郵局存證信函用紙

副本 正

郵局

平鎮廣明
存證號碼 000321

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司，商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉

一、寄件人　姓名:林慶富　印

詳細地址：324 桃園市平鎮區廣達街 2 號

二、收件人　姓名：

詳細地址：戴興郎等 564 人，姓名與住址，詳如附件所載

三、副本 收件人　姓名：

詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	請	於	文	到	後	1	0	日	內	確	答	，	願	否	依	據	相
二	同	條	件	優	先	購	買	如	後	說	明	之	土	地	，	逾	期	視	為	放
三	棄	優	先	購	買	權	。	說	明	：	依	據	土	地	法	1	0	4	條	之
四	規	定	，	辦	理	桃	園	市	平	鎮	區	新	勢	段	1	2	6	7	地	號
五	3	筆	土	地	，	出	售	權	利	範	圍	：	2	4	7	／	2	1	6	0	。
六	地	上	權	人	有	依	據	相	同	條	件	優	先	購	買	之	權	，	依	法
七	通	知	。	買	賣	條	件	詳	如	附	件	所	載	，	優	先	購	買	權	人
八	如	欲	行	使	優	先	購	買	權	，	請	以	存	證	信	函	回	覆	承	辦
九	地	政	士	事	務	所	，	並	於	回	覆	後	5	日	內	辦	理	簽	約	事
十	宜	。	（	富	將	地	政	士	事	務	所	，	地	址	：	桃	園	市	平	鎮	區

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局（正副）本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

年　月　日證明

黏貼　郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

平 特殊郵戳

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名:林慶富　印

詳細地址：324 桃園市平鎮區廣達街 2 號

二、收件人　姓名：

詳細地址：戴興郎等 563 人，姓名與住址，詳如附件所載

三、副本收件人　姓名：

詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	廣	達	街	2	號	，	連	絡	電	話	0	9	2	5	－	2	6	3	6	1
二	8	或	0	9	7	6	－	4	0	1	3	9	1	）						
三																				
四																				
五																				
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 1 份，存證費 元，
附件 2 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 178 元。

平鎮廣明

郵戳

經辦員

主管

經 112 年 8 月 10 日證明 郵局正副本內容完全相同

印

黏貼郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下　塗改增刪　字　印　如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

騎縫郵戳

土地買賣契約書

買方 ：賴森源　　以下簡稱甲方

賣方 ：戴建邦、戴嘉玲、戴蓁儀　以下簡稱乙方

土買賣契約書人茲因不動產買賣事宜，雙方協議一致同意訂下列條款，以資共同遵守:

第一條:標示及權利範圍(本記載如有不符或未盡事項，概依地政機關登記簿本記載為準。)

土地標示

鄉鎮市區	段	地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	出賣權利範圍	持分(坪)	使用分	價　款	備　註
平鎮區	新勢	1267	3977.94	1203.326	91/2160	50.9657	住宅	15208704	所有權人戴建邦
平鎮區	新勢	1267	3977.94	1203.326	39/1080	43.4534	住宅	13036032	所有權人戴嘉玲
平鎮區	新勢	1267	3977.94	1203.326	39/1080	43.4534	住宅	13036032	所有權人戴蓁儀
總計						137.6026		41280767	

第二條:價款議定

本買賣標的總價款為新台幣 肆仟壹佰貳拾捌萬零柒佰陸拾柒元 整($41280767 元)

經鑑界後面積依地政機關測量為準，如面積有誤差，雙方同意以每坪單價依面積重新計算總價多退少補。

第三條: 買賣價金之給付與收受

本影本與正本相符，如不實願負法律責任。

買賣價款支付方式如下:

【第一期:簽約款】

民國 112 年 06 月 20 日簽訂本約時甲方應支付乙方新台幣壹仟伍佰萬元整($15000000 元)(含定金)。本期價金甲方於 112 年 07 月 20 日前，將價金匯入指定銀行之履保帳戶。

【第二期:備證用印款】

民國　　年　　月　　日，甲、乙雙方備齊產權移轉所需證件及用印。

【第三期:尾款】

甲方應支付乙方新台幣貳仟陸佰貳拾捌萬零柒佰陸拾柒元整($26280767 元)，於簽約日起算1年最遲2年內給付至履保帳戶。

若甲方無須以買賣標的向金融機構借款支付尾款，應於給付第三期款時將尾款一併付清。

若甲方須以買賣標的向金融機構借款支付尾款，應依本約第四條規定辦定辦理。

其他約定：

一. 為使買賣雙方不動產買賣交易安全，並確保不動產所有權移轉予買方，賣方依所簽訂契約之定取得買賣價金，買賣雙方同意委託土地銀行中壢分行辦理本件不動產買賣價託事宜，雙方並同意依買賣契約及不動產買賣價金信託契約之約定履行契約。

二. 本件不動產買賣之價金雙方同意存入上開信託銀行履約專戶帳號第

按雙方所簽屬相關契約約定辦理價金給付或返還作業。

備註：1、 所有權移轉過程中，若因需補證件或政府機關作業延遲時，則該期交款日順延件成就後次日履行。

2、甲方所簽發之擔保本票係依本約第四條作為擔保之用。

第四條:產權移轉及貸款作業

一、 買賣標的之產權移轉登記、抵押權塗銷、設定作業，經甲、乙雙方同意共同授權指定之地政士依本約之約定辦理，受任之地政士就本約事務之實際作業得使第三人代為處理。

二、乙方應依約交付所有權狀正本(於備證時)、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所文件予受任地政士。雙方應配合完成不動產所有權移轉之書表用印。 自文件交付日起買賣合約完成(或解除)日止，非經甲乙雙方同意，任一方均不得向受任地政士要求取文件、終止委託或直接向有關機關申請案件撤銷，違者對受任地政士不生效力。雙方意授權受任地政士使用當事人交付之印章蓋妥撤銷買賣及代繳稅款及回復產權之用印類。日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件時，乙方應無條件即時交付不藉故拖延拒絕或要求任何補償，否則所生之損害概由乙方負擔。雙方同意受任地政士法依約依例辦理繳稅，不得另主張繳稅日期

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

三、買賣標的產權移轉之名義人由甲方指定，但甲方所指定之權利登記名義人應與甲方就約共負連帶債務責任。登記名義人應於辦理用印手續時確認之，若有因甲方於用印後求變更導致產權移轉作業遲延之損失或稅捐、費用增加者，概由甲方負擔。

四、若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，最遲應於繳稅前與登記名義共同開具與尾款(甲方尚未給付之餘額)同額之本票(以乙方為受款人)作為給付之擔保該本票由受任地政士保管 於尾款給付完成點交標的時返還甲方。若甲方未依約給付尾款，經乙方催告仍未履行，該本票得交付乙方執行權利。

五、甲方如須以買賣標的向金融機構申辦之貸款支付尾款時，應於完稅前確貸款額度及辦妥相關之對保借款及指定撥款手續，並同意產權移轉與抵押權設定應同時辦理。甲方並應配合辦理貸款所必須之保全手續(如撥款同意書、協同辦理取款、於對保後將存褶、取款條及蓋妥存褶印鑑章、存褶密碼交付受任地政士保管等)。甲方申貸之金融機構，應將核貸款項匯至買賣價金信託受託銀行以本買賣標的所開立之專戶帳號，不得藉故拖延拒絕或拖延。

六、本約簽訂後，甲方若遲延或拒絕給付價款、不依約開具擔保尾款之本票、怠於辦理對保手續、借款資格不符合之情事，於甲方依約履行或補正前，應停止辦理繳稅、產權移轉登記等作業。乙方若就買賣標的所設定或負擔之債務未確定可行之清償方式者，亦同

七、本約辦理繳稅手續、產權移轉登記送件前，乙方若有發生本約第六條第一、二款之情事者應即停止繳稅、產權移轉登記等作業。若逾十五日仍未配合排除清理，並經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。

八、乙方就買賣標的已設定抵押權或有其他債務負擔者，應協助受任地政士查詢及確認有關之債務明細，並配合於債務受償三日內提供清償證明文件。

九、乙方就買賣標的所設定或負擔之債務，若須以甲方所給付之價金或甲方向金融機構所辦之貸款配合清償者，應於完成產權移轉登記後辦理，否則概由乙方於完稅前自行理清。

第五條:稅費負擔

一、 除本約有特別約定以外，房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯費等費用，於點交日前由乙方負責繳納，點交日後由甲方負責繳納，其餘未約定之費用依法令規定，法令未規定者由甲乙雙方平均負擔。

二、增值稅及其他移轉前須繳納之相關稅費由甲方代繳納時，若本約解除係可歸責於乙方且增值稅得退還時，該退還之稅款歸屬於甲方，依法不得退還之相關稅費，則由甲方向乙方追討。

影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

三、本約雙方同意土地、房屋按本約簽訂日當年度之公告現值申報增值稅。公定契約買賣價格:以立約日當期公告土地現值填載，房屋以最近一期評定現值填載。

四、產權移轉時，雙方所需負擔之各項費用

甲方: ■契稅■登記規費□設定規費■印花稅■地政士執行費用■簽約費■實價登錄■其他含寄發他共有人及地上權人之土地出賣和優先購買權之通知信等整合代辦相關費用。

乙方: ■土地增值稅□登記規費□印花稅■地政士執行費用■簽約費■鑑界■塗銷費

■實價登錄■其他含地價稅、房屋稅及未償之稅金。

五、產權移轉登記日前工程受益費如有已開徵未繳納者歸乙方負責，如有未開徵但已通知
徵收工程受益費時，為配合產權移轉手續，甲方應出具工程受益費繳同意書交付受
地政士，以便辦理產權登記之用，日後徵收時由甲方負責繳納。

六、本約之稅費若由甲方或乙方自行繳納，應於受任地政士通知期限內繳納，並將納訖收
交由受任地政士辦理產權移轉登記，不得藉故拖延，若因一方拖延致造成對方損害，
負損害賠償責任。

第六條:擔保責任

一、乙方保證標的物產權清楚，無他人主張所有權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛
一物數賣、或等情事。

二、本約簽訂後，乙方不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、
保等情事或其他擴張信用之行為。

三、本標的物如需鑑界，乙方應於重劃權狀核發後申請鑑界，如發現標的物有被人占用或
地上物，乙方應於點交日前負責排除，如發現地形地貌與約定不同者，甲方雙方應
和解之協議或依法提起訴訟。

四、乙方保證本買賣土地絕無土壤或地下水污染情形，亦非行政院環保署公告列管之污染
制場址、污染整治場址或污染管制區，否則甲方得不經催告逕行解除本買賣契約。

五、本買賣土地如係共有土地之應有部分，乙方保證已依法取得全體共有人之書面同意。
非全體共有人同意本土地買賣，乙方應於簽立本買賣契約書後十五日內於土地登記申
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」，否則甲、
方同意無條件解除本買賣契約。

六、若鑑界後發生買賣標的之實際面積與權利書狀登記面積不符則以本約總價款換算本約
位面積進行找補。

七、甲乙任一方如無暇親自配合辦理本約買賣事宜時，應檢附授權書及印鑑證明並蓋妥印
章委由代理人辦理本約一切相關事宜至本約權利義務履行完畢為止。代理人保證合法
得民法第 534 條規定之特別授權及受領價金、辦理點交、代理本人為意思表示及收受
思表示，如有虛偽不實之情事，代理人應負一切民、刑責任。

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

第七條:買賣標的點交

一、除有特別約定外，甲方依約完成價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記後，雙
辦理點交，乙方應將買賣標的騰空(雙方另有約定者除外)現場點交甲方，點交時如有

搬離之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由乙方負擔。

二、如有使用現況之相關分管文件、協議等，點交時乙方應一併交付甲方，甲方應繼受相關之權利義務。

三、本約買賣標的點交應以簽約時之現狀或本約約定為準。

四、本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤，並買賣價金支付完成後辦理點交〔詳如本約第三條所載內容〕。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。

五、乙方依法對甲方負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵(其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度)而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務(但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效力)，甲方並應自乙方通知點交之日起，每逾一日按乙方因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方。

六、經甲乙雙方同意提前辦理點交者(應另定書面協議)，買賣標的之利益危險自標的物交付時起由甲方承受負擔，乙方就買賣價金之收受仍依本約之約定辦理。

第八條:違約罰則

一、除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由受任地政士進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除效力。

本影本與正本相符，如
有不實願負法律責任。

二、本約簽訂後，乙方如因故致不履行契約時，甲乙雙方得解除本契約，解約時乙方除應將既收款全部退回甲方外，並應賠償所付價款同額之壹倍損害與甲方。

本約簽訂後，甲方如因故致不履行契約時，甲乙雙方得解除本契約，解約時乙方得將既已收受之定金沒收，再向甲方請求已沒收之價款一倍之損害金。

三、買賣標的產權移轉登記完成或完成點交後始發生解約情事者，雙方應配合辦理回復產權、返還買賣標的之作業，因此所生之稅捐及相關費用概由可歸責之一方負擔。

四、買賣標的因不可歸責任一方之天災事故致給付不能、嚴重毀損不堪修復時，雙方同意解除本約，乙方應將已收取之價金返還，雙方不得向他方請求任何損害賠償或違約金。

五、雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已

發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限
請法院裁判，但若爭議所繫屬之情事無本約約定之適用、無相關法令之依據、無
習慣之循例可供認證、無事實之證據(或鑑定)可供認證，直至雙方理清為止，受
政士依雙方之決議或法院判決為依據辦理。

第九條:個人資料使用

甲乙雙方經受任地政士明確告知，於買賣流程中有關買賣方資料欄內各項資料蒐集係地政士基於不動產地政服務，不動產移轉、設定、貸款、稅務之相關範圍內，於營業及營業地區內，處理及利用該等個人識別類資料，以維護交易安全及提供相關服務，日後發送相關資訊所需要。甲乙雙方有向受任地政士請求查詢、閱覽、複製、更正及個人資料等權利，惟如其不提供相關個人資料足影響委託任務之執行，受任之地政士接受或中止委託契約。

第十條:特別約定

一、 出售不動產依法應向戶籍所在地國稅局申報所得或有房地合一稅之情事，出賣人行申報，日後如有未繳納或繳納不實之情事，出賣人應自負其責。

二、 甲乙雙方同意依本約資料及約定由受任地政士向主管機關辦理申報及提供不動產案件實際資訊(即實價登錄)等相關作業，本約資料係經買賣雙方合意及確認無誤因此資料造成上述申報者發生損害時，概由買賣雙方負責。

三、本約各項條款所定之天數，雙方同意以日曆天計算。

四、本約如有附件，亦視同為本約之一部分，本約約定事項之效力及於雙方之受讓人、人、典權人、管理人或承租人。

五、履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之住址為準，如有變更未經通知他方與代書致生無法送達時(包括拒收)均以第一次郵遞時間視為送達。

六、倘因有爭議涉及訴訟時，雙方同意以買賣標得所在地之法院為第一審之訴訟法院。

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

第十一條:契約分存

本約壹式參份，由甲乙雙方、受任地政士各執壹份為憑。

第十二條: 其他約定事項:

一、 本買賣標的物之出賣，如有第三人行使優先購買權，雙方同意解除契約，惟該第三人如主張優先購買後無法履約，致優先購買權契約解除，視為本契約仍繼續有效。

二、 本買賣標的物之出賣，如有第三人優先購買之情形，出賣人應提出優先購買人確已放棄權利之證明文件，或依法通知優先購買權人行使權利之證明文件，並

依提存法等相關規定辦理提存；如出賣人未依法通知優先購買權人或出賣人提出優先優先購買權人放棄權利之證明文件不實，或不符提存要件者，致本契約無法履行時，出賣人應負損害賠償責任並解除契約。

三、本案簽約後，出賣人除因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利外，不得分割、合併、移轉或設定負擔；如依土地法第34條之1出售全部時，不同意之共有人先行設定抵押權，出賣人應將該不同意之共有人應領價金扣除抵押權擔保金額後提存。並得主張改以判決分割方式主張由出賣人取得土地全部後出售，不同意共有人消滅之持分則由買賣價金中予以補償。

四、本案標的物為共有土地，依法出賣人應通知其他優先購買權人同意放棄優先購買權，其通知義務由出賣人自行負責處理；如優先購買權人確已放棄或視為放棄其優先購買權，賣方應於登記申請書備註欄內切結記明「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實出賣人願負一切法律責任」或「優先購買權人已逾期未表示優先承買，其優先購買權已視為放棄，如有不實出賣人願負一切法律責任」並簽名蓋章以示負責。

五、出賣人為地上權人時應同時配合塗銷或讓與地上權登記，買方不需要再支付任何價金，如因公同共有無法塗銷或讓與地上權時，將來如以訴訟程序塗銷，出賣人願放棄抗辯權，以維護買方權利。

六、出賣人如有地上物應同時點交及移轉與買方，有關租約租金，點交前由賣方收取，點交後租金由買方收取，且無條件將土地及地上物點交與買方，買方亦不需再支付任何價金。

七、本件因地上權登記眾多，且要通知地上權人，過戶時間約需1年，最慢不超過2年為限，雙方同意之，如因不可抗拒之因素雙方另協議之。

八、建物點交前必須提前1個月通知賣方，以利清空房屋內之物品。

九、買賣之土地及建物如有租約，賣方應負責於買賣標的點交前1個月將租約解除並清理完畢。

十、甲、乙雙方同意受任地政士代刻雙方權利人及義務人便章以利辦理稅務申報使用，於移轉登記及點交標的完成後歸還雙方權利人及義務人。

十一、本買賣契約使用騎縫章樣式如右：_____

十二、其他：_____

_____

_____

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。

依提存法等相關規定辦理提存；如出賣人未依法通知優先購買權人或出賣人提出優先優先購買權人放棄權利之證明文件不實，或不符提存要件者，致本契約無法履行時，出賣人應負損害賠償責任並解除契約。

三、本案簽約後，出賣人除因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利外，不得分割、合併、移轉或設定負擔；如依土地法第34條之1出售全部時，不同意之共有人先行設定抵押權，出賣人應將該不同意之共有人應領價金扣除抵押權擔保金額後提存。並得主張改以判決分割方式主張由出賣人取得土地全部後出售，不同意共有人消滅之持分則由買賣價金中予以補償。

四、本案標的物為共有土地，依法出賣人應通知其他優先購買權人同意放棄優先購買權，其通知義務由出賣人自行負責處理；如優先購買權人確已放棄或視為放棄其優先購買權，賣方應於登記申請書備註欄內切結記明「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實出賣人願負一切法律責任」或「優先購買權人已逾期未表示優先承買，其優先購買權已視為放棄，如有不實出賣人願負一切法律責任」並簽名蓋章以示負責。

五、出賣人為地上權人時應同時配合塗銷或讓與地上權登記，買方不需要再支付任何價金，如因公同共有無法塗銷或讓與地上權時，將來如以訴訟程序塗銷，出賣人願放棄抗辯權，以維護買方權利。

六、出賣人如有地上物應同時點交及移轉與買方，有關租約租金，點交前由賣方收取，點交後租金由買方收取，且無條件將土地及地上物點交與買方，買方亦不需再支付任何價金。

七、本件因地上權登記眾多，且要通知地上權人，過戶時間約需1年，最慢不超過2年為限，雙方同意之，如因不可抗拒之因素雙方另協議之。

八、建物點交前必須提前1個月通知賣方，以利清空房屋內之物品。

九、買賣之土地及建物如有租約，賣方應負責於買賣標的點交前1個月將租約解除並清理完畢。

十、甲、乙雙方同意受任地政士代刻雙方權利人及義務人便章以利辦理稅務申報使用，於移轉登記及點交標的完成後歸還雙方權利人及義務人。

十一、本買賣契約使用騎縫章樣式如右：_____

十二、其他：_____

_____

_____

本影本與正本相符，如
有不實願負法律責任。