



買賣交易停、看、聽

文/二林地政 徐科登

自古「有土斯有財」的觀念深植人心，普羅大眾在耳濡目染的環境下長大，不時被灌輸保有自己土地與房屋才是完整人生的想法。所以在成家立業後，時常面臨到人生重大抉擇的時刻買房。

然不動產交易涉及的金額動輒新台幣數百萬、千萬，是一筆為數不小的數目，且報章雜誌經常報導著買賣交易詐騙事件，不肖人士的詐騙手法層出不窮，一個不小心就可能損失慘重；又或者是累積多年的存款買下人生第一棟房屋，卻在交屋後才發現漏水問題不斷、樑柱天花板結構毀損，若要整修所費不貲，請求對方賠償打起官司又曠日廢時，可謂得不償失。

為了有效避免交易糾紛與詐騙，完成人生登科的夢想，以下提供幾項買賣交易中重要的流程與注意事項，使購屋者能夠有所戒慎及留意：

一、 選定心目中理想的房屋：

- (一) 衡量經濟狀況不超出自身能力範圍，確保後續貸款成數金額能負荷。
- (二) 若房屋有明顯瑕疵的狀況，請賣方予以說明並附錄於契約書之中承諾修繕或減價。





(三) 選定合法地政士辦理過戶手續或洽詢地政機關自行辦理。

(四) 簽約前審慎檢視合約條款，並申領登記簿謄本查明產權，勿貿然行事。

二、 簽訂不動產買賣契約書（私人契約），支付第一期款（頭期款或稱簽約金）：

(一) 賣方攜帶身分證明文件、印章及土地、建築改良物所有權狀正本，買方攜帶身分證明文件、印章；另為確保賣方為不動產所有權人，買方得要求查看賣方之前述證明文件。

(二) 影印買賣雙方身分證明文件及土地、建築改良物所有權狀作為契約書附件，並著手簽約。

(三) 簽約注意事項：約定付款條件及方式(通常分成四期支付之金額與時程)、違約暨保證相關事項、雙方稅費負擔、交屋時間、方式及附帶買賣之設備項目、雙方履行契約之權利義務事項，並約定如配合買方辦理不動產貸款，其作為交屋款部分之事項及賣方如設定抵押權部分，同意在買方設定抵押權後撥款前，儘速塗銷或協議由買方承受或代償或抵押債權等金額合計超過買方支付價款時，賣方應負返還責任或買方核貸金額不足抵付時，買方於貸款核撥時，以現金一次付清等事項。





- (四) 簽約時，當場朗讀契約內容之重點並無異議後，由買、賣雙方簽名或蓋章。
- (五) 買方支付頭期款或簽約金予賣方，賣方點收並簽收。【**教戰守則**：坊間為維護交易安全，另有簽立「履約保證申請書」之措施，即買方按約定時限將每期應付款之金額匯入第三方保管信託專戶，並於整個交易流程完成後撥款與賣方。該項帳戶目前按買賣價金萬分之六計算，由買賣雙方平均負擔】
- (六) 買方如需辦理貸款，應提供必備文件向指定融資貸款之金融機構辦理。

三、 備齊證件並於相關文件上用印（第二期款）：

- (一) 賣方攜帶印鑑章、印鑑證明兩份及房屋稅單、地價稅單等文件資料，買方則攜帶任一私章至現場用印。
- (二) 賣方於填妥之登記申請書、土地及建築改良物買賣移轉契約書一式兩份(正本貼妥印花稅)、土地現值申報書、契稅申報書中之相關欄位加蓋印鑑章並留意印章清晰，買方則得以任一私章用印。
- (三) 買方支付第二期款予賣方點收並簽收(或匯入履約保證帳戶)。
- (四) 用印後向稅捐機關申報，買方需至當地鄉鎮市公所，申請「契稅」繳費單；賣方則至稅捐處，申請「土地增值稅」繳費單。





四、完稅（第三期款）：

（一）賣方完納土地增值稅款及欠稅費款，如地價稅、房屋稅與工程受益費等。

買方完納契稅款。

（二）買方支付第三期款予賣方點收及簽收(或匯入履約保證帳戶)。【**教戰守則**：為確保賣方之權益，買方另開立與未付價款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予賣方，並於交屋後由賣方歸還】

（三）買方預定以貸款金額抵付部分買賣價款者，應於金融機構通知期日，親自辦理開戶、對保。

（四）於稅捐機關辦理查欠地價稅、房屋稅、工程受益費等稅費後，檢附繳納收據及其他證明文件向不動產所在的地政事務所申請所有權移轉登記。買方有貸款作為買賣款的一部分時，並得連件辦理抵押權設定登記。

五、繳交尾款（貸款）並交屋（第四期款）：

（一）登記完竣後，買賣雙方均無貸款者，買方支付尾款予賣方點收及簽收，賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。

（二）登記完竣後，買方無約定貸款作為尾款，賣方有貸款尚未還清塗銷抵押權者，由買方會同賣方前往債權人或銀行還清該貸款後，賣方簽收尾款。





- (三) 登記完竣後，賣方無貸款，買方約定貸款作為價金之一部分者，依約定由特定人通知核貸銀行聯繫後，將核貸金額逕予撥入賣方指定金融帳戶或約定交付尾款時，雙方會同領款，由賣方點收及簽收。
- (四) 登記完竣後，買方約定貸款作為買賣價金之一部分者，且賣方尚有貸款未還清塗銷抵押權者，得與買方貸款之債權人或銀行約定代為清償賣方之貸款，如有未支付餘額，由買方以現金補足後，賣方簽收尾款。
- (五) 本買賣標的應繳納之地價稅、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，該稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔，買賣雙方並於分算表中簽收。
- (六) 辦理產權移轉、抵押權設定登記時，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。簽約前如有公告之工程受益費，由賣方負責繳納，有未到期之工程受益費，得由雙方約定繳納。



(七) 交付房屋鑰匙、土地、建築改良物所有權狀、土地及建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第一聯與土地增值稅單影本予買方；土地及建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第一聯交付予賣方，完成交屋手續。(使用履約保證者，由第三方將價金餘額匯入賣方之指定金融帳戶)

參考資料：

臺北市政府地政局買賣不動產流程

[http://www.gov.taipei/ct.asp?xItem=11766&CtNode=84773
&mp=111001](http://www.gov.taipei/ct.asp?xItem=11766&CtNode=84773&mp=111001)