

情侶合購屋 共同登記雙方有保障

2018年02月03日

私約載明出資比例 保留單據避爭執

【陳宥里／台北報導】情侶濃情蜜意時，都會想一起買房、有個「共同的家」，但其實一起購屋風險不小，理財專家建議，最好採取共同登記、一起申貸，為免日後爭議，應以私約載明出資比例、相關費用支出及匯款金流單據，日後爭執才有憑據，若日後分手須處分不動產，使用履約保證還能多一層保障。



情侶共同出資買房，若僅登記任一方名下，恐遭國稅局認定為「贈與」並課稅。

葉家銘攝

情侶共同出資買房，最常面臨到名字登記誰比較好呢？北大昱森地政士事務所所長林孟毅表示，最好採取共同登記，對雙方都有保障，而另簽私約載明出資比例，甚至行政規費、稅金、水電、管理費等細項支出由誰給付，保留匯款金流單據，日後若發生爭執才有依據可循。

可採取預告登記

常有男方為了展現疼惜女方的情意，決定將房產登記在女方名下。李佳芬地政士事務所地政士李佳芬表示，此舉可能遭國稅局認定為「贈與」，恐怕會被課徵贈與稅，衍生額外費用；況且若是戀情轉淡，可能會面臨到房產歸屬的問題，若堅持僅登記一方名下，最好另作「預告登記」設定，日後面臨房產處分時須塗銷設定，確保男方權益。

合購房產在申貸時，也有其不同的狀況及考量，林孟毅表示，在戀情理想穩定的時候，僅推派雙方中財資條件較佳者為申貸人，通常可取得較好的貸款條件，只不過考量萬一日後吵架，其中一方惡意不繳貸款，另一方就得被迫吃下全額房貸負擔、還款壓力大，比較建議一起申貸，雙方就像是有共同努力的目標。

未來不動產登記買賣，基於安全考量，建議除交由地政士辦理之外，最好使用履約保證，安新建經履保服務部執行經理劉永淳表示，先前曾遇過情侶合購房屋，分手後協議賣屋，卻對「價款分配」之解讀及認知各有主張，雙方僵持不下，所幸建經公司先保管價款、說服兩人先交屋給買方避免違約，並居間協調釐清爭議，促使二人達成合意再撥款，始讓紛爭順利落幕。

情侶合購愛注意

- 1.建議最好採取共同登記，雙方有保障，也避免被國稅局認定為「贈與」而課稅
- 2.另簽私約載明出資比例，甚至稅金、雜支由誰給付，並保留匯款金流單據
- 3.若僅登記一方名下，最好作「預告登記」設定，確保另一方權益
- 4.共同申貸雖然條件較差，但對兩人都有保障
- 5.未結婚前若要處分房產，最好使用履約保證，由第三方公正單位保管價金較為妥當

資料來源：《蘋果》採訪整理

貸款名稱	一價到底房貸	利率遞減型房貸	階梯式房貸	固定房貸	壽險型房貸	循環額度房貸
訂價基礎	取指標利率加碼固定利率，目前2.01%起	依定額指數浮動調整，前6個月2.05%起，第7個月起2.7%起遞減	依定額利率浮動，第1年1.9%起，第2年2.1%起	採固定利率計價，1.88~3.5%	多搭配指數型房貸，前2年利率可優惠0.1~0.2%不等	採定額利率浮動計價，目前首年利率在2.66~3.7%
貸款額度	最高估價淨值80%	最高估價淨值85%	最高估價淨值85%	最高估價淨值90%	最高估價淨值85%	最高估價1000萬元
申貸資格	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者
利率加碼 自動遞減功能	無	有	無	無	無	無
適用客戶	限信用良好的優質客戶	雙薪家庭或有固定還款來源者 對利率敏感度較高者；例如上 班族、遊險族	短期內還款能力有限者；例如 新薪人、首購族	每月規律掌握支出負擔者； 例如上班族、遊險 族、投資族	保險穩定不定者 家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短期 短出者；如遊險、小生意或 計劃性投資人
其他	費用依貸款金額的0.1%， 最低5000元	據中華郵政2年期定儲機動利率 機動調整，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次，貸 款期間最長30年	貸款期間最長20年	定儲指數每3個月調整1 次，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次， 貸款期間最長30年