

STEP 01

前置作業

- 至戶籍所在地之戶政事務所申請印鑑證明

STEP 02

簽約

- 買賣雙方共同指定地政士辦理簽約及過戶手續
- 攜帶身分證、印鑑章、印鑑證明、權狀、房地稅單等
- 承作價金履約保證/買方各期款項依約匯入履約保證專戶

STEP 03

用印

- 攜帶印鑑章
- 公契書用印
- 地政士申報土地增值稅、契稅



STEP 04

完稅

- 地政士通知稅單核發，繳納，查欠稅
- 房屋騰空，恢復水電正常供應。

STEP 05

交屋

- 確認所有權移轉予買方登記完成
- 確認原貸款已清償並塗銷抵押權登記
- 將原設戶籍遷出
- 點交房地現況及鑰匙等相關物件
- 結清水電瓦斯管理費等雜項費用
- 收受買賣價金(由履約保證專戶匯予賣方)

STEP 06

申報交易所得稅

- 房地合一稅（新制） -
房地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向國稅局申報
- 綜合所得稅（舊制） -
房屋所有權移轉登記日所屬年度之綜合所得稅結算申報（翌年5月）



★賣方簽約注意事項

一、詳閱契約書條款

簽訂買賣契約之目的就是將買賣雙方所約定之事項以文字清楚記載，所以在契約簽訂時對於契約條款一定要仔細閱讀，以確定其內容與買賣雙方之約定一致，以避免發生爭執。如有刪、改或新增文字，亦應於該處簽名或蓋章作確認。

二、承作價金履約保證

依現行之不動產交易，為保障買賣雙方之交易安全，均會申請承作價金履約保證，故賣方須於所有權移轉及交屋後始可取得買賣價金。

三、買賣標的物標示、買賣價金、面積及移轉之持分須記載明確

契約條款內容涉及以數字記載者例如金額、面積及移轉持分等，應確認其數字是否正確。賣方若在同棟樓或同社區持有二戶以上，或二個以上的車位，記得確認土地或公設持分拆算，以免造成多過戶的損失。

四、屋款付款方式

依現行之交易慣例，買賣契約之買方屋款付款大致區分為簽約款、備證（用印）款、完稅款及尾款，前三項係於過戶前給付（又稱作自備款），尾款則用於償還賣方之原貸款及交屋時給付，支付之比例為前三項各百分之十，剩餘為尾款，但這些比例可事先商議調整。

五、稅費負擔

買賣雙方應負擔之稅費諸如土地增值稅、契稅、印花稅、規費、簽約費等各項稅費，皆應於契約書明確記載由何人負擔。

六、賣方原貸款之處理

賣方原來貸款該如何處理，係由買方之銀行貸款代為清償亦或是由賣方自行清償，須明確約定。若有限制登記等事宜，賣方亦應訂立排除處理方式。

七、土地增值稅之申報

土地增值稅申報移轉現值以訂約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準，若成交之時日恰好於跨年度之際（例如 12 月成交簽約、1 月才做備證手續），建議多加確認以避免爭執。另外，土地增值稅一般稅率有持有年限滿 20 年、30 年、40 年的減徵優惠，要注意報稅時點。

八、買方開立商業本票擔保

由於買方給付完稅款且雙方均繳納稅單後，即可辦理房地過戶至買方名下。為確保買方尾款的給付，應於買賣契約約定買方須開立與尾款同額之商業本票供擔保，於尾款付清時始退還。（通常交由代辦簽約過戶之地政士代保管）

九、交屋的時期及條件

賣方應於何時交屋及如何條件始交屋應明確約定。一般大多約定買方給付尾款之同時，辦理交屋手續。若承作價金履約保證，則由買方將尾款匯入專戶，待交屋手續辦妥，保證公司再將所有屋款餘款匯入賣方帳戶。

十、違約罰則

為確保買賣雙方履行買賣契約之約定，應約定買賣雙方如有遲延或不履行時之違約罰則及契約解除權的條件

十一、附贈設備

如有附贈買方之家具或設備，應於買賣契約書中明確記載，以茲明確。

註：買賣雙方對於協議好的交易條件都應書面明訂，以確保自身權益。

QA

Q1.買方反悔欲取回購屋之訂金，是否應退還？

A1：

按民法第 248 條、第 249 條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」、「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」

依上開規定「定金」除當事人另有訂定外，或無法履行契約之責任歸責於買方者，賣方得將定金全數沒收。

Q2.請問辦理土地登記應檢附之印鑑證明書，有無使用期限之規定？

A2：

- 1.申請土地登記，本國人為自然人時，所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限。
- 2.申請登記時，檢附之華僑印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。

Q3.房屋所有權人在國外，如何出售該房屋？

A3：

由所有權人本人親自向我國駐外單位申請授權書簽證，授權國內親友辦理買賣登記。依民法規定，買賣須有「特別授權」，所以授權書上的不動產標的及授權事項（如：買賣）均應填寫清楚。除檢附被授權人身分證明及印鑑證明，仍應檢附授權人身分證明（原在台之戶籍謄本、除戶戶籍謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本擇一皆可），惟毋須再檢附授權人之印鑑證明。

Q4.買賣不動產(房屋)時，戶籍是否欲遷入該項不動產名下才可辦理產權移轉？

A4：

依土地登記規則暨相關登記規定，並無出售不動產之義務人應將戶籍遷入該不動產之限制。倘不動產仲介告知賣方應將戶籍遷入，可能是基於適用土地增值稅之稅率考量，宜由賣方依需求評估，並可向相關稅捐稽徵機關洽詢。

Q5.如果不動產已被法院查封，在未辦竣塗銷查封登記前，是否可以辦理買賣移轉？

A5：

依土地登記規則第 141 條規定，不動產經法院囑託查封等限制登記後，未經塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，故除經法院或執行拍賣機關囑託塗銷查封登記後，地政事務所尚不受理該不動產之買賣移轉登記。

Q6.土地房屋辦理預告登記後，是否可以移轉？

A6：

- 一、預告登記：係預為保全對於他人土地權利有移轉或使其消滅、權利內容或次序變更、附條件或期限之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權利之登記。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分。
- 二、預告登記在未為塗銷前，應保持土地權利之現狀，登記名義人不得為有妨礙該已登記請求權之任何處分。所以，不動產如經辦竣預為請求移轉所有權之預告登記，該預告登記未塗銷前，即不能移轉登記於他人。但預告登記只能限制登記名義人所為之處分；對於因徵收、法院判決或強制執行等所為之新登記，並無排除之效力。

Q7.抵押權塗銷登記如何辦理登記?應備那些文件?

A7：

- 1.向金融機構借貸的抵押權辦理塗銷登記：如為本人親自辦理，請攜帶身分證正本、印章、抵押權塗銷同意書及他項權利證明書至土地所轄地政機關辦理。若委託他人代理申請者，申請人身分證明得以影本替代，但代理人應檢附身分證正本、印章。
- 2.向私人借貸的抵押權辦理塗銷登記：除應檢附前開文件外，需另附債權人身分證明及印鑑證明。
- 3.可至地政司>下載專區>表單下載>登記類>第 36 項抵押權塗銷登記，有申請書和填寫範例可供參考。

Q8.銀行已出具抵押權塗銷同意書及他項權利證明書而抵押人遺失，該如何辦理抵押權塗銷登記？

A8：

- 1.遺失之抵押權塗銷同意書可向銀行申請補發
- 2.原他項權利證明書遺失未能檢附時，得附具他項權利人之切結書及塗銷同意書辦理；如他項權利人已交付他項權利證明書予申請人後才遺失，得由申請人切結遺失事實，並檢附他項權利人出具表示已交付權利書狀之證明文件及塗銷同意書辦理塗銷登記，該他項權利證明書於登記完畢後由地政事務所公告註銷。(土地登記規則 67 條)

Q9.抵押權設定的存續期間屆滿後，可否由土地所有權人逕行提出塗銷登記？

A9：

查抵押權本無存續期間可言，其係擔保債權之清償為目的，從屬於擔保債權而存在，在債權未消滅前，抵押權應繼續存在，債權消滅時，抵押權始歸於消滅。是以，一般抵押權設定案件，當事人約定權利存續期限，並無法律上之意義，本部前以九十一年二月八日台內中地字第 0 九一 0 0 0 二四六 0 之一號函釋有案。準此，抵押權設定之存續期間屆滿，仍應提出抵押權人（即債權人）出具之塗銷同意書及印鑑證明等文件或訴請法院判決塗銷，始得據以辦理塗銷登記。

Q10.所有權狀或他項權利證明書遺失，申請補發登記時，應檢附那些文件？

A10：

依土地登記規則第 155 條規定，權利人之所有權狀或他項權利證明書有損毀或遺失等滅失情形時，應檢附下列文件向地政事務所申請補發，經公告 30 日期滿無人異議後補發之。

應附文件

- 1、土地登記申請書。
- 2、登記清冊。
- 3、切結書（或滅失事實之證明文件）。
- 4、權利人印鑑證明（或本人攜帶身分證親自到場核對身分）。
- 5、權利人之身分證明文件。

資料來源：內政部