

## **消費者買賣房屋須知**

不動產交易因涉及多種法律，所牽涉事務非常繁雜，非一般人所能普遍瞭解，且攸關個人財產權益影響甚大。茲為保障不動產交易安全，確保消費者權益，特編印買賣房屋須知，提醒消費者於進行一般不動產買賣、購買預售屋、成屋、法拍屋及出售房屋時下列事項應注意。

### **一、購買房屋應注意之事項**

#### **(一) 購買不動產一般注意事項**

##### **1、慎選不動產服務業**

不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解或處理，可以委託專業人員提供服務，買屋前請委託合法不動產估價師辦理估價，買屋時請委託合法不動產經紀業代理或居間，買賣成交後請委託合法地政士辦理產權移轉登記。

##### **2、現場履勘**

不動產買賣時，無論是土地或房屋，甚至預售屋，都應赴實地勘查，對標的物範圍及各種情況要詳細詢問清楚。必要時更應向鄰居或大樓管理員查詢，以發現真實情況。又銷售廣告內容應與事實相符，且房屋用途及土地使用分區應符合日後使用。

##### **3、瞭解出售原因**

一般不動產出售原因，應詢問清楚，以避免買到令自己不舒服之不動產。除可向地（屋）主詢問外，亦可從左鄰右舍或大樓管理員打聽，以瞭解真相。

##### **4、考慮買價是否公平合理，勿貪小便宜**

不動產買賣因為零星交易，其價格的行情較不容易決定，因此，應先參考附近之成交案例，或是委託合法的估價師予以估價，以衡量價格是否公平合理。目前不動產透過仲介銷售的方式，非常盛行，少數不肖業者在受理房屋出售時，常提高售價，哄抬市場行情，甚或欺騙購屋者，因此，謹慎選擇信用可靠、合法之仲介公司購買不動產是頗為重要的。而且不動產交易是一輩子的事，勿因小利而後悔一輩子。寧可以一般正常價格購

買一間理想的房子，不要貪小便宜，以避免吃虧上當而後悔。

## 5、考慮財務狀況，勿倉促下決定

當有購買不動產的意願時，必須考慮不動產的價金、自備款及該不動產可以貸款多少金額，並考量日後貸款本金與利息的支付能力，切勿受仲介或銷售人員鼓動即倉促下訂，一定要深思熟慮，否則事後要解除買賣契約或退款就困難了，縱使因而失去交易機會，亦不見得有損失，更不要在壓力下作決定。

## 6、面積之正確性

一般不動產產權登記時，除主建築物面積外，尚有附屬建物及共用部分如：陽台、平台、公共設施或屋頂突出物等。賣方或仲介業銷售時，常虛灌坪數，使每坪單價顯得很便宜，買方在給付定金之前，應詳看所有權狀，計算其確實面積，以免簽約後發生糾紛。

## 7、產權是否清楚

在付出定金前，應先到地政機關申請土地、建物（房屋）登記簿謄本，查閱所有權人、面積（坪數）、有無設定抵押、有無租賃關係或被查封等情事，並到工務機關查閱都市計畫圖，看看是否坐落在公園、道路或其他公共設施用地內。

## 8、詳閱買賣定型化契約及契約審閱期

凡以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之一部或全部而訂定之契約，均稱為定型化契約。該定型化契約條款不限於書面，其以放映、張貼、牌示或其他方法表示者，亦屬之。賣方若是企業經營者（建商），要簽定買賣契約前，買方可以享有一定期間的契約審閱期（買賣猶豫期間）。

為防範定型化契約的濫用，保障消費者實質的契約自由，內政部公告各項不動產交易契約書範本，提供各界參考使用。暨公告定型化契約應記載及不得記載事項，若是賣方為企業經營者（建商）有違背了內政部公告的定型化契約應記載及不得記載事項，買方可以主張該條款無效。

## 9、瞭解稅費的負擔

不動產買賣契約書中應載明各種稅費由誰負擔，買賣不動產所應負擔的稅費包括土地增值稅、契稅、公證費、地價稅、房屋稅、印花稅、水電瓦斯接戶費、產權登記費及代書費等，除依法令規定（如契稅應由購屋者繳納，建物第1次登記費、土地增值稅由出售人繳納）外，其餘稅費由誰負擔，應在契約中明訂，以免日後發生糾紛。

#### **1 0、與所有權人簽約**

於簽買賣契約時要詳細調查賣方的身分，並由賣方親自簽章或加捺指印，最好要與所有權人簽訂，如由代理人代簽，要注意是否有授權書，不能僅憑授權書簽約，若是憑授權書簽約，應該要查問賣方的本意，較不會有差錯，而且最好在地政士事務所簽約比較不會有問題，在簽約時要注意核對所有權狀上之姓名、住所等，並查對賣方地價稅單或是房屋稅單，確定所有權人就是賣方，比較不會受騙。又對於不動產的坪數、價格，及屋內現狀設備等都要書寫清楚。

#### **1 1、指定地政士簽定買賣契約及辦理產權移轉**

買賣契約書由買方或賣方共同或協商指定地政士辦理產權移轉登記及相關手續；如未約明者，由買方或賣方或仲介公司（商號）指定之。而且簽定買賣契約後1個月內要到地政事務所辦理所有權移轉登記，您的產權才有保障。

#### **1 2、要求經紀業指派經紀人簽章**

買賣不動產若是透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書等相關文件簽章，以示負責。

#### **1 3、要求提供不動產說明書解說**

經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買方解說。在解說前，該說明書應經賣方簽章。又在訂定買賣契約時，經紀人員應交付該說明書予買方並由買方簽章。且該說明書視為買賣契約書的一部分。

#### **1 4、服務報酬的支付**

買賣若是透過仲介公司（商號）而成交者，買賣雙方應支付一

定金額的服務報酬給仲介公司（商號），依中央主管機關的規定，其服務報酬不得超過該房屋買賣實際成交價金的 6%(向買賣雙方收取的總額)，該服務報酬為收費之最高上限，並非主管機關規定的固定收費比率，買賣雙方可以向仲介公司（商號）磋商定之。

## **(二) 購買預售屋注意事項**

### **1、有否請領建造執照**

建築物的興建，必須要領有建造執照，才可以廣告或銷售及向建築管理機關申請開工，完成時才可以申報完工，經檢驗合格才可以領取使用執照，而後才能申請接通水、電，並據以辦理建築物保存登記（建物第 1 次登記），並申請建築改良物所有權狀。

### **2、定金之支付**

建商於銷售預售屋時，如有要求買方須先行支付定金才提供契約書，或收取定金簽約前，未提供買方至少 5 天的契約審閱期間，買方可以向行政院公平交易委員會檢舉。

### **3、瞭解房屋面積坪數及單價**

建商所計算房屋坪數，通常包括室內（含夾層屋）、陽台及公共設施面積，在購買房屋時應考慮夾層屋是否合法及公共設施、陽台所佔坪數的比例。有些建商只列私有面積及公共設施面積，但未說明該夾層屋是否合法，而所謂私有面積則包括室內、夾層屋、陽台及該層電梯間、樓梯間及走廊等分擔面積在內，公共設施面積包括地下室及屋頂突出物之公共面積的分擔，所以事實上，私有面積並不等於自用面積，購屋者應予注意，否則自以為單價便宜，但是扣除公用面積外，其單價則相當高。

### **4、注意房屋室內的格局**

室內的隔間與平面配置會影響生活起居是否舒適與方便，房間的通風與採光是否良好，也都是購屋者應注意的地方。

### **5、瞭解付款辦法及貸款額度**

許多建商為了促銷，常會以動人的廣告來吸引人們購屋，但是付款辦法是否合適，貸款額度多少，購屋者應充分瞭解。

## 6、瞭解建材及設備

許多建商銷售房屋時，常印有精美說明書，其中說明地坪、門窗、衛浴、廚房、水電等建材，購屋者應注意契約中是否有註明建材規格、廠牌、等級等事項，以防止賣方以劣質品充數，而在交屋時發生糾紛。

## 7、房屋買賣標的應標示清楚

買賣契約中應註明土地坐落地段、地號、建築基地面積與持分比例或坪數，註明房屋是那一棟那一層那一戶，若有購買停車位應註明車位規格，並影印賣方建造執照之配置圖、平面圖附於契約中，較為明確清楚。

## 8、防止拿不到土地產權

建商蓋房子，有時是自地自建，有時是和地主合建。如果建商是和地主合建，購屋者最好和地主簽立土地買賣契約及與建商簽立房屋買賣契約，以免日後建商和地主一旦發生合建糾紛時，拿不到土地產權，不可不慎。

## 9、注意開工、完工、交屋日期

購屋者最關心的是交屋日期，簽約時應詳細註明開工日期，以及完工期限與交屋日期，以保障自身的權益。

## 10、完工後之管理維護及保固期限

有些社區完工後建商會輔導成立住戶委員會，並按月繳納一定金額之管理費用，購屋者應事先瞭解並配合，以維持社區整潔。又建商對於房屋交屋後，是否有保固期限及範圍亦應了解，一般結構部分保固 15 年，固定建材及設備部分保固 1 年。

## 11、違約事項

購買預售屋，從簽約到實際交屋約需經 1 至 3 年的時間，因此於簽定契約時，有關違約條款內容應詳加注意，以免日後發現房屋有瑕疵或重大問題時，如欲解約卻因違約條款，而可能造成鉅大損失。

### (三) 購買成屋注意事項

#### 1、選擇使用內政部版要約書或斡旋金

委託仲介業者購買成屋時，業者在向購屋人收取斡旋金的同時，要同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」的區別及其替代關係。若是購屋人選擇內政部版「要約書」，就不得向買方收取任何款項。

#### 2、房屋是否有瑕疵

看房子時要冷靜，並注意看牆壁有無漏水的情形及其位置？有無檢測海砂含氣量及輻射鋼筋？是否有損鄰狀況？有無違建或禁建情事？是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形？是否被建管單位列為危險建築？附近環境如何？有無公害？決定購買時，最好有一段緩衝時間，多看幾次並做多方面比較，免得貿然付出定金後才發現房子缺失，或不合自己的需要，而受損失。

#### 3、停車位之使用

購買成屋時應注意是否有停車位之分管協議？是否需支付車位管理費？若是，如何支付？使用時是固定位置使用、需承租、需排隊等候、需定期抽籤等、每日先到先停，必須瞭解免得日後產生糾紛。

#### 4、停車位記載情形

購買成屋時若一併購買停車位，必須注意該停車位有否辦理單獨區分所有建物登記？車位種類（平面式、機械式等）？車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）？

#### 5、管理委員會事宜

購買區分所有建物時要注意，管理費如何繳納？是否有積欠管理費？

#### 6、付款方式

付款方式亦應在契約中訂明。一般都分成4段付款：

(1)簽約款：簽約時付一部分價款。

(2)備證款：出賣人備齊辦理移轉登記所需之文件，並就有關書表證件交給雙方所指定之地政士或律師時，再交付一部分價款。

(3)完稅款：繳清一切稅費及增值稅後付一部分價款。

(4)交屋款：辦妥移轉登記，買受人領得所有權狀，並點交清楚後，再交尾款。

#### (四) 購買法拍屋應注意事項

##### 1、事先充分瞭解投標條件

###### (1)了解法院拍賣公告內容

無論自己投標或委託他人代標，均應完全知悉法院之公告內容：例如查明標的物內容、查明使用分區、有無車位、有無租賃關係、如有違章建築或加建部分是否併付拍賣、夾層是否合法、拍賣後有無點交、買賣資格或條件。

###### (2)查看法拍屋現場

投標前，宜依據投標公告內容，親赴標的物現場查明土地坐落、房屋構造及型式、層別或層數、面積或其他使用情形。應特別注意：了解是否可以由法院帶領應買人察看拍賣物、查明該屋含氬量是否過高、是否為輻射屋、有無鄰避設施、有無專業管理問題、規約內容、打聽曾否發生兇殺或自殺致死之情形、打聽地理條件。

##### 2、委託代標注意事項

###### (1)委託合法不動產經紀業者代標

合法之不動產經紀業者，應受不動產經紀業管理條例規範，消費者委託代標時，業者如有不實廣告，消費者得依消費者保護法、公平交易法行使權利。

###### (2)代標業者不得賺取差價或其他報酬

代標業者如有賺取差價或其他報酬時，消費者得依不動產經紀業管理條例第 19 條規定向業者主張「應於加計利息後加倍返還支付」。並得向直轄市政府地政處或縣市政府地政處檢舉依同條例第 29 條規定處罰。

(3)請代標業者說明法拍屋附近最近成交行情。

## 二、出售房屋應注意之事項

### (一) 慎選不動產服務業

不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解或處理，最好委託專業人員提供服務，賣屋前請委託合法不動產估價師辦理估價，賣屋時請委託合法不動產經紀業代理或居間，買賣成交後請委託合法地政士辦理產權移轉登記。

### (二) 售價是否公平合理，勿貪高價位，防止拿不到價金

不動產買賣由於是零星交易，其價格的行情較不容易決定，因此，賣方應先參考附近成屋之成交案例，或是委託合法的估價師對於該不動產予以估價，以衡量價格是否公平合理。目前成屋透過仲介的方式，非常盛行，少數不肖業者在受理房屋委託銷售時，常壓低售價，甚或欺騙賣屋者市場行情，因此，謹慎選擇信用可靠、合法之仲介公司銷售房屋是頗為重要的。又出售房屋時，寧可以一般正常價格賣一間房子，不要貪高價位出售受騙，而拿不到價金。

### (三) 瞭解稅費的負擔

不動產買賣契約書中應載明各種稅費由誰負擔，於買賣過程中所應負擔的稅費包括土地增值稅、契稅、公證費、地價稅、房屋稅、印花稅、水電瓦斯接戶費、產權登記費及代書費等，除依法令規定（如契稅應由購屋者繳納，建物第1次登記費、土地增值稅由出售人繳納）外，其餘稅費由誰負擔，應在契約中明訂，以免日後發生糾紛。

### (四) 詳閱委託銷售定型化契約及契約審閱期

凡以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之一部或全部而訂定之契約，均稱為定型化契約。該定型化契約條款不限於書面，其以放映、張貼、牌示或其他方法表示者，亦屬之。仲介公司（商號）是企業經營者，要簽定委託銷售契約前，賣方可以享有一定期間的契約審閱期（猶豫期間）。本部為防範定型化契約的濫用，保障消費者實質的契約自由，內政部公



告各項不動交易契約書範本，提供各界參考使用。暨公告定型化契約應記載及不得記載事項，若是仲介公司（商號）有違背了內政部公告的定型化契約應記載及不得記載事項，賣方可以主張該條款無效。

#### **（五）委託銷售期間及變更售價**

委託銷售契約書要明確記載委託銷售期間，且在期間內不得自行出售或另外委託其他仲介公司（商號）銷售；委託銷售期間屆滿後 2 個月內，不要與仲介公司（商號）曾經仲介之客戶成交，以免日後產生服務報酬糾紛。又賣方或仲介業者要提高或降低委託銷售價格時，必須於委託銷售期間及經賣方與仲介業者雙方簽章確認，才有法律效力。

#### **（六）指定地政士簽定買賣契約及辦理產權移轉**

買賣契約書由賣方及買方共同或買方、賣方協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由買方或賣方或仲介公司（商號）指定之。又要簽契約時要詳細調查買方的身分，並由買方親自簽章或加捺指印，不能僅憑授權書簽約，若是憑授權書簽約，應該要查問買方的本意，較不會有差錯，而且最好在地政士事務所簽約比較不會有問題，在簽約時也要核對一下身分證之姓名、住所等，確定買方的真偽，比較不會受騙。還有簽定買賣契約後 1 個月內要到地政事務所辦理所有權移轉登記，免得日後有糾紛，對您才有保障。

#### **（七）服務報酬的支付**

買賣若是透過仲介公司（商號）而成交者，買賣雙方應支付一定金額的服務報酬給仲介公司（商號），依中央主管機關的規定，其服務報酬不得超過該房屋買賣實際成交價金的 6%（向買賣雙方收取的總額），該服務報酬為收費之最高上限，並非主管機關規定的固定收費比率，買賣雙方可以向仲介公司（商號）磋商定之。

#### **（八）經紀業指派經紀人簽章**

不動產買賣若是透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經

紀人於契約書等相關文件簽章，以示負責。

### **(九) 確認不動產說明書內容**

經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買方解說。在解說前，該說明書應經賣方簽章。又在訂定買賣契約時，經紀人員應交付該說明書予買方並由買方簽章。且該說明書視為買賣契約書的一部分。所以賣方在簽章前應確認不動產說明書是否與事實相符，以免日後負法律責任。

### **三、消費糾紛時應注意事項：**

發生消費糾紛時，消費者要勇於爭取自己應有的權利，可依下列方式循序辦理：

- (一) **申訴**：消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。
- (二) **調解**：對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。
- (三) **訴訟**：消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議消費者以提起訴訟作為最後的手段。

### **四、內政部公告之各項不動產交易契約範本索取方式**

內政部目前印製有「預售屋買賣契約書範本」、「不動產委託銷售契約書範本」、「預售停車位買賣契約書範本」、「成屋買賣契約書範本」、「房屋租賃契約書範本」、「房屋委託租賃契約書範本」六種範本暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」供社會大眾參考，有需求者，得進入內政部e-house網站 (<http://ehouse.land.moi.gov.tw/>) 或內政部地政司網站 (<http://www.land.moi.gov.tw/>) 下載，或以下列方式免費索取：

- (一) 向內政部中部辦公室（不動產交易科）函索，其地址為台中市黎明路2段503號。
- (二) 敘明姓名、住址、電話及欲索取資料傳真至內政部中部辦公室

(不動產交易科)，傳真電話：04-22502372。

(三) 逕向內政部中部辦公室(不動產交易科)索取。

#### **五、諮詢服務**

消費者如有諮詢需要，可洽：內政部地政司不動產交易科

地址：408 台中市南屯區黎明路 2 段 503 號

電話：04-22502157

傳真：04-22502372

#### **六、面積換算**

1 平方公尺=0.3025 坪

1 坪=3.3058 平方公尺

1 公頃=10,000 平方公尺=3,025 坪