

投資客脫手你接刀？預售屋 5 惡要知道

2020-12-25 17:55:42 文 樂屋網/覽山不用早 提供



圖／wfublog 提供

時常聽到預售屋還沒開賣就秒殺完售，背後大多是投資客大量訂房，藉由轉讓「預售屋紅單」（買賣預約單）賺取價差，預售屋買賣學問大，到底該不該接手轉讓的預售屋？樂屋網分享以下 6 點，告訴你為什麼：

01 | 不要接 「轉手」預售屋

投資客都想賺錢，既然要釋出預售屋絕不可能賠售，價格一定會比原售價還高，「換約」還有仲介費、換約手續費和水電外牆費等延伸費用，一屋多賣、產權不清是一大問題。

02 | 不要碰沒有建照的建案

賣屋前最基本要有建照，有執照才能開工，有些黑心建商在還沒取得建築執照前會先開賣，難保不會捲款潛逃，或用不實廣告欺騙買家，投資客不見得會告訴你。

03 | 不要接手已完銷的建案

因為建商提早放出風聲或預購，有些建案在銷售當天就完銷，有些甚至連接待中心都撤除了，無法獲得 DM 或建築模型等第一手資訊，就怕交屋時與認知有落差造成糾紛，資訊不完整的建案千萬不要碰。

04 | 貸款核定複雜

若接手的預售屋賣家已付部分款項，剩餘的款項部分，建商是否能提供合作申貸的銀行協助貸款、銀行願意提供申貸的額度高或低，相較於新成屋申貸，難度更高。

05 | 付款成本較重

若預售屋已接近完工，購買的成本就和成屋差不多，失去預售屋分期付款的價值，「換約」費加上貸款成本，等於被剝了兩層皮。

06 | 檢視不動產交易契約書

如果真的決定要接受轉讓的預售物，買屋前一定要認真審閱契約書內容。預售屋交屋前只會有房屋契約與土地契約，幾個重點項目一定要看清楚，如：建造/完工日期、建材品項、修繕保固、坪數找補等（詳見文末附註）。

因為預售屋槓桿特性，不少投資客利用紅單賺取價差，造成真正想買房的人買不到房子，如果真的要購買轉讓的預售屋，一定要審慎檢視預售屋契約內容，切勿因小失大。

附註

預售屋契約檢視重點項目：

- A.詳載日期：包括建造日、完工日和交屋日都要清楚載明，沒寫年月日的建案不能簽。
- B.延遲利息：通知交屋期限若延遲，延遲利息為萬分之五，不可低於這個比例。
- C.載明建材品牌：合約上須清楚載明使用何種建材品牌，若缺料，替代建材品牌也應標示是何品牌，若有贈送家電家具，品項規格都應列上。
- D.停車位規格：使用平面車位或機械車位等，車位的長寬高尺寸都要載明在合約上。
- E.修繕保固：房子出狀況建商都應協助修繕，有建商會將「交屋前」的修繕義務，直接變更為「交屋後」的保固責任，合約上要界定清楚。建案結構體保固 15 年，硬體保固 1 年，並且負責修到好。
- F.坪數找補：合約上要載明「房地面積誤差及其價款找補」方式，驗屋時坪數若不足，要補足坪數或依比例退款；誤差百分之三買方可解約。
- G.違約金：建商違約要符合法規，賠房屋總價 15%；買家違約最多賠房屋總價 15%。
- H.管線外牆費用：建物的水電瓦斯管線費用、外牆施工費用都要由建商負擔，不得記載在合約上。