

成屋買賣簽約及過戶應注意事項

房地買賣對個人財產權益影響甚大，中央主管機關為了保障消費者權益，就企業經營者(建商)與消費者間的房地買賣契約，訂有「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並透過縣市政府查核或消費者提出申訴或檢舉，促使業者遵循規定。然民眾之間的房地產買賣契約，並不適用「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，如發生詐騙、違約等糾紛，民眾須自行透過司法救濟途徑解決，耗時耗力。為讓民眾能輕鬆掌握房地買賣過戶過程的眉眉角角，以保障自身權益，本府特編寫成屋買賣簽約及過戶應注意事項，提醒民眾進行成屋買賣簽約及過戶時下列事項應注意。

一、成屋買賣簽約注意事項

(一) 買賣成屋(新建屋/中古屋)之一般注意事項

1、慎選房地產服務業

成屋買賣及過戶的過程牽涉的法令甚多，如果自己沒時間深入了解或處理，可以委託專業人員提供服務，買屋前請委託合法不動產估價師辦理估價，看屋及議價時請委託合法房仲帶看居間斡旋，買賣確定要簽約及過戶時請委託合法的地政士(俗稱的代書)辦理簽約及產權移轉登記。

2、現場確認房屋情形

能看、能碰是購買成屋最大的優點，購買前應該到現場勘查，對房屋範圍及各種情況要詳細詢問清楚，必要時更應向鄰居或大樓管理員查詢，以了解及發現真實情況。銷售廣告內容應與事實相符，房屋用途應與土地使用分區(例如住宅區、工業區或商業區等)規定符合，以避免買到不得作為住宅使用的土地(例如，臺北市中山區大直大彎北商業用地違規做住宅使用，違反都市計畫法規定)可能遭主管機關處罰。下斡旋或簽約前可至房屋附近勘查有無基地台、嫌惡設施(如變電所、墳墓等)。

3、考慮買價是否公平合理，勿貪小便宜

民眾間的房地產買賣多為零星交易，其價格的行情較不容易決定，因此，下訂前應先上臺北地政雲或內政部實價登錄網站查詢該地區附近之成交行情，或是委託合法的不動產估價師估價，以衡量價格是否公平合理。目前不動產透過仲介銷售的方式，非常盛行，少數不肖業者在受理房屋出售時，常提高售價，哄抬市場行情，甚或欺騙買屋者，因此，請謹慎選擇信用可靠、合法之不動產仲介公司，並可要求仲介公司提供該公司附近物件成交價或實價登錄行情。



臺北市地政雲



內政部實價登錄網

4、考慮自身財務狀況，勿倉促下決定

當有購買房地產意願時，必須考慮價金、自備款及銀行願意貸款幾成，並考量日後貸款本金與利息的支付能力，切勿倉促下訂，部分業者會浮報銀行可能的貸款成數，引誘民眾訂約，為自己的權益，如果業者有承諾銀行貸款成數，請明訂於契約中，並約定違約的處理方式，否則事後要解除買賣契約或退款可能會被要求給付一定的違約金。

5、面積之正確性

一般房地產權登記時，除建物面積外，尚有附屬建物(如陽台、平台等)及共有部分(俗稱公共設施，如電梯、地下室或屋頂突出物等)。賣方或仲介業銷售時，可能虛灌坪數，使每坪單價顯得很便宜，買方在給付定金之前，應詳看權狀上的總面積(包含主建物、附屬建物及共有部分《即公設面積》)，並計算確認公設比例是否合理，對於房屋的坪數、

價格及屋內現狀設備等都要書寫清楚，以免簽約後發生糾紛。

6、產權是否清楚

在付出定金前，應先到地政機關申請土地、建物（房屋）登記簿謄本，查閱所有權人、面積（坪數）、有無設定抵押、被查封，或有無租賃，並可到臺北市政府都市發展局查閱都市計畫圖，看看是否坐落在公園、道路或其他公共設施用地內。

7、瞭解稅費的負擔

房地產買賣契約書中應載明各種稅費由誰負擔，買賣房地產所應負擔的稅費包括土地增值稅、契稅、公證費、地價稅、房屋稅、印花稅、水電瓦斯接戶費、產權登記費及代書費等，除依法令規定（如契稅應由買屋者繳納、土地增值稅由出售人繳納）外，其餘稅費由誰負擔，應在契約中明白約定，以免日後發生糾紛。

8、與所有權人簽約

於簽房地產買賣契約時要詳細調查對方的身分，並由賣方親自簽章或加捺指印，最好要與所有權人簽訂，如由代理人代簽，要注意是否有授權書，不能僅憑授權書簽約，若是憑授權書簽約，應該要查問賣方的本意，較不會有差錯，而且最好在地政士事務所簽約比較不會有問題，在簽約時要注意核對所有權狀上之姓名、權利範圍等，並查對賣方地價稅單或是房屋稅單，確定賣方就是所有權人，較不會受騙。

9、指定合法可信的地政士簽定買賣契約及辦理產權移轉

買賣契約書由買方或賣方共同或協商指定地政士簽訂，並辦理後續產權移轉登記及相關手續；如沒有約定，由買方或賣方或不動產仲介公司指定。如果是對方指定之地政士，可至臺北市政府地政局或地政士公會網頁查詢該地政士之合法性，而且簽定買賣契約後 1 個月內到地政事務所辦理所有權移轉登記，產權才有保障。

1 0、要求不動產仲介公司派經紀人簽章

若是透過不動產仲介公司交易，應由該業者指派不動產經紀人於契約書等相關文件簽章，以示負責。

1 1、要求提供不動產說明書解說

透過不動產仲介公司帶看房屋，仲介人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買方解說。在解說前，該說明書應經賣方簽章確認。訂定買賣契約時，經紀人應交付該說明書予買方並由買方簽章，請注意不動產說明書視為買賣契約書的一部分。

1 2、服務報酬的支付

若是透過不動產仲介公司而成交者，買賣雙方應支付一定金額的服務費給仲介公司，依中央主管機關的規定，其服務費不得超過該房屋買賣實際成交價金的 6%(向買賣雙方收取的總額)，該服務費為收費之最高上限，並非主管機關規定的固定收費比率，買賣雙方可以向不動產仲介公司議價。

1 3、善用履約保證機制

臺北市的房地產動輒上千萬元，買賣雙方又互不熟識，買方擔心付出金錢拿不到房子(例如一屋二賣、房子被假扣押、賣方拿的是假權狀)，賣方擔心房子過戶沒拿到錢(例如購屋詐騙)。考量交易安全，建議雙方買賣房屋時可花點錢辦理履約保證，目前銀行有推出成屋買賣價金信託，但各家信託範圍不一，有些是僅限買方存進去信託專戶的金錢、有些範圍包含簽約款、備證款、完稅款及交屋款各期買方應交付給賣方的價款的履約，以確保不動產的交易安全，因此，買賣雙方可以洽詢銀行信託的範圍，選擇對自己有利的信託方式。另外，如果是透過不動產仲介公司買賣的房子，通常該公司會向建築經理公司辦理履約保證，保障買賣雙方權益。

(二) 買方簽約注意事項

1、選擇使用內政部版要約書或斡旋金

委託不動產仲介公司購買成屋時，業者在向購屋人收取斡旋金

的同時，要同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」。若是購屋人選擇內政部版「要約書」，就不得向買方收取任何款項(如斡旋金)。

2、房屋是否有瑕疵

看房子時要冷靜，並注意看牆壁有無漏水的情形及其位置？有無檢測海砂含氯量(海砂屋)及輻射鋼筋(輻射屋)？是否有損鄰狀況？有無違建、禁建、被占用等情事？是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形？是否被建管單位列為危險建築？附近環境如何？有無公害？是否為凶宅(即專有部分曾發生非自然死亡的狀況)？決定購買時，最好有一段緩衝時間，多看幾次並做多方面比較，免得貿然付出定金後才發現房子缺失，或不合自己的需要，而受損失。

3、停車位之使用

購買成屋時應注意停車位之大小、分管協議、是否需支付車位管理費？若是，如何支付？使用時是固定位置使用、需承租、需排隊等候、需定期抽籤等、每日先到先停，必須瞭解免得日後產生糾紛。

4、停車位記載情形

購買成屋時若一併購買停車位，必須注意該停車位有否辦理單獨區分所有建物登記？車位種類(平面式、機械式等)？車位編號(已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準)？

5、管理委員會事宜

購買公寓大廈時要注意，管理費如何繳納？該公寓大廈是否有特別規約約定？屋主是否有積欠管理費？

6、付款方式

付款方式亦應在契約中訂明。內政部成屋買賣契約範本及一般交易習慣分成4階段付款，對雙方較有保障：

(1)簽約款：簽約時付一部分價款。

(2)備證款：出賣人備齊辦理移轉登記所需之文件，並就有關

書表證件交給雙方所指定之地政士或律師時，再交付一部分價款。

(3)完稅款：繳清一切稅費後付一部分價款。

(4)交屋款：辦妥移轉登記，買受人宜點交清楚後，再交尾款。

(三) 賣方簽約注意事項

1、售價是否公平合理，勿貪高價位，避免被詐騙

賣方應先上網查詢臺北市地政雲或內政部實價登錄網站參考附近成屋之成交行情，或是委託合法的估價師對於該不動產予以估價，以衡量價格是否公平合理，切勿貪高價位出售被詐騙集團當成目標。

2、委託銷售契約

目前不動產仲介公司所使用的委託契約有兩種：「專任委託銷售契約」及「一般委託銷售契約」，專任委託銷售契約在契約中會有「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」的規定，如違反這規定，將被當成房仲已完成義務，屋主須支付服務費給該房仲；反之，一般委託銷售契約則沒有這個規定，可以委託多家房仲業者同時代為銷售，且服務費只要付給先找到買主的那一家房仲即可。另外，無論是一般委託銷售或專任委託銷售契約，都要看清楚違約罰則內容，舉例來說，有些委託銷售契約會約定「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿3個月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成交者，仍須支付服務費。」之規定，所以民眾簽訂委託銷售契約時要小心並仔細審閱契約內容，以免日後發生服務費用糾紛。

委託銷售契約屬於定型化契約，依法屋主享有契約審閱期(至少3天)，但有些經紀人會使用各種話術迫使屋主在當下就簽約，根本沒看清楚簽的是專任委託或是一般委託，也沒有告知屋主兩者的區別，直接讓屋主簽立專任委託契約。因此，除非確實了解簽的合約性質，看過契約內容並充分的了解其中權利

義務，否則切勿讓經紀人在委託契約加上「業已充分了解本契約條文，因此自願放棄行使契約審閱權利」之文字。

二、過戶注意事項

(一) 辦理過戶前注意事項

如果是透過房仲買賣房子，後續有配合的地政士協助過戶，如果是買賣雙方自行交易，則成交後最好雙方各自委託合法的地政士辦理過戶(即產權移轉登記)或是自行前往地政事務所辦理過戶。切勿將自己的身分證、印鑑章、印鑑證明(請注意:印鑑證明代表這顆印鑑章是您所有，只要有蓋過印鑑章的文件，都會被認定是經過您同意的文件)等重要物品任意交給他方辦理過戶，免得房屋被盜過戶遭受損失。

另外，民國 107 年雙北市發生數起購屋詐騙案，買方(詐騙集團)修改內政部成屋買賣契約範本第 3 條約定為「雙方依約繳清稅款後，買方即辦理移轉登記過戶」而且賣方的印鑑證明等重要物品在簽約時就已先交給買方，結果房屋一經過戶後買方未再匯款給賣家，造成賣家蒙受鉅額損失。因此，無論是買賣雙方均應仔細閱讀契約內容，最好是自行下載內政部版成屋買賣契約範本使用，如契約為對方提供，則可要求對方給予幾天的審閱期帶回家仔細研究，並比對契約條文與內政部版本買賣契約範本有無不同，印鑑證明等重要物品切勿任意交給他方辦理過戶，對自己的權利較有保障。

(二) 過戶流程

第一步	地政事務所 或網站下載	1. 土地登記申請書 2. 買賣移轉契約書(一式 2 份) 3. 申請登記謄本
第二步	戶政事務所	申請印鑑證明應備文件 1. 申請人身分證及印鑑章 2. 委託代辦者另需檢附代理人身分證

		<p>正本、印章及委託書(初次申請者應由本人親自申請)</p> <p>3. 有下列情事者，免至戶政事務所申請印鑑證明：</p> <p>(1) 出賣人於申請登記時親自到場，提出身分證正本，供登記機關人員核對身分。</p> <p>(2) 契約書經依法公證者。</p> <p>(3) 契約書經依法由地政士簽證者。</p> <p>(4) 出賣人依「土地登記印鑑設置及使用作業要點」於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。</p>
第三步	稅捐稽徵處	<p>洽房地產所在地之稅捐稽徵處報稅，完稅後查有無欠地價稅、房屋稅，雙方應準備下列文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地增值稅、契稅申報書 2. 房地產權狀影本 3. 買賣雙方身分證明文件各 1 份(身分證影本或戶口名簿影本) 4. 買賣移轉契約書正本及影本各 1 份(正本依權利價值千分之一印花稅票，印花稅票可至郵局購買) 5. 買賣雙方印章 6. 送件人(申請人或代理人)印章 7. 其他規定應檢附之文件，請洽房地產所在地之稅捐稽徵處詢問。 <p>★如果有欠稅，應繳納完畢並經稅捐稽徵處於稅單上簽注無欠稅，方得前往地政事務所辦理過戶。</p>
第四步	地政事務所	洽房地產所在地之地政事務所申辦(臺

		<p>北市不動產可跨所申請買賣登記)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記申請書 2. 買賣移轉契約書正、副本各 1 份 3. 各項完稅證明(土地增值稅單辦理產權登記聯及收據聯、建物契稅單收據聯及收據副聯) 4. 房地產(即土地及房屋)所有權狀正本 5. 買賣雙方身分證明文件 1 份(身分證影本或戶口名簿影本) 6. 出賣人印鑑證明 1 份 <ol style="list-style-type: none"> (1) 印鑑證明以買賣立約日前 1 年以後核發者為限【例如:107 年 11 月 15 日簽定買賣契約,出賣人應檢附 106 年 11 月 16 日(含)以後核發的印鑑證明】 (2) 得免附出賣人印鑑證明的情形,請參閱過戶流程第二步。 7. 送件人(申請人或代理人)身分證正本、印章 8. 其他規定應檢附之文件,請洽房地產所在地之地政事務所詢問
--	--	---

(三) 交屋注意事項

買賣成屋到最後一個步驟就是要交屋,所謂交屋是指相關過戶流程手續都已辦完,如果有作履約保證,買方價金也全數進入履約保障的帳戶,如有透過地政士,會通知買賣雙方到房屋現場一起做點交動作,交付權狀與相關書面、收據等,順便讓買方再次檢查屋況無誤,將房屋鑰匙交付給買方,象徵性的移交房屋所有權,履保帳戶裡的錢隨後就會移轉給賣方,才是真正完成這次的房屋交易。

1、務必親自到現場點交並檢視屋況：

現場交屋最重要的意義，就是讓買方做最後屋況的確認，是否與先前所見相同，例如有否未發現的漏水現象、賣方承諾會先處理的瑕疵有沒有修繕完成、屋內雜物有沒有依事先約定整理好、鑰匙確認等等。若現場發現瑕疵，可當場要求賣方依民法負起瑕疵擔保責任做修復（除非雙方有事先約定不保固），至於現場無法察覺的瑕疵（賣方刻意用壁紙遮蓋的漏水痕跡、入住後短期間內出現的滲漏、賣方在不動產說明書上不實勾選的瑕疵），如果能確定是賣方交屋前已存在，也可依民法瑕疵擔保規定去做請求。

2、檢查相關房地產權狀是否正確、費用是否繳清

如透過地政士，現場地政士會將完成過戶的房地產權狀、完稅證明、繳費收據等通通交付給你。在房地產權狀部分買方要核對上面身分資料、相關面積登載是否相符，其他諸如地價稅、房屋稅、水電費、電話費、網路、第四台、瓦斯費用、大樓管理費等是否已繳交完成，以免衍生後續爭議。

3、取回預簽的本票或相關書面資料

如果透過地政士，通常簽約或完稅時地政士會讓買方預先開立本票放在地政士處，擔保第一期款不足部分與尾款；此外，記得要核對當初交給地政士的資料包含本票全都取回。

4、申請土地、建物登記謄本

土地、建物登記謄本可以清楚呈現土地、建物完整的登記事項，因此交屋時可請地政士或自行向地政事務所申請最新的土地、建物登記謄本，確認原本賣方在土地、建物上設定抵押權或其他權利已經完全塗銷。