

交屋留意 前屋主戶籍是否遷離

2017年05月06日

遇屋況瑕疵 發現後6個月內可求償

【葉家銘／綜合報導】買屋流程的最後關卡就是交屋，但過去有不少買屋交易就在這裡「卡關」。專家指出，交屋最常見爭議是居家電器與家具歸屬，此外屋主是否已經結清房屋稅、水電費、管理費等費用，買方更要留意屋主的戶籍與工商營業登記是否遷出，以方便日後辦理自用住宅。



交屋時前有不少文書工作，最重要的是比對權狀登記的坪數是否與不動產買賣契約書內容相符。林琨凱攝

交屋有一套官方流程，當地政士至地政機關領取過戶完成新權狀，聯繫買賣雙方交屋及交尾款時間，並通知銀行撥款時間，交屋驗收確認無誤後，賣方取得尾款，買方取得新權狀後，就算交屋完成。

交屋注意事項

類型	注意事項
房屋資訊	◎可向屋主索取土地增值稅單、權狀與公契文件，留意登記的土地建物坪數是否與不動產買賣契約書相符
稅務與貸款	◎賣方如有貸款，買方可在交屋前調閱土地與建物登記謄本，檢查抵押權設定有無塗銷 ◎檢查地價與房屋稅、管理費、水電費、第四台使用費、電話費、瓦斯費、網路費等是否已結清
屋況	◎留意天花板及牆面接鄰角落，以及窗框、陽台門框有無水痕，觀察房屋是否漏水。買方可向屋主請求提供房屋保固與屋況檢測證明 ◎家具、電器用品歸屬買或賣方應在不動產現況說明書、不動產買賣契約書登載確實 ◎檢查水電管線，如屋齡老舊的中古屋，建議重新拉線施工

資料來源：秉豐地政士事務所、永慶房產集團、《蘋果》採訪整理

蘋果日報

點收後鑰匙須換新

但實務上，「交屋驗收」這步驟有不少眉角。台慶不動產高雄大順龍華加盟店協理李哲維指出，交屋驗收一定要確定坪數和權狀是否相符，屋況是否與當初購屋約定相同，包括家具燈飾與電器歸屬，都應該在不動產現況說明書與不動產買賣契約書清楚載明，且留有照片為證。他也提醒：「鑰匙與遙控器在點收後，建議應全套換新，預防前任屋主保有鑰匙，引發不必要風險。」



不動產現況說明書若載明家具燈飾將留給買方，最好事先拍屋況存證。

留意瑕疵是否修繕

交屋時也要留意約定的瑕疵修繕是否已處理。秉豐地政士事務所地政士莊中岳表示，漏水問題有無解決，是多數中古屋最容易發生的糾紛，現有規範是交屋後 5 年內，買方可在發現漏水問題的 6 個月內向原屋主求償，不過，如果簽約時有簽訂拋棄漏水瑕疵擔保，則買方就得自己承擔維修責任。建議中古屋買方，可先詢問屋主上次水電管線維修時間，若年代久遠、自行更新較有保障。

交屋時更須檢查屋主是否已結清地價與房屋稅、管理費、水電費、第四台使用費、電話費等。莊中岳提醒，購屋者留意屋主是否把戶籍或工商營業登記遷出，若沒有遷出，未來無法辦理自用住宅登記，會衍生較高額的相關稅賦，建議可找專業房仲或地政士辦理申請，可省去不少麻煩。



交屋

時可詢問屋主上次水電管線更新時間，若過於老舊，建議自行更新。

【現場點交須確實】

莊中岳 秉豐地政士 事務所地政士

交屋最重視現場點交，要留意看屋時的家具、電器用品，若已載明留給買方，在交屋時有無被調包？建議簽訂買賣合約時，將沙發、冰箱拍照，電器最好寫下型號。另外，如果買的是大樓，也可向賣方索取社區住戶規約，了解大樓運作狀態。