

買賣價金履約保證申請書

申請人 買 方：_____（以下簡稱甲方）

賣 方：_____（以下簡稱乙方）

仲介方：_____（以下簡稱丙方）

茲因甲乙丙三方為求不動產買賣契約（合約編號：F **222101**）之誠信履行及保障買賣價金暨處理仲介服務費，三方向安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經）申辦「買賣價金履約保證」（下稱價金履保）暨處理仲介服務費等事宜，並願遵守下列條款：

第一條：保證內容及保證書核發

- 一、甲乙丙三方同意依本申請書所訂及應依安新建經依審核結果核發之『買賣價金履約保證證書』（下稱保證書）履行所列之條款。
- 二、甲乙丙三方確認並知悉須待安新建經收到甲乙雙方簽定之不動產買賣契約後，且甲方簽約時所給付之買賣價款已存匯入本申請書指定之專戶，並經安新建經核發保證書後，始得依保證書對安新建經主張效力。
- 三、保證期限及生效：自安新建經核發保證書日起至本申請書第十一條所定之日止。
- 四、保證額度：最高以不動產買賣契約所載之買賣總價款為限。

第二條：地政士委任

甲乙雙方同意委由_____地政士（下稱承辦地政士）全權代理甲乙雙方面向安新建經申請及辦理買賣價金履約保證之一切事宜、辦理所有權移轉登記及抵押權設定、塗銷之相關手續及依不動產買賣契約書、本申請書委任承辦地政士之相關事項。除上開承辦地政士受甲乙雙方委任之事項外，餘有關辦理買賣價金履約保證事宜，如有因可歸責於安新建經之事由，致生甲乙雙方受有損害，安新建經則應負擔相關責任。

第三條：買賣價金之管理

- 一、第一期款（簽約款）
甲方簽約時所支付之款項，若係以新台幣之支票給付為支付者，應以「安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶」為受款人，並記載禁止背書轉讓給付。甲方並應自行確認簽約款已依約存匯入專戶。
- 二、第二期款（備證用印款）
甲方應於用印手續完成期日或之前，自行存匯入專戶。
- 三、第三期款（完稅款）
（一）於土地增值稅、契稅單核下後，且經承辦地政士通知日起三個工作日內，甲方應將第三期款自行存匯入專戶。
（二）若甲方須以買賣標的向金融機構貸款核貸額度少於尾款者，甲方應於完稅前將差額自行存匯入專戶。
- 四、第四期款（尾款）
（一）甲方無須以買賣標的向金融機構貸款或無法申貸者，尾款應併同第三期款自行存匯入專戶。
（二）甲方須以買賣標的向金融機構貸款且須代償乙方買賣標的金融機構之抵押設定者，於產權移轉登記完竣後，依不動產買賣契約之約定，由甲方金融機構直接代償乙方買賣標的金融機構之抵押設定之借款；金融機構代償款項無須存匯入專戶；惟代償後之餘額屬於買賣價金之部份仍應依不動產買賣契約之約定存匯入專戶；倘甲方之金融機構貸款無須代償乙方買賣標的金融機構之抵押設定之借款者，應於產權移轉登記完竣後三個工作日內將貸款核撥之款項全數存匯入專戶。
- 五、各期款項約定應存匯入專戶者，甲乙雙方應自行確認已存匯入專戶。倘各期款項有未實際存匯入專戶，除因可歸責於安新建經之事由外，甲乙丙三方均不得向安新建經就該款項主張履約保證責任。

「本案專屬繳款帳號」如下—【帳號共 14 碼】

銀行別：玉山銀行敦南分行。帳號：9 4 9 ____ - 06 - **222101** - ____

履保專戶戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶

- 六、安新建經管理前項買賣價金直至不動產買賣契約履行完成或解除止，除有本申請書第四條第一項所列事項外，甲乙雙方均不得要求提領、設質予第三人或請求轉為定期存款。除專戶保留款外安新建經於給付或返還專戶價金時依專戶存款銀行當期之牌告利率計息（扣除利息所得稅）。因安新建經非金融機構，依據所得稅法相關規定，本利息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除額免予扣繳之範圍。

第四條：專戶支出

甲乙雙方同意安新建經得依三方履約結果及相關約定，逕由第三條第五項之專戶中代為支付下列款項：
一、乙方於過戶時所生之相關稅費：如土地增值稅、地價稅、房屋稅、工程受益費等。甲乙雙方同意委任承辦地政士向安新建經申請款項並同意由承辦地政士辦理核算、請款、繳納及一切相關事宜。

申請書編號：F **222101** 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2022. 01

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經客戶服務專線(02)2720-7799洽詢

- 二、清償買賣標的原抵押貸款（包括但不限於金融機構之貸款）取得清償證明所需之款項：須俟產權移轉登記予甲方或其指定登記名義人，且專戶款項足夠清償時，甲乙雙方同意委由承辦地政士向安新建經辦理請款事宜並執行清償作業；惟安新建經得指示清償作業之方式。
- 三、甲乙雙方應給付丙方之仲介服務報酬：甲乙雙方同意由安新建經於買賣契約簽訂後迄專戶結清出款前，即依丙方所提供之服務費確認單或仲介分店業績分配表等相關證明文件將約定仲介服務報酬給付予丙方；惟若甲方未將其應給付之服務報酬存入專戶，則甲方應給付之服務報酬不在本款出款約定範圍內。本項約定非經三方同意不得撤回、撤銷或變更。
- 四、甲乙雙方應負擔之保證手續費及其他依承辦地政士所提供之價金履約保證動用專戶款項協議書或出款通知單等書面所指示應付或動支款項，惟安新建經有最終決定專戶應付或動支之權利。前項甲乙丙三方同意安新建經就其等前開指示或依其等委任地政士指示之應付或動支款項，免除履約保證責任。除第一項支出款項外，甲乙雙方不得要求提領專戶內之價金。倘專戶內款項不足支付上列項目時，雙方應在安新建經或承辦地政士通知後補足差額部份，否則承辦地政士得暫停辦理產權移轉送件之作業。

第五條：甲方應配合事項

- 一、若甲方須以本買賣標的物向金融機構辦理抵押貸款以支付尾款時，應於完稅前確認貸款額度、辦妥相關之對保手續及完成貸款存匯入專戶所必須之保全手續（與核貸之金融機構簽立撥款同意書具結指定撥款帳戶或對保後將存摺、蓋妥開戶印鑑章之取款條交付承辦地政士保管）；並配合承辦地政士會同貸款金融機構辦理代償乙方於本買賣標的設定之原抵押貸款及塗銷等相關手續，且將貸款之餘款撥入前開第三條之專戶。甲方不得自行至貸款金融機構辦理撥款手續或要求匯入指定撥款帳戶以外之其他帳戶。
- 二、甲方之各期款項應依約存匯入專戶。
- 三、甲方未履行本條義務，視同違約，安新建經得免負對甲方依第一條及第六條所示之保證內容，承辦地政士得暫停辦理繳稅及產權移轉登記手續。

第六條：保證責任之範圍及履行

- 一、對甲方：
乙方若未能依約履行，經甲方以書面催告履約後仍未履行，甲方再以書面通知解除契約、要求返還已付價金，並以書面通知安新建經時，由安新建經定七日以上期限催告乙方起訴，若乙方未能於期限內起訴者，安新建經即將專戶內買賣價金之餘額扣除甲方應付之相關費用結算後返還予甲方（若甲方已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利）。若乙方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據。
- 二、對乙方：
（一）甲方若未能依約履行，經乙方以書面催告履約後仍未履行，乙方再以書面通知解除契約、要求沒收已付價金，並以書面通知安新建經時，由安新建經定七日以上期限催告甲方起訴，若甲方未能於期限內起訴者，安新建經即將專戶內買賣價金之餘額扣除乙方依約應給付之仲介服務報酬及相關費用結算後轉交予乙方沒收。若甲方對沒收之違約金數額有異議，甲方依法所有違約金酌減之權利僅能對乙方提起訴訟主張，不得對安新建經作任何主張。若甲方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據。
（二）買賣標的物之產權移轉後，且甲方以買賣標的物向金融機構申貸之款項業經撥款完成，甲方無法律上原因未依約將貸款存匯入專戶或辦理代償或不配合辦理結清尾款之情事時，乙方應即就給付價金尾款提起訴訟，經乙方取得請求給付價金尾款之勝訴確定判決時，得請求安新建經就確定判決所載應給付之尾款扣除乙方以買賣標的物設定擔保且尚未清償之債務及其他相關費用後給付乙方。乙方依本款規定提起訴訟後，即得通知安新建經將甲方已支付之買賣價金扣除依約應給付之代書費、履約保證手續費、賦稅、仲介服務報酬及相關費用後給付乙方，但如甲方亦已通知就本件買賣爭議事件已提起民事訴訟時，即悉依確定判決結果辦理。乙方應於安新建經完成履行保證責任同時，將買賣標的點交予安新建經，並將依買賣契約對甲方所得主張之一切權利讓與安新建經。
- 三、若甲乙雙方合意解除買賣契約，或合意終止買賣價金履約保證申請時，甲乙雙方應以書面明確議定價金沒收或返還之內容，撥款內容須將應給付之代書費、履約保證手續費、稅賦及丙方之仲介服務報酬釐清，以作為安新建經執行專戶價金撥付之依據。若有部分未釐清者，三方同意於釐清時始由安新建經依協議內容撥付，已釐清部分則先由安新建經撥付。甲乙丙三方同意撥付部分如屬第四條所定甲乙丙三方或其等委任地政士指示之已應付或已動支款項，則安新建經就此部分免除履約保證責任，甲乙丙三方不得再請求交付。
- 四、保證範圍不含物或權利瑕疵、產權返還及房地點交。
- 五、安新建經履行本條第一、二項保證責任前，若有關買賣之爭議已進入民事訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄作為安新建經履行保證責任之依據。
- 六、除本條第一、二項安新建經履行之保證責任外，行使權利之一方如主張因他方違反買賣契約而得請求遲延或損害賠償或違約金之權利時，應自行依法向違約方追訴，與安新建經之保證責任無涉。
- 七、甲乙雙方同意由承辦地政士辦理房地點交及簽署「房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單」相關事宜，並由承辦地政士將前揭結案單交付予安新建經辦理專戶結算出款，結案單須由甲乙雙方本人或甲方指定之登記名義人簽署，否則甲方或乙方應檢附授權書。
- 八、甲、乙雙方同意本申請書第一條所示保證內容，若因天災、戰爭或其他不可抗力因素發生時不適用之。
- 九、本保證之權利轉讓予第三人或設定質權無效。
- 十、除非已依民事訴訟程序處理或經甲乙雙方協商確定，否則違約方是否有違約情事，及他方是否有

申請書編號：F **222101** 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2022. 01

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經客戶服務專線(02)2720-7799洽詢

合法催告或解除契約，甲乙雙方同意悉依安新建經認定之結果為準，並就其認定之結果應共同遵守不得異議。

第七條：專戶結算

- 一、有關專戶價金結算款項之撥付，同意由安新建經依三方履約結果作為撥付下列款項之依據：
 - (一) 結算後依約應轉交乙方（或乙方以書面指定之受款人）之款項。
 - (二) 結算後依約應返還甲方（或甲方以書面指定之受款人）之款項。
 - (三) 甲乙雙方與丙方或地政士間尚未結清之款項。
 - (四) 點交時若因買賣標的而衍生之管理費、維修費等款項尚未結清者，該款項應由專戶中扣抵。若乙方就該款項之支付有爭議時，應保留該款項於專戶內不得先行請求領取，待爭議釐清後再予辦理，甲乙雙方不得藉扣抵之款項有爭議而妨礙房地點交。
- 二、甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交（於點交時甲乙雙方應簽妥結案單，結案單簽立後視為點交手續完成），經安新建經完成專戶價金結算後，即辦理專戶價金撥付，若因時效或金融機構因故無法於當日完成撥付者，安新建經得於專戶價金結算完成後次一個金融機構營業日以匯款（限國內匯款）、轉帳之方式將專戶內之價款扣除本約第四條及相關應付費用後之餘款及其孳息（扣除利息所得稅）給付或返還予應得之人。
- 三、如甲乙雙方已完成不動產買賣契約及履約保證申請書義務時，任一方（如為數人時，包括其中一人或一人以上）拒不簽立結案單時，拒簽一方視同放棄此權利，安新建經得逕自辦理結案出款。前述款項之給付僅限甲乙雙方及其被授權人（應附授權書）本人之帳戶，必要時，安新建經得將該款項提存至法院，由應得之人領取。前開提存所需之相關費用由甲乙雙方負擔，安新建經得逕由專戶內之款項扣除。
- 四、甲乙丙三方同意專戶價金之結算如屬第四條所定甲乙丙三方或其等委任地政士指示之應付或動支款項，則安新建經就此部分免除履約保證責任，甲乙丙三方不得再請求結算。

第八條：保證手續費

按買賣成交總價之6/10000計算（內含營業稅，未達新台幣陸佰元者，收基本作業費新台幣陸佰元整）

，由_____負擔，應以現金、即期支票或專戶扣繳等方式支付予安新建經。

若賣方依土地法第34條之1第一項出售不動產時，於賣方共有人21人（含）以上者，保證手續費以成交總價1/1000計收或以賣方共有人每人1,000元計算計收，安新建經以其高者計算收取，買賣雙方負擔之比例按前項約定分擔之比例支付。

第九條：權利義務移轉

安新建經履行第六條保證責任時，行使權利之一方對違約方所得主張之各項權利於安新建經履行保證責任之範圍內，同意轉讓予安新建經或安新建經指定之人，並辦妥一切手續。

第十條：損害賠償責任

- 一、安新建經對行使權利之一方履行保證或給付責任因而受有損害時，應由可歸責之一方負擔損害賠償責任，可歸責一方並應將其得對行使權利者之請求權移轉及讓與安新建經。
- 二、前項受有安新建經履行保證或受領給付之一方，無條件同意將其對可歸責一方之請求權移轉及讓與安新建經。

第十一條：保證責任之免除與終止

- 一、買賣標的依約完成點交並結清所有價金時，或因故結清所有價金時，或買賣契約合意解除、或買賣契約有撤銷或無效之情事時，或甲、乙雙方有無法履行或延宕之情事時，或履約保證關係經終止或失效時，安新建經同時免除履約保證責任，但不妨礙安新建經對專戶價金控管之權利義務。
- 二、甲、乙任一方若未能履行買賣契約或買賣價金履約保證申請書所訂之義務，安新建經對違約方免除保證責任。
- 三、安新建經認為價金管理或保證作業有窒礙難行之虞（包括但不限於安新建經認為買賣流程中甲乙雙方合意價金動用或未入專戶款項有影響交易安全之虞者）、或有前項之情事時，安新建經得以書面終止保證關係，甲、乙雙方同意不得向安新建經為任何請求，同時甲乙丙三方應以書面約定專戶價金撥付之內容。

第十二條：特別約定

- 一、三方同意就本約所涉之專戶款項撥付、或買賣契約之履行結果、或買賣契約效力爭議等事項，均由安新建經依買賣契約、相關協議內容、本申請書及保證書等所約定權利義務之本旨辦理，三方就其辦理之結果應共同遵守不得異議。
- 二、若甲方或乙方因有解約或撥款等相關爭議時，安新建經除得依本契約及相關文件出款或提存外，亦得保留該款項於專戶內，待爭議釐清或司法判決確定後之確定結論再將專戶餘款撥付。
- 三、若承辦之不動產買賣價金履約保證案件非經紀業居間仲介成交者，則本申請書關於丙方之約定即不適用之。
- 四、不動產買賣契約若因乙方因素以致解約時，乙方應將自甲方給付價金內支出之乙方應付仲介服務報酬及其他相關費用自行返還甲方。
- 五、第六條各項所涉起訴、撤回、反訴、駁回、判決或裁定等訴訟程序，於當事人以書面通知安新建經前，就安新建經與價金處理有關一切事項視為未發生，甲乙雙方不得以任何理由向安新建經請求損害賠償。
- 六、三方同意安新建經僅就專戶款項負擔保管責任。
- 七、三方同意安新建經按甲方、乙方、丙方或承辦地政士所提供之書面資料之指示為依據。三方並同意書面資料之指示不以正本為限，影本或傳真本書面資料之指示視為與正本有相同之效力。

申請書編號：F **222101** 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2022.01

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經客戶服務專線(02)2720-7799洽詢

八、甲乙雙方同意安新建經皆可向地政機關暨相關單位調閱本件不動產買賣契約所示之產權相關之資料、設定塗銷等相關資訊及異動索引(包括但不限於一類謄本)。

九、於結清結餘款時甲乙雙方有指示安新建經匯款與第三人之情事時，倘安新建經認為有必要時，甲乙雙方應同時配合簽署不動產買賣交易資金流向聲明書或指示撥款委託書。

十、甲乙雙方並授權安新建經得向金融機構查詢賣方抵押權塗銷之金額及買方貸款之金額。

第十三條：通信方式

甲、乙雙方及安新建經相互間所為之通信或文件交付，應親自轉交或以書面按本申請書所載地址掛號郵寄送達。如遭拒收或無法送達退回者，均以第一次郵遞日期視為已依本申請書收受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按本申請書所載地址為郵寄送達。

第十四條：資料之使用

- 一、甲乙雙方需由金融機構辦理貸款、或核撥轉帳清償者，雙方合意安新建經提供本案相關房地交易資料予金融機構進行必要之查詢。
- 二、甲乙雙方經安新建經明確告知並同意於買賣流程中有關甲乙雙方各項資料，由安新建經及丙方加盟總部（下稱安新建經等）蒐集、處理及使用，結案後亦同。另基於價金履約保證服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與安新建經等營業目的之相關範圍內，由安新建經等於營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊，並用於契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供。甲乙雙方同意得由安新建經等委託之第三人為之且於安新建經等營業期間內有權保留之。
- 三、甲乙雙方有權向安新建經請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如甲乙雙方不提供相關個人資料可能影響相關交易安全、服務品質與履約保證之執行，故若因此受有損害或損失時，概由甲乙雙方自行承擔。

第十五條：管轄法院-因本申請書涉訟時，應以買賣標的所在地為第一審管轄法院。

第十六條：契約分存-本申請書壹式肆份，由甲方、乙方、安新建經、不動產經紀業或地政士各執壹份存查。甲乙丙三方就本申請書之內容已詳細瞭解且充分知悉相關權利及義務。本申請書由本人或有權代理人親自簽名同意，甲乙丙三方承諾將確實遵守本申請書所規範之事項。

※注意事項：

一、【限定適用標的】

本買賣價金履約保證申請書僅適用於買賣標的「非預售屋」、「簽約時未有查封、假扣押、假處分及其他法律所禁止處分之登記」且成交總價新台幣1億元以下之「電梯大樓」、「華廈/公寓」、「店面」、「辦公室」及「土地50坪以下之透天住家產品」物件，其餘非前述列舉之其他物件均不適用。

二、【價款支付之約定】

簽約後，後續自備款概由甲方自行存匯入專戶。

此 致

安新建業經理股份有限公司

申請人	甲方簽章		乙方簽章	
	身分證(營利事業)統一編號及地址	依不動產買賣契約書所載	身分證(營利事業)統一編號及地址	依不動產買賣契約書所載
	丙方簽章			
	統一編號及地址			

地政士簽章	連絡電話：
甲方營業人員簽章	連絡電話：
乙方營業人員簽章	連絡電話：

立約日期：中華民國 年 月 日

申請書編號：F **222101** 【一式四聯：白聯-不動產經紀業或地政士 黃聯-甲方 綠聯-乙方 藍聯-安新收執】2022.01

若您對於辦理買賣價金履約保證有任何疑問，請撥安新建經客戶服務專線(02)2720-7799洽詢