

STEP 01

簽約

- 攜帶身分證、印章
- 由買賣雙方共同指定地政士簽訂買賣契約並代辦過戶手續
- 承作價金履約保證
- 買方給付簽約款入履約保證專戶
- 洽詢銀行申請貸款

STEP 02

用印

- 攜帶印章
- 公契書用印
- 買方給付第二期款入履約保證專戶（用印款）
- 預繳地政士費及規費
- 追蹤銀行辦理進度

地政士申報土地增值稅、契稅

STEP 03

完稅

- 承辦地政士通知稅單核發，繳納，查欠
- 買方給付第三期款入履約保證專戶（完稅款）
- 簽立未給付餘款金額之商業本票以供擔保
- 銀行核貸對保並用印

地政士辦理所有權移轉及抵押權設定登記

STEP 04

交屋

- 確認所有權移轉登記完成
- 確認房地現況及附贈品
- 買方給付餘款入履約保證專戶(或代償賣方原有貸款)
- 確認原設定之抵押權已塗銷
- 點交房地現況及受領鑰匙等相關物件
- 結清水電瓦斯管理費等雜項費用
- 地政士交付權狀正本及返還商業本票等文件

STEP 05

實價登錄

- 申報人：買方（或承辦地政士、經紀業者）
- 辦竣所有權移轉登記之30日內申報



★買方簽約注意事項

一、確認買賣標的

- (一) 要確認房地產的產權、地號、門牌跟實際現場看到的地點是一致的，還要注意土地筆數、建物棟數、面積大小、使用用途、有無權狀、共有部分如何使用、車位的種類及位置、有無分管協議、住戶規約...等。
- (二) 要注意樓頂平台、法定空地、露台等是否為約定供某戶專用。
- (三) 要確認是否有無違章建物，或是冷氣、傢俱或其他附屬設備。
- (四) 對於未合法的增建、加建(比如：陽台外推、室內夾層等)，要知道其有被拆除之風險。
- (五) 賣方在法律上負有瑕疵擔保責任，但亦可約定買方同意賣方不用負責。
- (六) 若賣方於同棟樓或社區持有好幾戶時，要確認此交易之基地應有部分比例是否合理。
- (七) 查明停車位之產權登記方式、有無分擔到基地持分。
- (八) 要確認有無占用到他人土地或被他人占用。

二、付款方式

- (一) 依一般交易習慣，買方按簽約、備證、完稅、交屋四期付款；屋款成數比例則為 10%、10%、10%、70%；賣方則同時履行其相對義務。但買賣雙方也可議定。
- (二) 明定第一次款包含定金在內，避免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，買賣雙方得依「同時履行」原則考量，按實際需要增減條款。

三、貸款處理

- (一) 買方應衡量個人債信或先向金融機構洽辦貸款額度。
- (二) 若賣方原已有設定抵押權，合約中要確認該貸款處理方式，是由買方以屋款代為清償或賣方自行清償。倘若係要買方承受原貸款，要記得做債務人變更登記。

四、所有權移轉

- (一) 課稅標準、買賣價格攸關稅費負擔之多寡，其申報日期、申報價格等應於契約書中約定。
- (二) 賣方若主張享受優惠稅率，應先查明是否符合自用住宅用地優惠稅率等相關規定。

五、擔保責任

- (一) 依民法第 348 條至第 366 條規定，賣方應於產權移轉登記前排除任何權利瑕疵，確保買方完整取得產權及使用權，賣方並應擔保標的物於交付時，無任何價值、效用或保證品質上之物之瑕疵。
- (二) 雙方當事人就標的物之權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保，得另為約定，但其約定不得違反民法第 366 條及其他強制或禁止規定。

六、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。
- (二) 以往為促使契約內容之實現，其懲罰性之違約金以已收價款加倍或總價成數計以天數，買賣雙方仍得依契約自由原則訂定懲罰性違約金。

七、其他約定

- (一) 買賣雙方履行契約時若有糾紛，為慎重起見宜以「存證信函」方式通知，以利日後舉證。
- (二) 如有特殊情形者，應依相關法令規定及程序處理，例如：
 - 1、父母處分其未成年子女之財產。
 - 2、法人處分財產。(例如：董事會會議記錄或其它)
 - 3、土地法第 34 條之一、第 104 條、第 107 條優先購買權問題。

八、契約分存

- (一) 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。
- (二) 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章並寫明戶籍住址及國民身分證統一編號，以免權益受損。

九、經紀人簽章

買賣若透過仲介公司，該經紀業應指派經紀人於契約簽章。

十、確定訂約者之身分

簽約時應先確定簽訂人之身分為所有權人本人，例如國民身分證或駕駛執照或健保卡等身分證明文件之提示。若為代理人，要有有效的授權書及印鑑證明佐證。如限制行為能力人或無行為能力人訂定契約時，應依民法相關規定。

十一、辦理過戶相關事宜

辦理買賣契約所有權移轉等相關事宜，得由買方或賣方委託另一方辦理；或由雙方共同委託或各自委託合法地政士，代理申請土地（建物）相關稅務及登記事務之處理。若透過仲介公司成交，由仲介公司指派的地政士辦理。

※特別注意：買賣定型化契約不得記載事項。

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
- 五、不得約定請求超過民法第 205 條所定 20% 年利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

★QA

Q1：.購買不動產時借用他人名字登記，事後是否可辦理返還？

A1：

按土地法第 43 條規定：依土地法所為之登記，有絕對效力；又依民法第 759 條之 1 第 1 項規定：不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。故已登記不動產所有權之登記名義人依法享有該不動產之所有權利，地政機關尚無受理因「借名登記返還」移轉登記者。

至於當事人間如確有借名登記之事實而擬為返還不動產所有權者，可依當事人之合意，以贈與或買賣等原因，依規定申請所有權移轉登記，或可循法院判決、和解或依鄉鎮市調解條例規定聲請調解等途徑，訴請登記名義人移轉該不動產。

Q2：.買預售屋欲轉手，是否有轉讓之規範？

A2：

- 一、確認契約是何時簽訂？
- 二、99 年 5 月 1 日開始有「預售屋的定型化契約」，其規定繳納房地總價款最高千分之一為限。
- 三、因此若為 99 年 5 月 1 日以前則需依據契約規範。若是 99.5 月以後則可向房地產所在地的消保官申訴，此契約無效。

Q3：.何謂預售屋及成屋？

A3：

不動產經紀業管理條例第 4 條第 2 款及第 3 款：

成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

Q4：預售屋的主結構物與建材？保固期間為何？成屋是否有如預售屋的保固條款？

A4：

一、預售屋的主結構物與建材比較

（一）主結構物：保固 15 年，包括外觀與內部結構都算保固對象，例如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作也包括在內。牆面不一定是主結構物，輕隔間或矽酸鈣板都不算主結構，建議再與縣市政府建管單位了解主結構物的定義，要看實體建築物才能了解，會影響居住安全的東西才算主結構。

（二）固定建材及設備部分：保固 1 年，正常來說契約上會用附件的方式呈現建材的廠牌名稱、規格大小、材質等。

二、成屋買賣未訂定保固期：民間說法將成屋分為新成屋、中屋、舊屋及老屋等，但其區分尚無法令依據，所以內政部並未對成屋買賣訂定保固期。

三、若有成屋買賣瑕疵問題，建議民眾參依民法第 365 條規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」向建商主張自身的權利。

Q5：.預售屋買賣契約中的履約保證條款之疑義解釋。

A5：

一、為預防交屋前建商倒閉，民眾已支付價金而求償無門的情事，依消費者保護法第 17 條(99 年 8 月 16 日公告，100 年 5 月 1 日生效)規定，建商所提供之預售屋買賣定型化契約應載名履約保證條款。

二、若建商所提供之預售屋買賣定型化契約，未載明履約保證條款，民眾可主張：

(1) 依同法第 17 條第 2 項規定，該定型化契約無效。

(2) 依同法施行細則第 15 條第 2 項規定，中央主管機關公告應記載履約保證條款而未載明者，可檢具具體案例及相關資料，逕送房屋所在地之直轄縣(市)政府查處。

*若業者要求簽立「放棄履約同意書」，否則等同無效一事，則非行政機關業務範圍。

三、預售屋買賣契約之訂立，屬私權行為，雙方權利義務關係端視買賣雙方合意訂定契約條款內容而定。如有消費糾紛可檢附具體案例及有關資料向直轄市或縣市政府消費者服務中心或消費者保護官申訴。

Q6：.地政三法實價登錄政策何時施行？那些案件需要申報登錄？

A6：

地政三法有關實價申報登錄條文均明定施行日期由行政院定之，行政院業已核定施行日期為 101 年 8 月 1 日。自該日起以下 3 種案件需要申報登錄：

1.地政事務所所收買賣登記申請案件。

2.不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。

3.不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

Q7：若僅為買賣地上權，僅有房屋問題，無土地問題，實價登錄應如何進行？

A7：

一、地上權之買賣移轉，目前並非實價登錄所規定之範圍。

二、依據法規：平均地權條例第 47 條第 2 項「權利人應於買賣案件辦竣『所有權』移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」

Q8：增建部分或未辦理保存登記建物之交易價格是否列入交易總價內申報？

A8：

應就該契約總價予以申報，並於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」。

資料來源：內政部地政司