

拒當預售冤大頭 留意契約細節

2020 年 02 月 08 日

【陳昱均／台中報導】直接向建商、代銷買的預售屋，流程相對簡單，且因新屋貸款成數高，亦常有建商配合的銀行，買方可爭取到較好的貸款條件。須留意的是選擇有信譽的建商品牌，避免興建過程建商倒閉，交屋時也要仔細核對契約，以保障自身權益。

買方看到心儀的預售案，談妥價格後通常會先簽預約單下訂，在審閱《預售屋買賣契約書》後，就可進行簽約，此時就須繳交頭期款，通常為房屋總價的 10~15%。誠總建設銷售專員王姿惠表示，支付完訂金、簽約金及開工款的頭期款後，後續是分期繳交工程款，等建商取得使照，對保、用印、完稅後，便進行過戶、銀行撥款，最後就是驗屋和交屋。



相較於中古屋，預售屋的購屋流程較簡單。在正式簽約前，買方有審閱期可仔細查閱自身權益。

客變需在施工期提出

其中施工期間按期繳納工程款的金額，約為總價 10~15%，如需客變，也要在施工期內請建商按照需求進行變更。

建商領到使用執照時，表示建築已完工，便可進行交屋，通常建商會安排住戶先驗屋，若發現屋況有瑕疵，可在驗收單上要求建商限期改善，至確實修復瑕疵才繳付尾款，完成購屋程序。

驗屋的同時，也會安排銀行準備對保和撥款，而為確保民眾可貸款成數，宥欣地政士事務所地政士謝宛珍指出，一般會先與銀行對保核對，待建商辦理建物第 1 次登記，拿到權狀後，再進行用印、完稅、過戶、交屋款的程序。

21 世紀不動產七期河南加盟店經理蘇益正則提醒，房子過戶的過程中，因需繳納契約稅、印花稅、地政規費、代書費等，建商會向買方酌收約 15~20 萬元做暫收款，在扣除各項款項後，交屋時根據明細多退少補。

預售屋 購屋流程 資料來源： 《蘋果》採訪整理	步驟	流程	內容
	1	確認預算 與信用狀況	衡量自備款及可籌措之資金 確認個人信用且評估每月還款能力
	2	到案場看屋	銷售者為代銷或建商
	3	審閱「預售屋買賣 契約書」	至少5天審閱期
	4	支付訂、簽、開金	簽定不動產買賣合約書並支付首期款
	5	分期繳交工程款	依工程進度分期繳納
	6	完工交屋	建商取得使用執照
	7	對保	申辦房貸，須與銀行簽訂借款或保證 契約
	8	用印	提供印鑑，委託代書辦理增值稅、契 稅申請書
	9	完稅	進行過戶、設定手續，銀行撥款給賣 方
10	交屋	驗屋後繳交尾款	

蘋果日報

【民眾意見】挑選可信建商

我覺得購買預售屋其實也沒那麼簡單，因為房屋都還沒完工，從簽約付訂金，到最後過戶交屋，買方都要與建設公司方面積極溝通，所以挑選可信任的建設公司，也是十分重要的。

【專家意見】找仲介較安心

買方事前做好功課、查過實價登錄，購屋行情相對會透明。建議找口碑良好、信得過的代銷和仲介業者購買，能買得安心且可能更便宜。反而直接與賣方談，除不見得買得便宜，後續風險也較大，容易發生買賣糾紛。