

首次賣地 驚白忙一場 簽約眉角要懂 留意貸款不足恐解約

2019年09月06日

【王鈞生／台中報導】別以為簽了不動產買賣契約就安心了，南投 1 名施先生欲賣農地，仲介通知他有了買主，簽約現場給了 220 萬元頭期款支票，同時開了價金信託帳戶、買賣契約也簽了，沒想到「因買方貸款不足額，頭期款竟也沒有進到信託帳戶」，施先生莫名其妙被通知解約，第 1 次賣地就換得悲慘交易，讓他氣得向《蘋果》投訴，「被仲介擺了一道，根本沒盡到交易安全的責任！」



施先生農地位於主要幹道右側，賣地簽約認為被仲介擺了一道。陳恒芳攝

南投縣施先生 3 年前在草屯鎮碧興路二段買了 1 塊農地，面積 400 多坪、總價 2400 萬元，近期因家族資金周轉想出售，降價開出 2200 萬元求售，同時委託草屯房屋連鎖品牌仲介張小姐出售，但因該地現還有承租物未到期，願意出價者少，直到 7 月 11 日終於有買主現身簽約，讓需款孔急的他喜上眉梢，以為可以現金落袋。

錢未入帳遭解約

但結果卻非如此，施先生憤怒投訴說：「因為第 1 次賣地，簽約時仲介未提到買方貸款問題，一切正常進行，銀行方面也到場承做貸款及價金信託帳戶，現場接收了 220 萬元頭期款支票，卻萬萬想不到，簽完約 2 周，才被仲介臨時通知說要解約，爾後又發現頭期款根本沒到信託帳戶，自己卻傻傻把全部權狀資料都交出去，感覺就像是被騙了。」依照定型化契約，買方若在交易過程中違約，賣方即可沒收已繳價金，但錢都沒進到信託帳戶，又直接被通知解約，讓身為賣方的自己覺得被騙。記者致電遭投訴的草屯在地仲介張小姐，她只淡淡回應：「買賣雙方大家都有自己的想法，一切賣方說的算，但當時也有提出 2 萬元合意解約，只是賣方不認同，也不能怎麼辦。」

彰化銀行台中分行經理魏榮宏解釋，銀行端不會插手買賣契約，基本上都是由仲介周旋處理，以這個案例來說，因為該農地鑑價僅 1000 萬元上下，不可能貸到買方所需要的 1500 萬元。



先生表示，簽約時仲介並未提到買方貸款問題。該農地鑑價僅 1000 萬元上下，不可能貸到買方所需的 1500 萬元。簽約時施先生拿到 220 萬元頭期款支票，卻沒想到錢未進到信託帳戶。王鈞生攝

應留意買方條件

至於價金信託部分，他解釋，信託帳戶必須在買賣契約成立後，才能進行開戶動作，每家銀行都有標準 SOP 程序，但大約要 1~2 周後才會正式核准，跟「履約帳戶」不同，並非簽約當下、頭期款馬上就入到價金信託帳戶中，中間仍存有時間差，當買方貸款不足時，銀行才會通知仲介進行相關的後續處理，剩下的就得看買賣雙方怎麼去協商。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，通常只要買方條件不確定，都應該在契約上註名「貸款不足 7 成，買賣合約自動解除」等字語，讓賣方確認簽名，這也是相當常見的作法，該案可能彼此溝通沒做好了解及把關；另外由於履約帳戶較為彈性即時，所以被多數不動產交易採用，既然都違約了，買方及仲介應該也要負起應負責任，協商如何依照契約精神賠償，才能把事情順利圓滿解決。

建經公司履約保證 vs. 銀行價金信託交易安全比一比

建經公司履約保證	交易安全比較	銀行價金信託
收費是交易總價的萬分之6，買賣方各半	手續費	5000~1萬元 (視銀行業務而定) 勝
由專業部門負責辦理 勝	執行	多由一般事務人員兼同處理，專業相對不足，實務及應對缺乏彈性
負起百分之百撥付及返還保證責任，非僅有保管責任 勝	保障	對已付價金負起保管責任，僅依確定判決或當事人合意處理爭議
可透過網路、手機APP方式，24小時查詢，款項出入第一時間簡訊通知 勝	追蹤	難以即時追蹤相關作業及款項出入
針對特殊案型如查封、債權糾紛等，提供有效解決方式 勝	特殊案型	限制較多，較不介入特殊案型處理

資料來源：《蘋果》採訪整理