

不想吃虧受騙？5 個步驟搞懂買房交易流程！

2021-05-25 11:18:02 文 樂屋網/覽山不用早 提供

買房看屋好一陣子，終於找到還不錯的房子，除了斡旋議價，後續還有一連串的房屋買賣交易流程，包括簽約、用印、完稅、過戶和交屋，每個流程都非常重要，最怕一不小心疏忽吃虧受騙，樂屋網分享五個流程買房交易流程，幫你建立觀念避開糾紛，順利交屋！

簽約前 | 議價有兩種：斡旋金與要約書

下斡旋和要約書，傻傻分不清楚

看到喜愛的房子，請房仲連絡屋主進行買房議價，同樣是議價，又分為兩種議價方式，分別不同的費用與賠償金額，依照你的需求可自行選擇：

▶ 要約書：向房仲表示購買意願，不需支付費用，議價失敗則契約無效。
契約成立後反悔：買方違約，買方支付賣方總價款 3%；賣方違約，賣方支付買方總價款 3%。

▶ 斡旋金：最常聽到的議價術語言。需要支付費用，房仲收取斡旋金，向屋主展現購買誠意，提高成交機會，議價成功斡旋金轉為訂金。
契約成立後反悔：買方違約，斡旋金賣方沒收；賣方違約，賣方加倍賠償斡旋金給買方。

不動產買賣交易流程及預計時間

1	2	3	4	5
簽約	用印	完稅	過戶	交屋
付訂金後約五至七天	約一至二個星期	約三至四個星期	約三至五天	約一至二個星期
地政士核對買賣雙方身分，簽署契約	買賣雙方在政府相關文書用印	買賣雙方繳納各項政府規費、契稅	代書設定抵押、清償塗銷和申請過戶	買賣雙方點交文件、交屋點交
買方：身分證正本、印章、財務薪資證明，付出一成簽約金	買方：準備身分證、印鑑證明、預繳行政規費、尋找貸款銀行。	買方：確定銀行核貸金款，抵押權契約交給代書，付出一成自備款項。	買方：和銀行對保，簽訂貸款契約，相關文件給代書辦理過戶。	買方：進行驗屋確認屋況，若無問題才付尾款。拿到房屋鑰匙、權狀。
賣方：土地或房屋權狀及印鑑證明。	賣方：身分證影本、印章、印鑑證明及權狀正本。	賣方：交納各項規費、稅單。	賣方：交納各項規費，辦理清償證明、貸款塗銷。	賣方：確認履保帳戶款項匯入，繳出鑰匙。

圖片製作：樂屋網

▲不動產買賣交易流程及預計時間。圖／樂屋網 提供

01 簽約 | 簽訂不動產買賣契約書

下訂後約五至七天雙方進行簽約

在地政士見證下，核對買賣雙方身分，並在當天申請土地及建物謄本確保產權是否完整，如果買方需要「履約保證」，也在此時告知屋主或房仲。

▶買方需準備：身分證正本、印章、財務薪資證明，買方準備簽約金（約總價一成）。

▶賣方需準備：土地或房屋權狀及印鑑證明。

Tip：如何確保產權完整？

請地政士申請土地及建物謄本後，可檢視坪數是否正確（若有增建都要記錄上去）、土地區分（是住宅區、工業區還是商業區）、限制登記（是否有限制登記尚未塗銷）、房屋現況（是空屋還是出租，若出租則租約何時結束）。

Tip：契約書簽約小眉角：

買方要再確定契約價格（交易價格以國字謄寫，避免混淆產生爭議）及交屋日期（訂定交屋日期，確保賣方能準時交屋，不至於影響代書後續送件），另外可在契約上增加「核貸不足時契約無效」，避免核貸不成訂金和簽約金被沒收。



▲「簽約」是買房交易中的第一步，調出土地及建物謄本，確定產權很重要。（圖片來源：pixabay）圖／樂屋網 提供

02 用印 | 備妥證件相關文件用印

簽約完成後，大約一至二個星期

在地政士見證下，買賣雙方備齊過戶、報稅等相關文件，交由地政士蓋印章叫做「用印」。

▶買方角色：法律上取得權利之人，稱之為權利人。

買方需準備：身分證、印章、印鑑證明及預繳的行政規費二至三萬元。這時候開始辦理貸款，尋找貸款銀行。

▶賣方角色：法律上失去權利之人，稱之為義務人。

賣方需準備：身分證影本、印章、印鑑證明及權狀正本。這時候開始準備過戶文件、公契用印、申報稅單（地價稅和土地增值稅）。



▲買賣雙方在地政士準備的政府相關文書逐一用印。(圖片來源：pixabay) 圖／樂屋網 提供

03 完稅 | 委請代書繳納相關稅款

用印完成後，大約三至四個星期
簽約三十天內要完稅，此時確認稅單、銀行貸款金額及進行房屋過戶。

- 等待稅捐處核發稅單

- 確認銀行貸款額度／撥款

▶買方需準備：確定銀行核貸金款，將抵押權契約書交給代書，稅單核發時繳納第二筆自備款款項（約合約價一成費用）加上稅金，若貸款額度不足需現金補足差額，並匯款至履約專戶，完成繳稅後進行過戶。

稅金費用：契稅、印花稅、登記規費和代書費。

▶賣方需準備：收到銀行的清償證明，辦理貸款塗銷。

稅金費用：繳納房屋稅和土地增值稅，一般會從履保專戶中扣除土地增值稅。

Tip：擔心賣方設定抵押？

建議買方在完稅時，再次調閱土地及建物謄本，避免賣方簽約後設定不動產抵押，影響權益。



▲當稅單申請下來後，買賣雙方繳納各項政府規費、契稅。(圖片來源：pixabay) 圖／樂屋網 提供

04 過戶 | 撥款與抵押權

完稅後約三至五天

▶買方需準備：買方和銀行進行對保，簽訂貸款契約，確認貸款金額、利率、還款年限。對保完成後，銀行會將屋主的抵押權契約書交給地政士，地政士接續才進行過戶登記，將過戶資料會交給地政事戶所辦理。

買方功課：完成銀行貸款、並完成過戶登記。過戶前需存入買賣價七成。

►賣方需準備：銀行收到地政事務所發的屋主「他項權利證明書」後，清償屋主貸款。屋主完成貸款塗銷後，銀行才會撥款至履保專戶，再轉款給屋主。
賣方功課：和銀行索取清償證明（他項權利證明書、塗銷同意書），辦理貸款塗銷，確定房屋款項入帳。



▲過戶：代書設定抵押、清償塗銷和申請過戶。（圖片來源：

pixabay) 圖／樂屋網 提供

05 交屋 | 點交房屋並檢驗屋況

完成完稅過戶後，大約一至二個星期

買賣雙方交屋，並點交文件，房屋稅、地價稅、履約保證費用、管理費、租押金等其他費用分算。確定交屋日期後，仲介會前往銷售屋抄錄水電表、瓦斯度數和管理費，進行費用結清，並與代書找補計算。

►買方需準備：交屋前一至兩周進行驗屋確認屋況，如果房子有瑕疵則在交屋半年內申請「主張回復」，完成修繕後才付「尾款」。若房子帶有租約，則和租方進行換約。

買方文件：權狀正本、本票、繳納稅單、過戶公契及房屋謄本。

►賣方需準備：買賣公契、繳納過的稅單，確認履保帳戶款項匯入，繳出鑰匙。



▲驗屋完成後，買賣雙方點交文件、交出鑰匙交屋點交。（圖片來源：

pixabay) 圖／樂屋網 提供

結語

買房走到簽約，很多人急著交屋，往往忽略了交易過程中許多小細節，簽約前除了充分和房仲、屋主溝通，買房簽約付款是自己的權益，對買房交易流程也要建立觀念，尋找專業的地政士（代書）協助買賣交易流程，能為自己剩下更多時間和心力。

不管是房仲推薦、還是朋友介紹的地政士，簽約前，尋找值得信任的地政士，能為你把關交易過程中的每個小細節。實務上也有不少是買賣雙方派出自己的地政士，處理買屋交易的情形，除了保障自己，也能理解對方的權益，或許可列入參考，期望每個人都不吃虧，住入自己的人生好房。