

## 買屋反悔 新成屋訂金須全沒收

2017年03月25日

中古屋買方不買 賣方有權沒收訂金

【陳建宇／高雄報導】買東西要考慮再三很正常，買賣房子更是如此，但是假如已經簽了約，想要反悔不買不賣，可能要付出不小的代價。地產專家表示，不論新成屋或中古屋，如果買賣已經進行到中後段，想反悔不買不賣，勢必要付出相當的違約金。



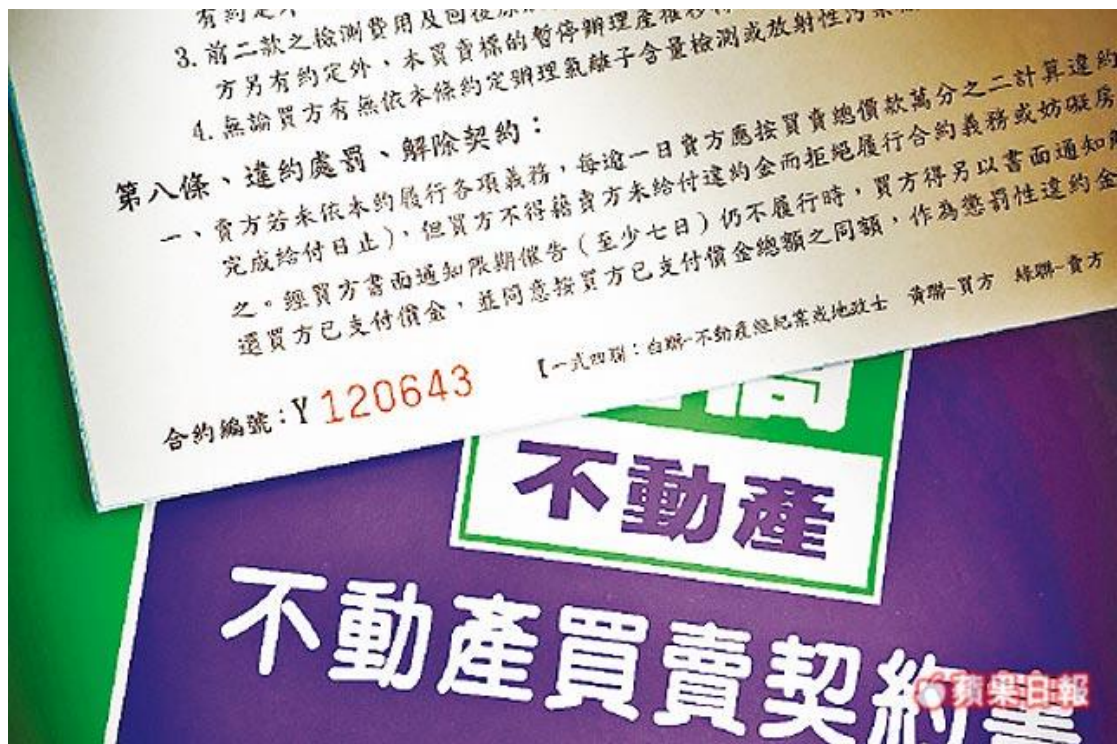
房屋買賣若反悔，權利受損的一方可主張賠償違約金。彭仁義攝

房屋交易常見反悔不買不賣的原因，多數是卡在價格問題，鴻毅地政士事務所地政士謝志明表示，買方反悔不買的理由，最常見的就是覺得買貴了，民眾簽約後從其他管道得知有更低的價格，便想藉此向建商或屋主議價。此外，家人不喜歡、或是沒辦法貸到理想的房貸金額，都是買屋者會反悔不買房的原因。



買賣屋簽約應找合法的房仲、地政士，並作履約保證。

而賣方為何反悔不賣？這點在新成屋較少見，林月蓮地政士事務所地政士林月蓮表示，賣方會反悔多是中古屋的屋主，原因不外乎是有其他買方出了更高價，或者是賣方有債務問題，即便賣了房子也無法解決。那麼已經簽約但房子反悔不買或不賣，要賠償多少違約金才合理？謝志明指出，若是新成屋買賣，民眾簽約後反悔不買，根據《民法》249條規定，已付的訂金將由建商沒收，民眾不得要求返還。但有業者指出，建商的目的是賣房子，只要不是到了要後期完稅、交屋的階段，基本上建商都會無償返還訂金，繼續找下個買家，若和消費者「勾勾纏」、甚至對簿公堂，反而影響銷售。



買了新屋卻反悔，若還不到「用印」階段，建商通常會無償返還訂金。

### 不賣訂金須加倍返還

中古屋反悔不買不賣則是很常見的狀況，謝志明表示，同樣根據《民法》249 條規定，如果買方反悔不買，賣方有權力沒收全部的訂金，若是賣方反悔不賣，則必須加倍返還訂金。若是因為雙方原因而不能履行合約，賣方則須將訂金退給買方。

不過謝志明也表示，這些狀況通常出現在買賣初期，房屋買賣有簽約、用印、完稅、交屋等 4 個流程，到了後期流程才反悔不買不賣，房仲或地政士協調未果，往往就要經由法院訴訟解決，法官會考量如房屋有無重大瑕疵等解約事由，再進行判決，違約金賠償金額也會就此決定，一般通常以房價的 2~3 成為上限。

## 新舊屋違約金比較

種類	新成屋	中古屋
買方違約不買	<ul style="list-style-type: none"><li>●銷售早期階段，建商通常會將訂金全數退還</li><li>●中後期建商會沒收一筆違約金，以房地總價的15%為上限</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●賣方有權利沒收買方付的訂金</li><li>●若經訴訟解決，通常最高以房價的2~3成為限</li></ul>
賣方違約不賣	<ul style="list-style-type: none"><li>●建商需依合約約定金額賠償給消費者，通常是訂金加倍返還，甚至更高幅度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●賣方若不履行合約，應加倍返還買方訂金</li><li>●若已進行到買房流程後期，則應交由法律訴訟決定賠償金額</li></ul>

資料來源：鴻毅地政士事務所、《蘋果》採訪整理

 蘋果日報

### 專家意見

為了避免買方或賣方反悔不履行合約，建議消費者進行房屋交易時，要找合法認證的專業人士，也可以請各縣市的地政士公會推薦合法的地政士，並作履約保證，交由銀行來保護款項，以降低交易風險。