

附件

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

台北永春郵局

存證號碼 000359

(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)

姓名：任遠國際法律事務所黃國益律師

一、寄件人

詳細地址：臺北市信義區忠孝東路五段510號16樓

二、收件人

姓名：林謝密

詳細地址：新北市中和區中正路598巷1弄6號

姓名：林永順

詳細地址：金門縣金城鎮民族路216巷8號

姓名：林麗珠

詳細地址：金門縣金城鎮民族路216巷8號

格 行	1	2	3	4	5	6
一	主旨：謹代管					
二	到後10日內					
三	端等與石宏裕簽訂土地買賣契約書之義務，否					
四	則將依土地買賣契約書第5條及第8條規定，					
五	解除買賣契約，詳如附件律師函，請查照。					
六						
七						
八						
九						
十						

三、副本
收件人

姓名：

詳細地址：

本存證信函共	頁，正本 副本 加具正本 加具副本	份，存證 份，存證 份，存證	元， 元， 元， 元， 合計400元。	黏	貼
102年7月05日證明	台北永春郵局正	郵局	郵局	郵	票
備註	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後無效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。			郵	資
	二、在 頁 行第 格下增刪 字 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。			或	券
	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。			處	

騎縫郵戳

郵局

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

台北永春郵局
存證號碼 000359

(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)

姓名：任遠國際法律事務所黃國益律師

一、寄件人

詳細地址：臺北市信義區忠孝東路五段510號16樓

二、收件人

姓名：林謝密

姓名：林麗珠

詳細地址：金門縣金城鎮民族路216巷8號

三、副本收件人

姓名：

詳細地址：

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	主	旨	:	謹	代	當	事	人	石	宏
二	到	後	1	0	日	內	履	行	民	國
三	端	等	與	石	宏	裕	簽	訂	土	地
四	則	將	依	土	地	買	賣	契	約	書
五	解	除	買	賣	契	約	，	詳	如	附
六										
七										
八										
九										
十										

本存證信函共

頁，正本
副本
附件
加具正本
加具副本

份，存證費
份，存證費
份，存證費
份，存證費

元，
元，
元，
元，
合計400元。

台北永春郵局
102年7月05日證明

正副本內容完全相同

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始生效，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 格下增刪 字
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。

黏

貼

郵票

或資

券

處



任達國際法律事務所

R&S INTERNATIONAL ATTORNEYS AT LAW
- Responsibility & Sustainability -

由本所或委託承辦處至各法院辦理，簡章之一 TEL：(02)2726-0022 FAX：(02)2726-0025

正本

受文者：林謝密

地址：新北市中和區中正路598巷1弄6號5樓

受文者：林永順

地址：金門縣金城鎮民族路216巷8號

受文者：林麗珠

地址：金門縣金城鎮民族路216巷8號

日期：112年6月27日

發文字號：112年憲第112063004號

遠別：

密等及解密條件：普通

附件：土地買賣契約書

主旨：謹代當事人石宏裕函達台端等，請於文到後10日內履行民國103年3月15日台端等與石宏裕簽訂土地買賣契約書之義務，否則將依土地買賣契約書第5條及第8條規定，解除買賣契約，詳如說明，請查照。

說明：

一、本件係受當事人石宏裕委任辦理。

二、茲據石宏裕來所委稱：「

(一)緣台端等於民國(下同)103年3月15日與石

宏裕簽訂土地買賣契約書(下稱買賣契約)【附

件】，由石宏裕約定以新臺幣(下同)共57萬

6,000元向台端等購買由台端等人公司共有之台

北市大安區大安段2小段2地號及同段3小段



任遠國際法律事務所

R&S INTERNATIONAL ATTORNEYS AT LAW
-Responsibility & Sustainability-

台北市信義區忠孝東路五段300號10樓、11樓之一 TEL: (02)2726-6622 FAX: (02)2728-6625



60 地號土地之潛在應有部分各 168 分之 3，支付台端等 28 萬 8,000 元收訖作為第一次付款（含訂金），惟台端等自簽訂契約之日起迄今仍未履行辦理增值稅申報及產權移轉登記之契約義務，致買受人石宏裕無法順利取得買賣標的土地所有權。

（二）按買賣契約書第 5 條規定：「乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀、戶籍謄本、身分證影本等文件）…辦理增值稅申報及產權移轉登記…。」、第 8 條規定：「若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收受款項全數退還外，另賠償甲方之損失及違約金。」，查台端等自 103 年 3 月 15 日簽約起迄今仍未履行辦理增值稅申報及產權移轉登記之契約義務，買受人石宏裕特此催告台端等於文到後 10 日內履行上開買賣契約義務，否則將依土地買賣契約書第 5 條及第 8 條解除買賣契約並訴請返還買賣價金，祈



任遠國際法律事務所

R&S INTERNATIONAL ATTORNEYS AT LAW

-Responsibility & Sustainability-

台北市信義區忠孝東路五段500號10樓・10樓之1 TEL: (02)2736-8872 FAX: (02)2736-8835

請台端配合辦理，以免訟累」等語。

(三) 經本律師審酌相關法令規定，併當事人所提出之

資料，認應非無據，謹依當事人所委託代函達如

上，敬請 查照。

任遠國際法律事務所

主持律師 黃國益



10303-13
(小半報)

壹次

中華民國

103年

3月

15日

權利人：石宏裕

義務人：林謝密

林永順
林麗珠

土地買賣契約書

宏凱開發建設股份有限公司

地址：新北市三重區重新路三段一一一號九樓

電話：(02)八九八五——六六九九

傳真：(02)八九八五——六九六九



交款備忘錄

期次	繳交日期	金額 (新台幣)	收 款 摘 要																	收款人簽章	
			現 金						票 據												
			百	十	萬	千	百	十	元	付銀行	到期日	帳 號	支票號碼	百	十	萬	千	百	十		元
1	107 3 15	貳拾捌萬捌仟元正							88000												
2																					
3																					
4																					

發 票 人 姓 名	商 業 本 票 編 號	金 額 (新 台 幣)	保 管 人 簽 名 及 日 期	收 回 作 廢 簽 名 日 期
		NT\$ 元 整		
		NT\$ 元 整		

※賣方出售房屋後，繳納「所得稅」須知：

一、申報綜合所得稅時，房屋部份應按「核定契價」 % 列入「財產交易所得」。

※出售土地「退還增值稅」之規定：

一、先賣後買，見買後賣皆可。

二、新購土地之面積，都市土地以三公畝內、非都市土地以七公畝內為限。

三、於出售自用住宅用地後，兩年內重購自用住宅用地為限。

四、新購土地之總公告現值，須高出原出售土地公告現值扣除增值稅後之淨值。

土地買賣契約書

買受人 石宏裕

(以下簡稱甲方)

出賣人 林謝家林 林永順

(以下簡稱乙方)

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如左以資信守：

第一條：土地座落：

示 標 地 土	基 地 座 落					地 目	基 地 面 積				買賣權利範圍
	縣市	鎮鄉市	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺	平方公寸	
臺北市	大屯	大屯	二	2					0.447		公司及有全 部一命之一(註)
臺北市	大屯	大屯	三	60					2.12		公司及有全 部一命之一(註)

凱旋聯合土地代書事務所

第二條：買賣總價款新台幣 伍拾柒萬捌仟元整，雙方同意公定移轉契約書買賣價格依買賣當年土地公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

第三條：價款付款方式：

- 一、本約成立時甲方應付乙方新台幣 貳拾捌萬捌仟元整，(含訂金)為第一次付款，同時乙方應交付移轉登記所需全部權件(權利書狀、身分證明及印鑑證明)予甲方並應於用印後三日內申報增值稅。
- 二、第二次付款新台幣 貳拾萬捌仟元整，俟免稅證明核實並查無欠稅後三日內支付。
- 三、尾款新台幣 元整，於產權移轉完成現金一次付清，同時乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。

第四條：乙方保證產權完整，確無任何糾葛且未曾與他人訂立租賃契約，無土地法第一百零四條、第一百零七條規定之地上權人、承租人存在或設定他項權利及占用物、障礙物等，如有時應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應自願賠償責任。

第五條：乙方應於甲方支付第一次款項同時，備置登記有關文件、所有權狀、印鑑證明、身分證明本字，並蓋妥印章交予甲、乙雙方所指定之代理人，辦理增減說中報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方商辦證件或蓋章等行為時，雙方均應照條件提供，不得藉詞刁難，並絕不要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以沒約論，並自願賠償責任。

第六條：本不動產在承購至甲方管理前如有編定地價稅等相關稅費及其他負擔事項由乙方向申報，否則甲方可隨時要求於內扣繳，或自展限中代為申報應自願賠償，乙方絕無異議。

第七條：若甲方違反本契約各條不履約義務時，甲方應將已收之款項退還乙方全部權款，並將已收之產權與條件回復乙方所有。

第八條：若乙方違反本契約各條款約定或中途不買時，甲方得解除契約。此時乙方應將所收款項全數退還外，另賠償甲方之損失及違約金。

第九條：本約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情事發生時，甲方應於三日內以現金補足，否則乙方仍得繼續主張依法求償之。

第十條：本買賣標的係公共設施用地（道路用地）依法免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款無息退還甲方。

第十一條：甲方同意於取得本買賣標的之產權後，仍需保持原有土地之暢通便利，且不得任意堆置物品及阻礙其通行，如有違反本約定，甲方同意解除買賣契約，並將產權歸還予乙方，且乙方已收價款不負退還責任，充當違約金。

第十二條：登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。本契約效力及於甲、乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

第十三條：本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代書費及各項規費由甲方負擔。

第十四條：本契約未盡事宜應準民法及有關法律之規定。以上各條款均係出自雙方事悅同意訂定之經典反悔，恐口說無憑，特立本契約書為據。

第十五條：特約事項：

凱旋聯合土地實業事務所

立買賣契約書人

買方（甲方）：石宏裕

身份證字號：A122573070

住址：桃園市中山路505號2F

賣方（乙方）：林樹宏 林樹順

身份證字號：A2078368 A2078368

住址：新北市中和區中正路59號1樓6之5

金興實業開發有限公司

