

出價有眉角 簽約反悔不買須賠錢

2020年02月08日【鄭育容/台北報導】買一間房子動輒數百、上千萬元，往往還得背上20~30年的貸款，不論選購中古屋或是預售屋、新成屋，買方都必須精打細算，且避免衝動，否則一旦簽約後反悔，就得賠上斡旋金，或房價3%~15%的違約金。



一般民眾不熟悉議價流程，常出現反悔不買的狀況。范厚珉攝 / 選擇要約書議價，雖不用拿錢出來，但仍有法律責任。

民眾不管是透過仲介或與代銷、建商購屋打交道，都要經過議價與簽約的流程，當中若付出訂金、簽有議價合約或購買契約，一旦反悔不買，就會產生違約金的賠償問題。

以購買中古屋來說，買方若看中喜歡的房子想要議價，除口頭出價之外，可以透過支付「斡旋金」或簽訂「要約書」，向賣方展現購買誠意，房仲亦可據此確立買賣雙方成交的意願。前述兩種議價方式的差別在於：前者通常是支付10萬元的「斡旋金」，後者則以簽訂書面契約的方式來議價。

屋主未同意前可退斡旋

中信房屋新莊副都心加盟店店長林家民表示，支付斡旋金時，房仲會提供1份委託議價的斡旋金合約，記載買方出價金額，並說明若屋主接受出價，此交易即達成協議，斡旋金即轉為購屋訂金。為確保權益，買方應該在斡旋金合約上註記委託房仲議價的期間，建議斡旋期間至多7天。只要在賣方尚未同意買方的出價之前，買方反悔，即可立刻通知房仲停止斡旋，除電話通知外，還能存取簡訊通知的證明，該筆斡旋金就能全數返回。但若賣方已同意該價格後，買方才反悔，該筆斡旋金就會被視為違約金，賠償給賣方。

僅紅單反悔可拿回訂金

消基會房屋委員會召集人張欣民提醒，「要約書」雖然不需要先支付費用，但屬於不使用現金而以書面契約作為議價約定的證明書，當買方簽完要約書，賣方也同意之後，買方若反悔不買，按法律規定，須賠償該房屋總價的3%作為賠償金。實務上，買方若賴皮，賣方得尋求訴訟求償。購買預售屋時，若在簽約前支付訂金購買，拿到俗稱的「紅單」，那時買方反悔，可以退回紅單把訂金拿回。但是若已簽約才後悔不買，則需要尋求轉賣，也就是換約，讓接手購買者承接原先的購買條件，一旦換約不成，買方不只得損失訂金，依法還需要賠償房屋總價15%的金額。

購屋反悔賠償金	購屋類型	契約內容與賠償金	金額
資料來源： 中信房屋、張欣民、 《蘋果》採訪整理	中古屋	斡旋金： 1買方委託房仲在特定期間內，以特定金額向賣方議價 2賣方同意前，買方可隨時撤除開價，可全額拿回價金 3賣方若已同意，買方才反悔，則斡旋金賠償賣方 要約書： 買方以書面合約方式，擬定購屋金額，交由房仲與賣方議價（若賣方同意後，買方反悔，買方依法須賠償該出價之3%的金額）	約10萬元 房價3%
	預售屋	簽定買賣契約後，買方若反悔，須付賠償金給建商	最高房價 15%