

買賣不動產流程

買賣不動產流程

買賣雙方透過不動產經紀業交易者

1. 賣方與不動產經紀業者簽定不動產委託銷售契約書委託仲介銷售不動產，約定委託銷售之買賣標的、收取服務報酬時機，其服務報酬金額為實際成交價之一定比例（最高不得超過中央主管機關之規定），及因買方違約致買賣雙方解除不動產買賣契約者，服務報酬等事項。
2. 不動產經紀業者應製作不動產說明書，及指派不動產經紀人簽章，經賣方簽認後，以該不動產說明書向仲介之買方提出說明。
3. 不動產經紀業者如提出斡旋金之要求，應同時告知買方亦可選擇內政部所擬定之「要約書」，如買方選擇約定交付斡旋金，業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知買方於仲介買賣成交時，該斡旋金轉為定金，為買賣價金之一部分。如仲介買賣不成立時，不動產經紀業者所收之斡旋金，無息返還買方等權利義務。
4. 買賣雙方價金與條件一致時，買賣雙方另行簽定「不動產買賣契約書」，並由買賣雙方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，不動產經紀業者得協助辦理。



買賣雙方自行交易者

買賣雙方就價金合意後，約定支付定金並另行簽定「不動產買賣契約書」。



買賣雙方協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續者，地政士於買賣雙方簽訂契約時，應申領登記謄本查明產權登記情形，並預估暨規劃稅費負擔及如買方需貸款時，其貸款額度。

查明產權



查明產權



簽訂不動產買賣契約書（私契約）並支付第1期款（頭期款）

1. 賣方攜帶身分證明文件、印章及土地、建築改良物所有權狀正本。
2. 買方攜帶身分證明文件。
3. 影印買賣雙方身分證明文件及土地、建築改良物所有權狀附案，並進行

簽約。

4. 簽約重點：約定付款條件及方式，通常分 4 期支付之金額及時程、交屋時機、方式及附帶買賣之設備項目、雙方履行契約之權利義務事項、違約暨保證事項、稅費負擔，並約定如配合買方辦理不動產貸款，其作為交屋款部分之事項及賣方如設定抵押權部分，同意在買方設定抵押權後撥款前，儘速塗銷或協議由買方承受或代償或抵押債權等金額合計超過買方支付價款時，賣方應負返還責任或買方核貸金額不足抵付時，買方於貸款核撥時，以現金一次付清等事項。
5. 簽約時，得當場朗讀契約內容之重點無異議後，由買、賣雙方簽名或加蓋印章；該買賣契約之成立係經不動產經紀業者居間仲介者，不動產經紀業者並應指派經紀人會同簽章。
6. 買方支付頭期款予賣方，賣方點收並簽收。
7. 經賣方及不動產經紀業指派經紀人簽章之不動產說明書視為買賣契約之附件。



備證並於相關文件上用印（第 2 期款）

1. 賣方攜帶印鑑章並交付身分證明文件、印鑑證明 1 份及房屋稅單、地價稅單等資料，並得加蓋專用印章。
2. 買方攜帶印章並交付身分證明文件。
3. 賣方於填妥之登記申請書、土地、建築改良物買賣移轉契約書、土地現值申報書、契稅申報書中之相關欄位加蓋印鑑章，買方則得以任一私章用印。
4. 買方支付第 2 期款予賣方點收並簽收。
5. 買方如需辦理貸款，應於交付第 2 期款時，提供辦理貸款必備文件及指定融資貸款之金融機構。



地政士或買賣雙方檢具證明文件向轄區稅捐機關申報土地增值稅及契稅。



完稅（第 3 期款）

1. 賣方完納土地增值稅款及欠稅費款。
2. 買方完納契稅款並支付第 3 期款予賣方點收及簽收。買方並開立與未付價款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票（買方應於本票中指名賣方提示使用及可提示之條件）或提供相當之擔保予賣方。

3. 買方預定貸款抵付部分買賣價款者，應於通知期日，親自辦理開戶、對保，並依約定完成銀行授權金融機關經特定人通知後，將核貸金額逕予撥入賣方指定帳戶或交付尾款時，雙方會同領款。



辦理查欠地價稅、房屋稅、工程受益費等稅費後，檢附繳納收據及其他證明文件向轄區地政事務所申請所有權移轉登記。買方有貸款作為交屋款部分者，並得連件辦理抵押權設定登記。



繳付尾款（貸款）並交屋（第4期款）

買賣標的現場查勘無誤後，進行尾款（貸款）繳付及交屋手續。

1. 登記完竣後，買賣雙方均無貸款時，買方支付尾款予賣方點收及簽收，賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第1聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第1聯交付予賣方。
2. 登記完竣後，買方無約定貸款作為尾款，賣方有貸款尚未還清塗銷時，由買方會同賣方前往債權人處還清該貸款後，賣方簽收尾款。賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第1聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第1聯交付予賣方。
3. 登記完竣後，賣方無貸款，買方約定貸款作為價金之一部份者，應於辦竣抵押權設定登記，依約定由特定人通知核貸銀行聯繫後，將核貸金額逕予撥入賣方指定帳戶或約定交付尾款時，雙方會同領款，由賣方點收及簽收。賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第1聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第1聯交付予賣方。
4. 登記完竣後，買方約定貸款作為買賣價金之一部分，且賣方尚有貸款未還清塗銷者，得與買方貸款之債權人約定代為清償賣方之貸款，如有未支付餘額，由買方以現金補足後，賣方簽收尾款，賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第1聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增

值稅單第 1 聯交付予賣方。

5. 本買賣標的應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地建物點交日前由賣方負責繳納，點交日後由買方繳納，該稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔，買賣雙方並於分算表中簽收。
6. 辦理產權移轉、抵押權設定登記時，應納之印花稅、登記規費、火災保險費、建物契稅等由買方負擔。土地增值稅由賣方負擔。簽約前如有公告之工程受益費，由賣方負責繳納，有未到期之工程受益費，得由雙方約定繳納。
7. 與買賣契約有關之稅費、代辦費，依約定繳納。

注意事項：

1. 本買賣不動產流程，係參考「不動產委託銷售契約書範本」「成屋買賣契約書範本」製作完成，適用成屋及中古屋買賣時之參考，惟仍可依民法第 153 條規定意旨就個別情況，由雙方磋商合意訂定。
2. 目前經內政部公告頒行之不動產定型化契約範本，計有「不動產委託銷售契約書範本」、「預售屋買賣契約書範本」、「預售停車位買賣契約書範本」、「房屋委託租賃契約書範本」、「房屋租賃契約書範本」及「成屋買賣契約書範本」6 種，提供民眾參考使用。