

買房簽「保證貸款 8 成」否則解約 過來人曝慘況

好房網 News 記者蔡佩蓉／台北報導 2022-12-14

一般來說，自住民眾買房的貸款成數，銀行通常都會給八成，但近兩年房價飆漲，導致銀行鑑價跟不上市價，今年以來許多銀行更對於鑑價與放款趨於保守，使得市場普遍出現貸款成數下降的狀況。至於所謂簽約時附加「保證貸款成數，否則解約」條款，專家認為，還是具有風險。

東龍不動產專任委託部經理陳泰源表示，在銀行限縮之下，縱使買方是首購、財力條件良好，買房也未必貸得到八成。而有些房仲以為買方的條件好或是急於成交，便很有自信地答應買家一定貸得到八成，沒想到簽約後，核貸時才發現無法貸到理想成數，於是發生交易糾紛。



買房要求簽「保證貸款成數」真有這麼好用嗎？專家曝實際狀況。示意圖／好房網 News 記者蔡佩蓉攝影

而所謂買房時的「貸款撇步」，就是在下斡旋時附加特約條款「如果貸款未達幾成，就無條件退定金。」永春不動產台中漢口加盟店店長李國明表示，實務上，並不建議這樣做，因為這樣的條件，會讓賣家感受不踏實，可能會反過來也提出要求「若核貸中，出現價格更高的別組買家時，賣家也可無條件解約。」

李國明提醒買家，出價前務必做好貸款功課比較務實，並建議，現在如要買房，最好備足至少三成以上的現金會比較安全，千萬不要等到約都簽了，才發現自備款不足得到處借錢周轉的窘境。