

2023-09-07 11:08

出處：信傳媒(<https://www.cmmedia.com.tw/home/articles/42184>)

買賣房子動輒上千萬 眉角一定要注意：房屋交易沒簽「價金履約保證」小心有風險

買賣房屋動輒幾千萬，房屋交易糾紛案件層出不窮，買方準備要付款時是否擔心錢沒有安全匯給賣方，或是賣方捲款潛逃、搞失蹤等等。而售屋的賣方也害怕房子賣出去後拿不到錢，該如何避免此狀況發生呢？

通常購屋流程共有四步驟，分別為：「簽約、用印、完稅、交屋」，永慶房屋在買賣雙方簽訂買賣契約後，為了不動產交易安全與維護買賣雙方的權益，設置「價金履約保證」制度作為交易安全的一道重要防線，為每筆交易在銀行設立「履約保證專戶」，由公正第三方的銀行將價金保管於銀行專戶，等到交屋完成後，再由銀行將保管的價金支付給賣方、完成交易，讓買方安全付款、賣方得到應有的價款，保障買賣雙方的權益。

永慶房屋客服中心資深經理陳繼先表示，買賣房屋交易過程中還是會有潛在風險，例如：房子被查封法拍，產權不能移轉、屋主私下一屋多賣、或者是買方貸款核貸後捲款逃跑等等，「價金履約保證」就是保障房屋交易價金的安全，買賣雙方簽訂不動產買賣契約後，依照雙方約定，買方於交易流程各階段支付款項到銀行專戶，由第三方保管買方給付的價金，當房屋過戶交屋後，專戶才會撥付款項給賣方。

而賣方最擔心房屋過戶後，買方付不出尾款！價金履約保證對賣方的好處，就是保障賣方能拿到尾款，通常買房款項分為由買方的自備款加上和銀行申請的貸款，在簽約到完稅階段買方先付自備款，而買方申請的貸款會在交屋前匯入「履約保證專戶」由銀行保管，當地政士確認貸款金額足夠支付尾款、撥款程序無異狀，才會開始將產權過戶給買方，避免發生買方不付尾款的情況。

早期房屋交易沒有履保？ 房屋交易履保費用該由誰支付？

陳繼先補充，早期的房屋交易不像現今法規制度完善，早期的房屋買賣並沒有「價金履約保證」制度，通常都是買方直接將款項交給屋主，只要買賣其中一方存心不良，就很有可能發生交易糾紛，像是賣方捲款逃跑、一屋多賣，買方不支付尾款等問題，相比現今有「價金履約保證」維護買賣雙方權益，雖然要多支付一筆費用，但為了降低未來的交易風險，履保必不可少！

各家房仲都有固定配合的建經公司，永慶房屋的「價金履約保證」早已行之有年，替買賣雙方建立了一套完整的流程，一般來說，履保費用通常為房屋買賣總價萬分之六，透過永慶房屋直營店與合作的建經公司簽訂履保契約，費用可由直營店吸收。