

新北市新店十四張(B單元)區段徵收案
協議價購契約書

歸戶號：

立契約書人 買方： 新北市政府 (以下簡稱甲方)
賣方： (以下簡稱乙方)

雙方依土地徵收條例第11條規定，辦理協議價購作業，並依雙方協議內容續辦土地/土地改良物等移轉事宜。經雙方同意訂立以下條款，並共同遵守：

第一條、契約標的

- 土地座落：新北市_____區_____段_____地號等，共_____筆土地
(如土地所有權人協議價購歸戶表)
- 土地改良物座落：(如協議價購歸戶表)

第二條、交易價金

- 土地：依據甲乙雙方合意之土地總價，計新臺幣：
_____。

- 土地改良物：依據甲乙雙方合意之土地改良物總價，計新臺幣：
_____。

若「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」中各項地上物補償基準於本案區段徵收公告前有提高情形，本契約價格將隨之調整；另對查估結果有異議且申請複估者，依複估後內容為準。

第三條、付款時間

1. 土地部分：

俟內政部核准甲方所報「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收計畫書，並完成所有權移轉登記及點交作業，且經甲方確認無待辦事項後，原則於10日內通知發給。

2. 土地改良物部分：

俟內政部核准甲方所報「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收計畫書，於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後，原則於10日內通知發放協議價購價金，所有權人仍須配合本府所訂拆遷時間完成拆遷及點交作業。

第四條、付款方式

匯款：本契約所訂之交易價金，依據乙方提供下列帳戶資料，由甲方匯撥入乙方帳戶。(詳如後附之銀行存摺封面影本)
(另請乙方詳予填列，如因填報錯誤致誤入他人帳戶時，乙方應自行負責)

金融機構名稱： _____
金融機構代碼： _____
受款人名稱： _____
身分證字號： _____
帳號： _____

第五條、乙方應檢附文件

1. 身分證正、影本。
 2. 印章
 3. 土地及房屋所有權狀(已辦竣登記者檢附)。
 4. 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等文件。
 5. 公司登記證明文件或商業登記證明文件抄錄本。
 6. 代表人或負責人身分證明文件。
 7. 法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章。
 8. 銀行存摺封面影本。
 9. 其他依土地登記法令必備文件。
 10. 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
 11. 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)、印章。
 12. 委託人印鑑章及最近1年內之印鑑證明(委託他人辦理時檢附)。
- 土地部分：應檢附第1至4項及第8項。
- 建物部分：應檢附第1至4項及第8項。
- 農作改良物：應檢附第1、2項及第8項。
- 畜禽、農機、PVC管：同農作改良物。
- 水井：同農作改良物。
- 農業設施：應檢附第1至4項及第8項。
- 營業損失：應檢附第5至8項。
- 生產設備搬遷：同營業損失。
- 所有權人未親自到場者：除上述對應項目文件外，須另行檢附第10至12項。

第六條、產權確立

本契約所載之不動產確屬乙方所有，乙方保證產權清楚，若有任何產權糾紛或第十二條之情事，均由乙方負責處理，若因此致使損及甲方之權益時，乙方願負完全賠償責任，絕無異議。

第七條、相關稅捐、費用

甲乙雙方負擔之稅捐費用依下列辦理：

1. 乙方依土地徵收條例第11條及所得稅法第4條之5第1項第3款規定，以市價售予甲方，免繳納土地增值稅及所得稅。
2. 本契約所載之不動產所有權移轉登記相關費用應由甲方負擔：

登記費、印花稅、契稅、鑑界費及代書費。

3. 本契約所載之不動產於移轉登記完竣或點交前，乙方所應繳之各類費用：
地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關費用。
4. 當年度地價稅以登記完竣日或點交日為準，並由甲乙雙方依天數比例分擔。
5. 本契約所載之建物完成拆遷前，房屋稅由乙方負擔。

稅目	課徵所屬期間	開徵期間
房屋稅	自前一年7月1日至當年6月30日	每年5月1日至5月31日
地價稅	當年1月1日至12月31日	每年11月1日至11月30日

第八條、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價

本契約土地倘經本市地價及標準地價評議委員會評定徵收補償市價高於協議價購價格者，就徵收補償市價增加之額度，另行以土地差額地價方式補給差額。

第九條、同意協議價購之建築改良物比照區段徵收之條件與規定

同意協議價購之建築改良物所有權人，配合區段徵收開發者，相關人口遷移費與自動搬遷獎勵金等發給及安置計畫等適用事宜，比照本案區段徵收之條件與規定辦理。

第十條、其他乙方應辦事項

1. 土地或土地改良物若有繼承情形，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
2. 土地訂有耕地三七五租約者，乙方需檢附終止耕地三七五租約及規定補償佃農之證明文件。
3. 土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約，如有適用土地法第104條及第107條之規定者，乙方需檢附承租人放棄優先購買權證明。
4. 土地或土地改良物訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，乙方需檢附其塗銷證明文件。
5. 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，乙方需檢附繳納證明；或由甲方於協議價購款項代為扣繳清償。
6. 公同共有之土地及土地改良物，應經全體共有人同意。
7. 乙方收到點交通知應配合辦理，不得藉故拖延點交手續。
8. 土地地面層上或下存有之廢棄物，乙方應負責清除，若甲方撥付買賣價金後始發現尚有廢棄物未清除時，甲方得命乙方清除或追討因代為清除所產生之費用。

第十一條、保證責任

乙方於甲方辦竣本契約所載之不動產所有權移轉登記前，如遇天災、地震等其他不可抗力之因素或可歸責於乙方之疏失，因而損及甲方權益時，概由乙方負損害賠償之責。

第十二條、契約終止、解除及無效條件

1. 乙方保證為適格之賣方（參照土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9 條至 11 條規定），本契約嗣後如發生糾紛或冒領、誤領情事，除得解除外，乙方應將已給付之價金悉數繳回，並負相關法律責任。
2. 甲方所報「新北市新店十四張(B 單元)區段徵收案」區段徵收計畫書經否准時，乙方原出具之協議價購同意書自始失效，本契約自始無效。
3. 本契約標的於不動產所有權移轉登記時，如需乙方補用印或補辦證件，乙方若無法在甲方通知補正期間內完成補正，本契約視同無效。
4. 乙方如有本契約第十條內容之情況，而未依規定辦理，本契約視同無效。

第十三條、契約執存

本契約之附件視為本契約一部分。本契約正本一式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑。

第十四條、未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約人

甲 方：新北市政府

法定代理人：

住 址：新北市板橋區中山路一段 161 號

乙 方：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

乙方受託人或被授權人：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日