

買賣不動產注意事項

消費者在買賣房地產過程，應注意下列容易發生糾紛事項，以達多一分認識，少一分損失。

一、買賣標的及門牌記載應明確

(一)土地：土地面積及應有持分面積，並應記載土地使用分區或編定用地種類。

(二)建築物：分別依主建物、附屬建物（如陽台等）、共有部分（分擔持分面積）詳載面積，以便了解各項面積比例。

(三)停車位：

1. 車位規格（長度寬度之大小、平面式或機械式、地上或地下）及其平面位置圖。

2. 停車位屬性（法定、自行增設、獎勵增設）。

3. 產權登記方式（具有獨立權狀或以共同使用部分登記）。

※「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」均非法定名詞，無明確定義，故面積應以地政機關登記資料為準。

二、土地及建築物標的設定他項權利情形（如抵押貸款等，得以最新之地籍謄本參考）及處理方式需於不動產說明書中詳載。

三、稅費負擔應記載清楚：一般交易習慣土地增值稅由賣方負擔，建物契稅由買方負擔。地價稅、房屋稅，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，若有歸責於他方之事由另由他方負擔延誤部分。其他應繳之費用亦應於不動產說明書中詳載。

四、屋頂平台不得違反法令規定使用，如屬避難平台需為共同使用，如非屬避難平台亦應依公寓大廈規約約定或區分所有權人會議決議約定使用。

五、法定空地不得違反法令規定使用，亦應依公寓大廈規約約定或區分所有權人會議決議約定使用。

六、地下室不得違反法令規定使用：以區分所有權登記者，由所有權人使用；以共有部分登記者，則按其應有部分比例由有使用收益權人使用，並依規約約定方式使用之。

七、預售屋之核准建照日期字號、建築物構造、主要建材及廠牌規格、輻射及海砂檢測證明等，在不動產說明書中詳載，成屋現況除在不動產說明書中詳載，應到現場查看。

八、公寓大廈管理條例第 24 條「區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務」，故對於公寓大廈成屋出賣人原應繳管理費及其他未履行義務應查清楚。

九、一般買賣總價款分為土地價款、建物價款、車位價款，交易習慣付款方式分為4期：第1期簽約款、第2期備證款(賣方備齊所有權移轉登記應備文件)、第3期完稅款(土地增值稅、契稅稅單核下)、第4期交屋款(辦妥所有權移轉登記)。