

台灣買房流程

- 台灣買房流程(買樓、售樓)
- 台灣買房流程(訂金須知)
- 台灣買房流程(簽約須知)
- 台灣買房流程(買樓、售樓)
- 台灣買房流程(用印、完稅、交屋須知)

Q1. 台灣買房流程(買樓、售樓)

發表日期：2018-9-6



仲介業

台灣有「不動產經紀業條例」等法令規章在規範仲介業。因此，在委託仲介之前，可以上網確認該仲介是否仍為合法的業者，以及您的業務員是否有經紀人或是營業員執照。



地政士(代書)

- 台灣在買賣不動產時，習慣找地政士（俗稱代書）簽約並辦理後續移轉流程。合格的地政士是經過國家考試通過，而一名地政士可雇用兩名助理協助業務。因此，簽約時應確認代書的身分，除代書領有證書外，助理員亦有公會的函文以證明其身分。
- 代書費部分，一般來說，賣方僅需負擔簽約手續費以及塗銷抵押權的費用即可，約為850元港幣。
- 絕大多數的代書費都是由買方支付，約5,600元港幣。

續上頁



履約保證帳戶

- 二手樓常見。類似歐美國家的ESCROW制度，交易的價金會先由買方存入這個第三方帳戶，於手續進行中，會代墊稅費或其他必要支出之費用。待交屋後，才會結清並轉入賣方的個人戶頭內。以維護交易上的安全
- 履約保證費用，一般來說由買賣雙方各負擔成交金額的0.03%。



關於樓花

- 樓花的安全交易機制則有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」與「公會連帶保證」等五種方式。習慣上，需視建設公司提供何種方式，並非買方可任意選擇。

續上頁



不動產說明書

- 委由合法仲介業者出售的房屋，依法令規定都需要製作「不動產說明書」，內容包括了房屋大小、所有權人、抵押權人、標的物現況、周遭環境...等等等重要資訊。務必向仲介業者索取、詳閱。
- 裡面的資訊若有和事實不符者，依法令規定，賣方和仲介業者會背負賠償之責，後者並有遭受懲戒可能。



仲介服務費

- 法令有規定，仲介服務費不得超過總價的6%；習慣上，買方付2%、賣方付4%。若是和建商、代銷等交易房屋，習慣上買方不需付服務費。
- 服務費給付的數額，應在簽約前就談妥，以免造成交易上的糾紛。

Q2. 台灣買房流程(訂金須知)

發表日期：2018-9-6



訂金金額

- 習慣上以10萬台幣或總價之1%為訂金(斡旋金)金額
- 若未簽約、無息退還
- 若簽約，視為總價金之一部分

**NEW
OFFER**

要約書

- 習慣上，也有要約書可以選擇。和斡旋不同的地方在於，毋須支付訂金與仲介保管。但賣方也易因「感受不到買方誠意」問題而不願洽談。

續上頁



訂金期間

- 一般為7~10個日曆天，可在訂金契約上指定期間
- 屋主簽訂訂金收據或確認要約之前，買方都有權撤回意思表示



契約審閱期

- 在台灣的房地產交易中，依規定絕大多數的契據，簽署人都享有「五天」的審閱權。亦即簽署人可將契據攜回詳細閱覽五天後，再簽署合約。
- 需要注意的是，透過仲介、由買賣方簽署的「不動產買賣契約書」，絕大多數無法享有該審閱權。

Q3. 台灣買房流程(簽約須知)

發表日期：2018-9-6



買方應備文件

- 護照、永久居留證（以上為自然人）
- 印章：台灣的習慣仍然以蓋章為主，簽名反倒成為附屬的方式。一個木製的便章大約是15元港幣，在台灣很多地方都用得上。
- 簽約金（總價款10%）：可以銀行開立的支票代替。一般來說，若買方簽約時無法攜帶足額現金，會簽立一張個人本票由地政士保管。於款項補足後再向地政士取回個人本票。

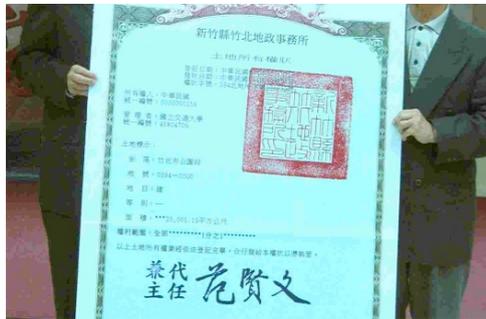


賣方應備文件

- 權狀：由政府機關所印製，證明產權的內容。有非常多的防偽措施。
- 印鑑章：賣方的印章由戶政機關登記後，即成為「印鑑章」，也是台灣特有的交易制度。一般來說，在提交與政府的文件上，須加蓋印鑑章以及提示戶政機關核發的「印鑑證明」。
- 身分證：具有中華民國國籍才會有「身分證」，如為外籍人士則應出具「護照」、「居留證」...等相關文件。

Q4. 台灣買房流程(買樓、售樓)

發表日期：2018-9-6



權狀

- 取得權利時，政府機關發給權利人的證明。計有《所有權書狀》以及《他項權利書狀》兩種
- 和鈔票相同，上面都有許多防範偽造措施；像是浮水印、凸版紋路、螢光絲...等等
- 權利人若遺失書狀，補發時須公告30天，若無異議始得補發



謄本

- 權狀上的內容，是印製權狀時的狀況。後來有可能會因各種原因造成該內容有所變化。合格的仲介業者，在簽約前都會向地政機關申請最新的土地和建物本供當事人確認產權的狀況。如有和權狀不符、限制登記或其他重大影響交易的情形，都應記載於不動產說明書或是買賣契約書上。

Q5. 台灣買房流程(用印、完稅、交屋須知)

發表日期：2018-9-6



用印，買方須注意事項

- 「用印」就是在各項提交給政府機關的文書上蓋印。接下來就要報稅了。需準備登名人之印章、護照及永久居留證
- 確定登記名義人(登名人)：簽約人跟登名人可以為不同人，但需要在用印時確定。
- 報稅後如需換登名人，可能衍生1. 印花稅無法退還 2. 時程延後 等問題
- 繳納預收規費予代書、繳納第二期款項至履約保證帳戶
- 如需按揭，需開始與銀行洽商



用印，賣方須注意事項

- 確定土地增值稅適用之稅率
- 如申報後才需變更，有可能無法變更外，還可能衍生
 1. 印花稅無法退還
 2. 時程延後 等問題

續上頁



完稅，買方須注意事項

- 以預收規費繳納稅費
- 繳納第三期款項至履約保證帳戶
- 如需按揭，需取得銀行發給之《抵押權設定契約書》才能辦理過戶
- 如需按揭，買方需開立(1)以賣方為抬頭(2)與按揭同額之個人本票交由代書保管，於按揭撥付後始還給買方
- 在按揭核撥前或是交屋前，應至現場確認賣方清空後的屋況。如有和標的物現況說明書不符之重大瑕疵，應於賣方處理完畢後始進入下一個階段



完稅，賣方須注意事項

- 以履約保證帳戶內的款項支付稅費；如不足支付，需自行補足差額款項始得進入辦理過戶
- 如果原本不是空屋，現在差不多要清空、準備點交給買方了

續上頁



交屋，買方須注意事項

- 收取權狀
- 拆算雜費（房屋稅、地價稅、水電瓦斯、管理費...等)
- 提醒辦理地價稅自用稅率(需有居留證、且居留證地址應先遷移至本戶內)



交屋，賣方須注意事項

- 確認結餘之價款及提示個人之匯款帳號
- 應於交屋前，將戶內設籍人遷出
- 如適用「房地合一」稅制，須於完成所有權移轉登記隔天起、30日內申報繳稅