之地址送達，如因拒收、逾期無人招領而遭退回時，均視為已受送達或通知，其送達日期以郵局第一次投遞日為準。

第十四條：管轄法院

本契約書未盡事宜，悉依相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議致涉訟時，買、賣雙方合意以本買賣土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約分存

本契約壹式五份，買、賣雙方各二份，及地政士乙份存查。

第十六條：其他約定事項

一、賣方明確知悉，買方購買本件土地係以以下兩項條件之成就為前提：1. 經買方母公司 Wong's Kong King International (Holdings) Limited 之主管機關香港聯合交易所審批通過本買賣案；2. 經 Wong's Kong King International (Holdings) Limited 股東會決議通過本買賣案。雙方爰合意，本買賣契約之履行以前開兩項條件均成就為前提；如於民國 115 年 11 月 5 日屆至時，前開條件仍在審批或辦理中，雙方得視實際辦理情形協議延長履約期限。如其中任一條件最終未能成就，買方得向賣方提出解除本契約，雙方並應無條件配合向地政機關辦理撤件，且雙方互不負違約賠償責任。

二、本買賣契約依前述第十六條第一項解除時，買賣雙方應於買方向賣方提出契約解除之日起十個工作日內，向國泰世華銀行履約保證專戶提出解約結清申請，或由國泰世華銀行依據收到買方檢具之 Wong's Kong King International (Holdings) Limited 股東會議事錄（未通過議案）或香港聯合交易所不予核准函文時，將買方已匯入履約保證專戶之全部價金無息退還予買方。

三、雙方知悉並同意，為配合法令規定並兼顧交易時效，雙方簽約後，地政士得著手辦理申報等各項作業；惟於買方確認第十六條第一項之條件完成並提示予地政士前，地政士如需代繳各項稅費，應事先取得應繳納方之同意。



立契約書人—買方：台灣港建股份有限公司

簽章

統一編號：04655310

代表人：王藝橋

地址：(338)桃園市蘆竹區長興里南崁路二段66號5樓之4

電話：03-3529333



簽約代理人：周翠霞

簽章

身分證統一編號：L22619645

地址：(338)桃園市蘆竹區長興里南崁路二段66號5樓之4

電話：03-3529333

周翠霞

立契約書人—賣方：

簽章

身分證統一編號：H120981219

地址：桃園市蘆竹區坑菓路661巷8號

電話：

徐吉昌

立契約書人—賣方：

簽章

身分證統一編號：H101701700

地址：桃園市蘆竹區坑菓路661巷8號

電話：



簽約代理人：

簽章

身分證統一編號：

地址：

電話：

受託地政士：

簽章

證號：(109)台內地登字第028698號

電話：0981528168

林志宏



中華民國 115 年 8 月 25 日

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

蘆竹區誠聖段 0228-0000地號

列印時間：民國115年08月25日10時01分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由林宥侖自行列印

謄本種類碼：A2Q5TK65H!PX，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

蘆竹地政事務所 主 任 游貞蓮

蘆竹電謄字第184400號

資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

土地標示部

登記日期：民國114年01月23日

登記原因：地籍圖修正測量

面 積：****3,430.01平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國115年01月 公告土地現值：***50,200元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國113年07月15日

登記原因：領回抵價地

原因發生日期：民國112年09月16日

所有權人：徐清吉

統一編號：H120981219

出生日期：民國047年10月04日

住 址：桃園市蘆竹區坑口里16鄰坑菓路661巷8號

權利範圍：****100000分之12941*****

權狀字號：114蘆資地字第023873號

當期申報地價：115年01月****8,240.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

112年09月 ****50,213.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****100000分之12941*****

其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0002

登記日期：民國113年07月15日

登記原因：領回抵價地

原因發生日期：民國112年09月16日

所有權人：徐清輝

統一編號：H101701700

出生日期：民國041年06月12日

住 址：桃園市蘆竹區坑口里16鄰坑菓路661巷8號

權利範圍：****100000分之87059*****

權狀字號：114蘆資地字第023872號

當期申報地價：115年01月****8,240.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

112年09月 ****50,213.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****100000分之87059*****

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

蘆竹電謄字第184400號

土地坐落：桃園市蘆竹區誠聖段228地號共1筆

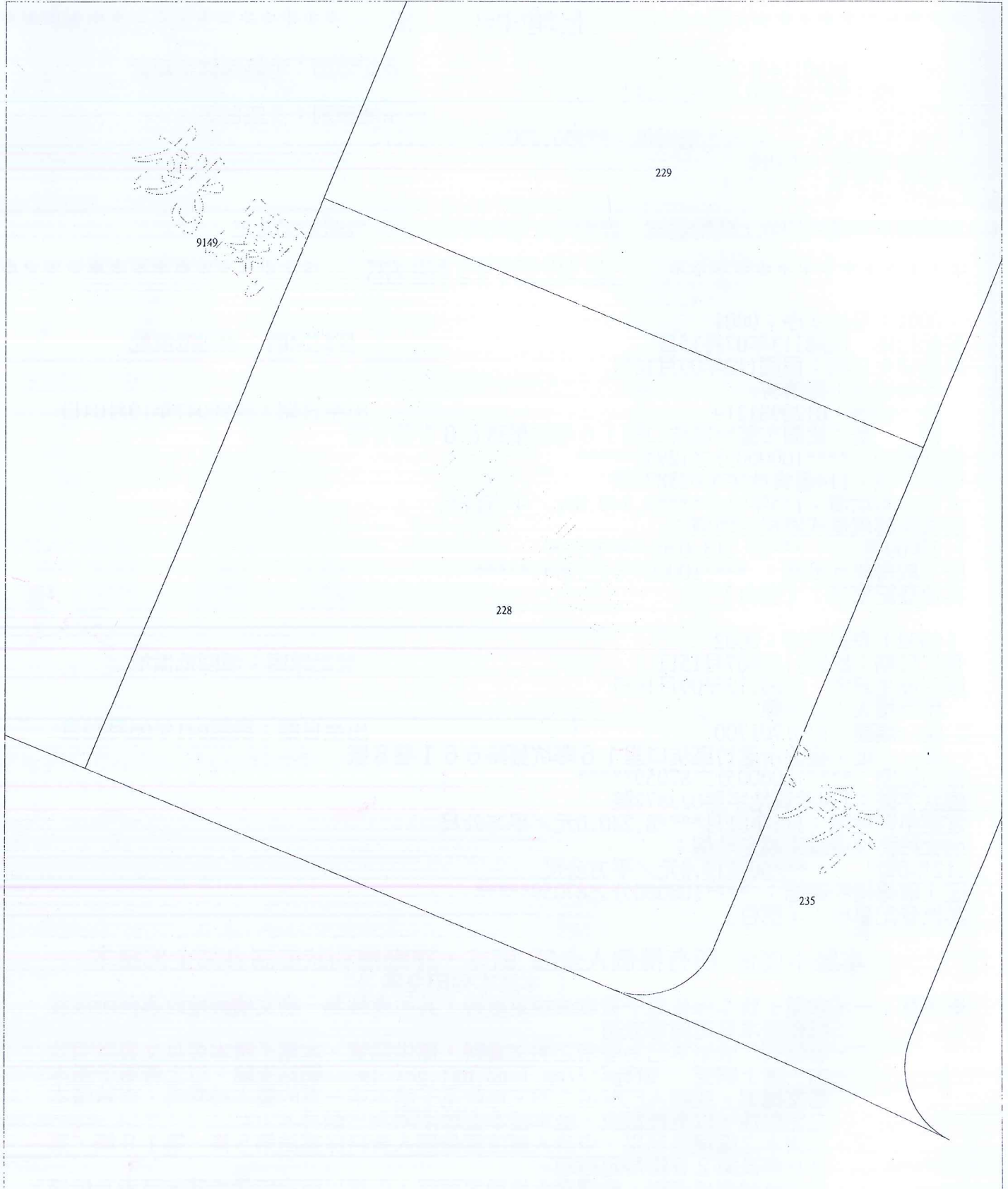


本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所
本謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所
中 華 民 國 115年08月25日10時01分

主任：游貞蓮



比例尺：1/500

本謄本係網路中領之電子謄本，由林宥命自行列印
謄本種類碼：72757K6EK2G，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。