

## 買屋履約保證 不可少

2017 年 12 月 16 日

挑高資本額建經公司 善用網路查詢金流

【陳宥里／台北報導】買賣房屋牽涉龐大價金，萬一發生如產權不清、標的物貸款等問題，恐怕讓辛苦存來的自備款歸零。專家建議，除了預售屋規定必須提供履約保證外，購買新成屋、中古屋最好也一併辦理履約保證，由公正第 3 方單位按合約約定出款，保障買賣雙方，而選擇結合 app 或官網查詢服務的履約保證，更能清楚掌控出款流程。

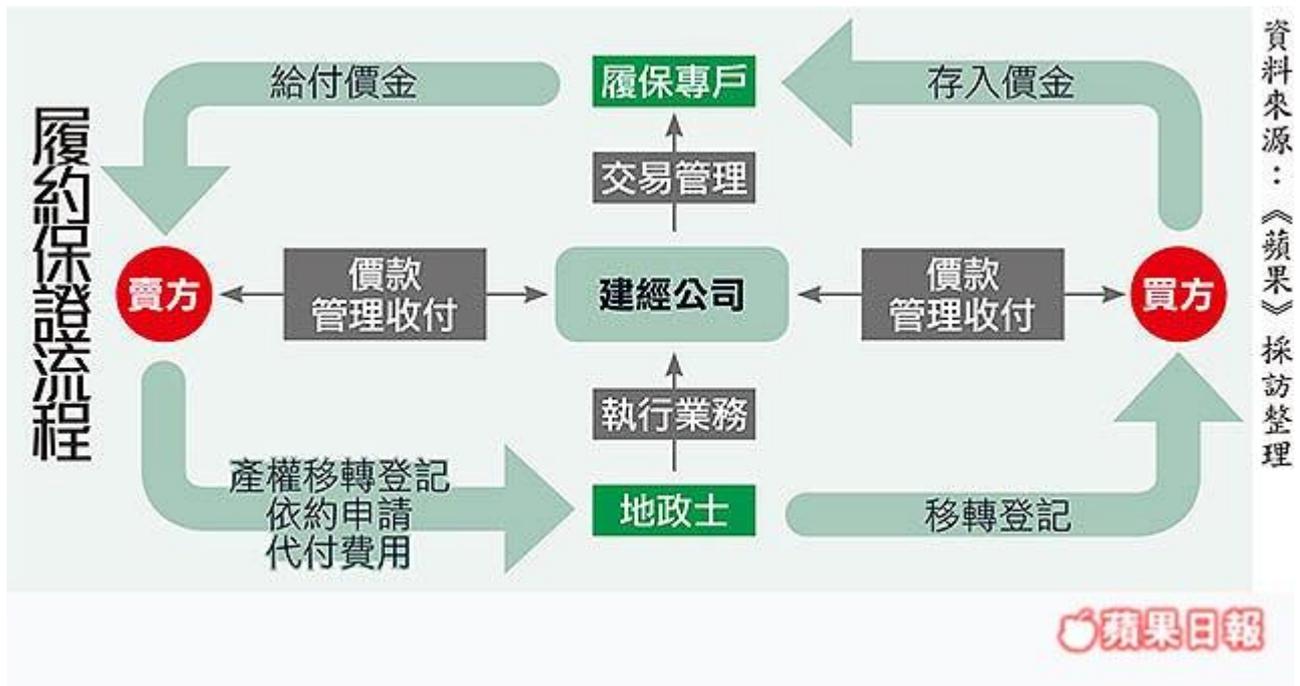


購屋辦理履約保證，對買賣雙方權益更有保障。林琨凱攝

購買預售屋風險高，內政部《預售屋定型化買賣契約》規定建商須提供履約保證，包含不動產開發信託、價金返回之保證、價金信託、同業連帶擔保及公會連帶保證等 5 種選擇，建商可任擇其一。

安新建經履保服務部執行經理劉永淳表示，雖實務上預售屋履約保證開辦方式多由建商主導，但至少都能提供基本保障，而其中「價金返回之保證」是與金融機構簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構退還消費者已繳納之價金。中古屋履約保證多由建經公司擔任公正第 3 方保管交易價款，劉永淳表示，買賣方將購屋過程中的全數款項包含簽約定金、用印款、完稅款、交屋尾款，由買方分期匯入履保專戶，過程中賣方所需支付的仲介費、增值稅、代償原貸款等費用，均由建經公司按履保合約分批出款，直到點交程序完成後才將專戶內的餘額全數結清交

付賣方，確保未經買方同意的狀況下，交屋前價金不被賣方動用；也大幅降低賣方在產權過戶後收不到交屋款的風險。



### 新成屋最好有履保

一般民眾認為只有高風險的預售屋或中古屋，才需要履約保證，但其實購買新成屋最好也使用履約保證。正業地政士聯合事務所地政士鄭文在進一步說明，曾有民眾跟建商購買新成屋，認為反正房蓋好了、沒風險，不需要履約保證，但當時市況不佳，建商融資高、賣屋價金較預期低，後來建商放棄償還貸款、捲款落跑，民眾也追不回預付的自備款。

昱森地政士聯合事務所執行長蘇晉得表示，一般履約保證收取費用為價金的萬分之6，買賣雙方均攤；而挑選建經公司時最好選擇資本額較高者，確保價金不被挪用，同時不少建經公司也提供網路或 app 查詢執行流程，讓買賣雙方掌握交易進度。

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2.08%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	採固定利率計費，1.88~3.5%	多額配指數型房貸，前2年利率可優惠0.1~0.2%不等	採定額利率浮動計費，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95%	最高估價1000萬元
申請資格	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
利率加碼自動減碼功能	無	有	無	無	無	無
適用客戶	徵信用良好的優質客戶	雙薪家庭或有固定還款來源者，對利率敏感或較高者：例如上班族、遊樂族	短期內還款能力有限者：例如新薪人、首購族	每月明確掌握支出負擔者：例如上班族、遊樂族、投資族	保險額度不足者，家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短期支出者：如開辦、小生意或計劃性投資人
其他	費用依貸款金額的0.1%，最高5000元	隨中郵郵款2年期定期機動利率機動調整，貸款期間最長30年	定額指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年	貸款期間最長20年	定額指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年	定額指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年