

# 驗屋時「後悔不買」房子已過戶、只差銀行撥款怎辦？專家：這樣做省下百萬

2021-11-14 好房網 News 記者蔡佩蓉 / 台北報導

房子過戶、只差銀行還沒撥款，對賣方來說一定很嘔，這時是否一定要走訴訟，還是有更好的解決方式？資深地政士提到，通常這種案例會習慣以訴訟方式處理，但雙方攻防之中，光律師費及裁判費少則數十萬元，多則破百萬元，甚至判決移轉後的房地合一稅與再次移轉的土地增值稅、契稅等，也是不小的費用。

正業地政士聯合事務所所長鄭文在表示，不動產的買賣契約中，因金額總價很高，違約罰則很重，當買賣雙方發生爭議時，往往劍拔弩張，互不相讓。不過，卻也有能為買賣雙方省下大筆費用、全身而退的方式。



屋主面對買方毀約，只能走訴訟嗎？資深地政士提到更節省費用的做法。圖 / 好房網 News 記者蔡佩蓉攝影

鄭文在分享一個實例，是買賣已經登記完成，只剩下銀行貸款撥款，就可以點交房屋，但在銀行撥款前，買方去房屋現場複驗，發現屋況和要求的不同，這時，便趕緊停止銀行貸款撥款，請求仲介公司幫忙溝通。

該筆案例賣方竟也從善如流，認為好聚好散，只要買方將產權返還，不主張買方違約，為此，買賣雙方同意，無條件解除買賣契約，返還所有權登記。鄭文在說，這個舉動，幫雙方省下了彼此的律師費、裁判費以及至少節省半年的訴訟時間，至少值數十萬元。

另外，依據土地法第 43 條，在不動產買賣 4 大流程，簽約、用印、完稅、點交中，若還沒有辦理完成所有權移轉登記，買、賣雙方，已繳納的契稅及土地增值稅，在解除買賣契約後，可以全額退還給買賣雙方，不過，一旦登記完成，就無法辦理退稅。

接下來該如何返還所有權登記、安全下莊呢？尤其現有法令包括實價登錄、房地合一稅，牽一髮動全身。鄭文在表示，依據內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函規定，這個案件可以以買賣為登記原因，返還所有權為的方式還給賣方，屆時免課徵契稅，且因同一年度，不用繳納土地增值稅，如此也能為買賣雙方，再省下一筆鉅額稅款。

鄭文在坊間類似的案件，通常習慣以訴訟的方式處理，但光律師費及裁判費少則數十萬元，更可能破百萬元，他建議，若不動產買賣真的走不下去，建議屋主安全下莊、和平解決，說不定對自身更有利。