

中華民國 90 年 7 月 11 日內政部台（90）內中地字第 9082362 號公告頒行
行政院消費者保護委員會第 78 次委員會議通過

契約審閱權

契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審
閱____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

成屋買賣契約書範本

內 政 部 編
中華民國 90 年 7 月

立契約書人 買方 _____ 賣方 _____ 茲為下列成屋買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條 買賣標的

成屋標示及權利範圍：已登記者應以登記簿登載之面積為準。

土地標示	土地坐落 (縣 市)				面積				權利範圍	使用分區種類或 編定用地種類			備註
	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	公頃	公畝	平方 公尺	平方 公寸					

建物標示	建號	建物門牌 (縣 市)										建物面積(平方公尺)					附屬 建物	權利 範圍	用途	共同 使用 部分 建號	應有 部分 面積	備註									
		鄉鎮 市區	路	街	段	巷	弄	號	樓	層	層	層	層	層	合 計	面 積 (平方 公尺)															

本買賣範圍包括共同使用部分之應有部分在內，房屋現況除水電、門窗及固定設備外，買、賣雙方應於建物現況確認書互為確認（附件一），賣方於交屋時應維持原狀點交。

第二條 價款議定

本買賣總價款為新台幣 _____ 元整。土地、建物及車位價款分別如下：

一、土地價款：新台幣 _____ 元整。

二、建物價款：新台幣 _____ 元整。

三、車位價款：土地部分新台幣 _____ 元整。

建物部分新台幣 _____ 元整。

第三條 付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意於__（地址：_____），

以 各該期付款日當天之即期支票 現金 交付賣方。

付款期別	約定付款金額	應 同 時 履 行 條 件	備註
簽約款	新臺幣 _____ 元	於簽訂本契約同時由買方支付之（本款項包括已收定金 _____ 元）。	

備證款	新臺幣_____元	於__年__月__日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時，本期價款由買方支付之。
完稅款	新臺幣_____元	於土地增值稅、契稅稅單核下後，經__通知日起__日內，本期價款由買方支付之；同時雙方應依約繳清稅款。
交屋款	新臺幣_____元	<input type="checkbox"/> 無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經__通知日起____日內，本期價款由買方支付之。同時點交建物。 <input type="checkbox"/> 有貸款者，依第四條約定。

賣方收取前項價款時，應開立收據交買方收執。

第四條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣_____元抵付部分買賣價款，並依下列規定辦理貸款、付款事宜：

一、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式處理：

(一)核貸金額不足抵付時，買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

(二)因可歸責於買方事由，致貸款無法獲准時，買方應於__通知日起十日內以現金一次付清或經賣方同意分期給付。

前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無法辦理貸款時，除本契約另有約定外，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退回買方。

賣方因債務關係提供本買賣標的物設定之抵押權，其所擔保之未償債務（金額：新臺幣_____元），依下列約定方式處理：

賣方應於交付交屋款前清償並塗銷抵押權。

買方承受者，雙方應以書面（附件二承受原貸款確認書）另為協議並確認承受日期、承受貸款金額並自價款中扣除，承受日前之利息、遲延利息、違約金由賣方負擔，自承受日起之利息由

買方負擔。

（買賣雙方自行約定）_____。

第五條 貸款處理之二

買方應於交付完稅款同時開立與未付價款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票（號碼：__）或提供相當之擔保予賣方；買方並應依__通知之日期親自完成辦理開戶、對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入賣方指定之帳戶或由__通知雙方會同領款交付，賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

第六條 產權移轉

雙方應於備證款付款同時將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予__專責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於__通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書（附件三），該第三人應在該聲明書上簽名。第三人同意不同意與本契約買方所未履行之債務負連帶損害責任。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

- 一、申報移轉課稅現值：以本契約第二條之土地及建物價款申報
以____年度公告土地現值及建物評定現值申報。
- 二、公定契約書買賣價格：以本契約第二條之土地及建物價款申報
以____年度公告土地現值及建物評定現值申報、
- 三、賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內（附件四：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書）另行確認後，據以辦理之。

第七條 稅費負擔

本買賣標的物應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地、建物點交日前由賣方負責繳納，

點交日後由買方繳納；前開稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔之。

辦理產權移轉時、抵押權設定登記應納之印花稅、登記規費、火災保險費、建物契稅等由買方負擔。土地增值稅由賣方負擔；如有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。由賣方繳清。

本買賣契約有關之稅費、代辦費，依下列約定辦理：

一、簽約費由買賣雙方各負擔新台幣__元，並於簽約時付清。_____。

二、所有權移轉代辦費新臺幣_____元

由買方負擔。由賣方負擔。由雙方當事人平均負擔。

三、如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新台幣_____元

由買方負擔。由賣方負擔。由雙方當事人平均負擔。

四、公證費用

由買方負擔。由賣方負擔。由雙方當事人平均負擔。

五、抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新台幣_____元

由買方負擔。由賣方負擔。由雙方當事人平均負擔。

六、塗銷原抵押權之代辦費新台幣_____元，由賣方負擔。

七、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

第八條 點交

本買賣成屋，應於尾款交付日貸款撥付日__年__月__日由賣方於現場點交買方或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點交時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

關於本買賣標的物如有使用執照(或影本)、結構圖及管線配置

圖或使用現況之分管協議、住戶規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、住戶使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於買賣標的物點交時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。

賣方應於點交前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。其如未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

第九條 擔保責任

賣方擔保本標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應於完稅款交付日前負責理清，但本契約另有約定者，從其約定。

有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十條 違約罰則

賣方違反前條第一項約定，致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已付之房地價款並附加法定利息全部退還買方外，並應按房地總價款百分之十五支付違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，買方不得另行請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應按逾期期款部分附加法定利息於補付期款時一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告，經送達逾七日內仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但所該沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。

除前二項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第十一條 其他約定

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有

變更未經通知他方或_____，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

因本契約發生之爭議，雙方同意依仲裁法規定進行仲裁。除專屬管轄外，以雙方不動產所在地之法院為第一審法院。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

建物被他人占用之情形：_____。

占用他人土地之情形：_____。

出租或出借情形：_____。

第十二條 契約分存

本契約之附件及廣告為本契約之一部分。

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

本契約壹式兩份，雙方各執乙份為憑。副本由_____留存。

立契約人

買方：

簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

賣 方：

簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

見證人

姓 名： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

姓 名： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

建 物 現 況 確 認 書

項次	內 容	是否	備 註 說 明
1	是否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	車位情況為 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下第__層 <input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他（____） <input type="checkbox"/> 車位編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀 是否檢附分管協議及圖說	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	有關車位之使用方式，依本契約第八條第二項規定。所稱機械式係指有上下車位，須以機械移動進出者。
3	是否有滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處，買賣雙方同意： <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
4	是否曾經做過輻射屋檢測，檢測結果：__。輻射是否異常 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	民國 71 年至 73 年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
5	是否曾經做過海砂屋檢測（氣離子檢測事項） 檢測結果：_____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	參考值：依 CNS 3090 規定預力混凝土為 0.15 kg/M ³ ，鋼筋混凝土為 0.3 kg/M ³ 。
6	本建物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
7	是否有消防設施 若有，項目：(1)__(2)__(3)___。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
8	自來水及排水系統經雙方當場檢驗是否正常，若不正常，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方負責維修	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
9	現況是否有出租或有被他人占用之情形，若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
10	現況是否有占用他人土地之情形，若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	<input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。		
11	是否約定專用部分 <input type="checkbox"/> 有(詳見住戶規約) <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
12	是否有住戶規約 <input type="checkbox"/> 有(檢附住戶規約) <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	檢附住戶規約
13	是否有管理委員會統一管理 若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳__元 <input type="checkbox"/> 季繳__元 <input type="checkbox"/> 年繳__元 <input type="checkbox"/> 其他_____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
14	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 床頭__件 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 排油煙機 <input type="checkbox"/> 流理台 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯(買方負擔錶租保證金費用) <input type="checkbox"/> 電話：__具(買方負擔過戶費及保證金) <input type="checkbox"/> 其他_____。		
<p>注意：一、買方對本成屋是否為輻射屋或海砂屋(氣離子檢測事項)有疑義時，應於簽定契約後支付第二期款前(或一個月內)自行檢測之；買方(檢測人員)為前項之檢測時，賣方不得拒絕其進入。</p> <p>二、輻射屋檢測，輻射若有異常，應洽請行政院原子能委員會確認是否為輻射屋。海砂屋檢測，海砂屋含氣量，將因採樣點及採樣時間之不同而異，目前海砂屋含氣量尚無國家標準值。</p> <p>其他重要事項： 1、 2、 3、</p> <p>賣方：_____ (簽章)</p> <p>買方：_____ (簽章)</p> <p>簽章日期：_____年_____月_____日</p>			

附件二

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：____年____月____日____地政事務所____登字第____號
- 2、抵押權人_____。
- 3、設定金額：_____元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新台幣_____。
- 5、承受日期____年____月____日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：_____（簽章）

買方：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

附件三

以第三人為登記名義人聲明書

茲指定_____（身分證字號_____）為登記名義人，登記名義人應與買方負連帶履行本契約之義務。

買方：_____（簽章）

登記名義人：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

附件四

按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。以上事項確認無誤。

確認人：_____（簽章）

簽章日期____年____月____日

簽約注意事項

一、買賣意義

稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約（民法第三四五條）。當事人就標的物及其價金互為同意時，買賣契約即為成立。故買受人為支付價金之人，出賣人為負移轉標的物之人。民間一般契約多以甲方、乙方稱呼之，為使交易當事人直接、清楚理解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付價金之買受人為買方，負移轉標的物之出賣人為賣方。

二、買賣標的

- (一) 土地、建物標示採表格化，以利填寫。建物、基地之權利範圍、面積，常因筆誤肇致與登記簿登載不符，故明示不符時，以登記簿為準，以杜糾紛。
- (二) 由於契約書之應記載事項繁多，為防止填寫筆誤或疏漏，建議將土地使用分區證明書、土地、建物權狀影本（或登記簿謄本）、共同使用部分附表、車位種類、位置、分管協議、住戶規約等重要文件列為本契約之附件，視為契約之一部分。
- (三) 樓頂平台、法定空地、露台等約定專用部分，宜特別註明，如有分管協議或住戶規約者宜列為附件。
- (四) 買賣雙方對於買賣標的物是否包含違章建物、冷氣、傢俱．．．或其他附屬設備等，時有爭執，本契約範本乃設計「建物現況確認書」，由買賣雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五) 未依法申請增、加建之建物（定著物、工作物）仍得為買賣標的；惟政府編撰之契約書範本不鼓勵違章建築物之買賣，故未於契約本文明示，而移列於「建物現況確認書」。
- (六) 買賣標的之價值或其通常之效用，有滅失或減少之瑕疵，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人應負法律上之擔保責任，為釐清瑕疵擔保責任歸屬，關於違章建物、房屋漏水．．．等瑕疵，由買賣雙方於「建物現況確認書」確認之。
- (七) 所有權人於公寓大廈有數專有部分者，於部分移轉時（如二戶

僅移轉一戶)其基地之應有部分多寡，依內政部八十五年二月五日台(八五)內地字第八五七八三九四號函規定，係由當事人自行約定，惟不得約定為「零」或「全部」。然為防止基地應有部分不足致買方申請貸款被金融機構駁回等情事，買賣雙方於訂約時應查明基地應有部分比例是否合理、相當，以維護買方權益。

(八)由於停車位之登記方式不一，故簽約時應查明停車位之產權登記方式、有無分擔基地持分等事實。

三、價款議定

(一)本契約範本例示土地、房屋分別計價，有益建立土地及房屋各自之交易價格資訊，又分開計，房屋再出售時，本契約書得為財產交易所得之原始取得憑證，倘僅列明買賣總價，依財政部規定，出售時，必須按公告土地現值與房屋評定現值之比例計算房屋交易價格。

(二)車位買賣時，其標的或為所有權或為使用權，或有分配基地應有部分，或無分配基地應有部分，因其態樣繁多，難以列舉，故車位僅以土地、建物分別計價。

(三)賣方為法人時，其建物價金應註明營業稅內含或外加。

(四)如買賣標的包含違章建築，或整幢透天厝之空地、一樓前後院空地有被占用者，雙方得預為議定其扣減之價額，俾利違章建築物於交屋前被拆除或被占用部分無法於限期交付使用時，買方得自買賣總價額中扣除減損標的物效用之價值。

四、付款約定

(一)明訂給付之內容、期間與對待給付之條件，俾利雙方履行。並依一般交易習慣，買方按簽約、備證、完稅、交屋四期付款；賣方則同時履行其相對義務。

(二)民法第二四九條第一款規定「契約履行時，定金應返還或作為給付之一部」，故明定第一次款包含定金在內，以杜買賣價金是否包括定金之爭議。

(三)關於各項付款之期間或對待給付之相對條件僅為例示性質，當

事人得斟酌「同時履行」原則，按實際需要增減之。

五、貸款處理

- (一) 基於確保交易安全及衡平原則，一般交易習慣，多由買方開立與未付款同額之本票作為擔保；惟行政院公平交易委員會第三二四次委員會議決議，賣方應提供買方合理之選擇餘地，故本契約範本提示買方得開立本票或提供相當之擔保，俟核貸撥付賣方帳戶或雙方「會同」領款時，賣方即應將本票返還買方。設若買方屆時未履行債務，賣方得依票據法或民法規定，聲請法院裁定對買方之財產進行強制執行。
- (二) 買方應衡量個人債信及先向金融機構洽辦貸款額度。
- (三) 買賣標的物原已設定抵押權者，此乃權利之負擔，依契約之本旨原係以無負擔之完整所有權為交易標的者，即構成權利瑕疵，依民法第三四九條規定，原則上，賣方應先塗銷原有抵押權；惟實務上，賣方以自行提供之資金清償債務，尚不多見，故買賣雙方宜於附件「買方承受原貸款確認書」簽字確認，以明責任歸屬，並提示買方應為債務人變更等行為，以保障其權利。
- (四) 有關賣方所投保之火災保險，賣方如未辦理退保，於房屋所有權移轉於買方時，可由買方繼受取得。

六、產權移轉

- (一) 課稅標準、買賣價格攸關稅費負擔之多寡，其申報日期、申報價格等允宜於契約書中約定。
- (二) 自用住宅用地優惠稅率，係以實際使用狀態予以認定，賣方若主張享受優惠稅率，專業代理人應告知賣方有關法令規定並事先查明是否符合面積限制、設籍限制、出租營業限制、一人一生享受一次之限制。倘經稅捐機關否准其申請時，賣方同意按一般稅率繳納土地增值稅與否，均允宜事前約定。

七、稅費負擔

- (一) 依法令規定及民間慣例確立買賣雙方應負擔之稅費。
- (二) 土地增值稅係配合本契約範本第七條約定之產權移轉時間計

算，如有延遲申報，而可歸責於買方之事由，其因而增加之稅費由買方負擔。

八、房地點交

公寓大廈管理條例第二十四條規定「區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務」。但公寓大廈管理條例施行前，公寓大廈之分管協議依大法官會議決議第三四九號解釋，賣方如未向買方明示，且買方亦無可得而知之情形，買方得不受其拘束，故有關分管協議、住戶公約等宜列入交待。

九、擔保責任

民法第三四八條至第三六六條明定賣方應於產權移轉登記前排除任何瑕疵，確保買方完整取得產權及使用權。

十、違約罰則

- (一) 訂定契約之目的在於求某種契約內容之實現，而違約金者，乃以確保債務之履行為目的。違約金之種類可包括損害賠償預定性違約金與懲罰性違約金兩種。民法第二五〇條第二項規定之違約金係以損害賠償額預定性質為原則，本契約範本從之。但當事人仍得依契約自由原則訂定懲罰性違約金。
- (二) 以往為促使契約內容之實現，其懲罰性之違約金多以已收價款總數或加倍為之，依契約自由原則而論，當事人約定之金額，無論高低，皆有其自由；然我國民法基於保護債務人經濟能力之考量，倘訂約之際債權人要求之違約金過高時，允許法院為酌減（民法第二五二條參照）。又內政部頒行之「預售屋買賣契約書範本」及消基會版範本為保護較無經驗之消費者權益，其違約金屬於損害賠償預定性質，並分別以房地買賣總價百分之二十為上限；惟本契約範本設定之適用對象非企業經營者，適用民法債編之規定，基於衡平原則，違約金未採用酌減規定。若企業經營者採用本契約範本為定型化契約者，適用消費者保護法，基於保護消費者權益之考量，其違約金宜酌予降低。

十一、其他約定

- (一) 買賣雙方履行契約之各項權利義務皆由專業代理人代為通知雙方，專業代理人多採用非對話之意思表示，其意思表示，以通知到達相對人時，發生效力，惟為慎重起見宜以「存證信函」方式通知，以利到達時間之舉證及避免糾紛。
- (二) 諸如下列特殊情形者，應依相關法令規定處理：
 - 1、父母處分其未成年子女之財產。
 - 2、法人處分財產。
 - 3、土地法第三十四條之一、第一〇四條、第一〇七條優先購買權。
- (三) 上述特殊情形依土地登記規則應由申請人切結負責事項，專業代理人基於善良管理人之注意及為避免訟端，專業代理人在處理有關案件時，應將各項法律關係詳為告知買賣雙方，並由賣方於辦理移轉登記前依有關程序辦理。
- (四) 房屋有被他人占用或占用他人土地或出租之情形，買賣雙方協議內容應於第十一條載明。

十二、契約分存

- (一) 民法第一百四十八條第二項規定「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，乃適用於任何權利行使及義務之履行，故如有未盡事宜，悉依誠實信用原則處理。
- (二) 契約附件種類，諸如：權狀影本、登記簿謄本、規約、車位分管協議書等。企業經營者採用本契約範本時，應向消費者說明附件之內容及效力，經消費者充分瞭解、確認，以杜糾紛。

十三、買賣若透過仲介業務之公司（或商號）辦理者，應由該公司指派經紀人於本契約簽章。（不動產經紀業管理條例第二十二條）