

購屋八大原則 十二大要訣

王進祥

(中華民國地政士公會全聯會 秘書長)
(中國文化大學土地資源學系 兼任講師)

房地產，房產與地產之總稱。實務上仲介業多以買賣房屋，來代表買賣房地產之行為，尤其是，買賣標的為區分所有建物（即公寓或大廈）時更需強制基地與建物同時移轉或設定負擔，惟，透天厝、平房、別墅或停車位之買賣則尚不受前述（公寓大廈管理條例）「房地一體化」之規範，也因此房地產之買賣交易所涉及之專業與法律規定可能比想像中繁雜，消費者在快速變遷之社會脈動下，隨時可能導致買賣雙方立場之對立，此時均應以具備基本之購屋須知為要訣，俾能保障交易之安全。

茲列舉購屋八大原則與十二大要訣如下：

壹、八大原則

一、產權調查不可或缺

購屋之消費糾紛，據統計多為產權或稅費負擔之交待不清或約束不明所致，因此購買房屋，無論是預售屋或成屋，均需先行向地政事務所申領登記簿謄本、地籍圖、平面圖，並向都市計畫單位申領分區使用證明、都市計畫套繪圖等，以調查產權資料。雖然買賣房屋事宜消費者一般多委託地政士（代書）為之，但多數未責成地政士就買賣標的，書立產權分析報告或不動產現況說明書，導致對交屋或產權登記仍是一知半解，此乃交易發生利益衝突時誤會之所在。

二、非經登記不生效力

我國民法就不動產之登記係採登記生效要件主義，登記簿謄本所載明之登記名義人即為真正權利人，即使買方之買賣價金已經付清，但尚未辦竣所有權移轉登記予買方前，法律上該不動產仍屬賣方所有。因此，買方在不動產交易過程中，對產權過戶之時效及登記簿之產權調查、契約內容之履行等，應給予最大之關注。

三、消費者比價，應比價值與售後服務

價格競爭固然為公平競爭之一環，但，不動產非一般商品，尤以不動產交易安全與監督機制更屬無形服務，難以經過比價而得呈現，更何況價格與價值有別，消費者切莫以為低價格者之服務品質必然與正常收費之服務品質相同。亦即，不動產交易安全之服務，除簽約前之產權調查、分析、風險評估外，尚包括簽約過程之議價與協商，且包括產權登記完竣後之自用住宅地價稅稅率申辦、房屋稅用途變更或土地增值稅之節稅、退稅等規劃與售後服務，絕非比價格而得滿足。

四、不動產說明書之交付與簽章

我國現行不動產交易制度中，除不動產估價師專責就不動產收益、成本與市場正常交易價格或價值評估分

析外，最重要的專業人士莫過於「地政士」與「不動產經紀人」。地政士（俗稱「代書」），為辦理不動產登記與報稅及產權分析、管理處分、土地利用之專業人士；不動產經紀人，為不動產仲介業或不動產代銷業，係就委託銷售契約、不動產說明書、廣告、定金、要約書、買賣契約等簽章負責，並促成不動產交易買賣、交換、租賃之專業人士。惟，不動產交易過程所涉及之地政專業法規、法令多如牛毛，是故，消費者為保障交易之安全與穩定，有權要求承辦地政士與不動產經紀人提示「不動產現況說明書或不動產說明書」，說明產權與屋況之內容並簽章負責。

五、仲介不得指定地政士

不動產買賣交易動輒百萬、千萬，目前仲介業收取之仲介報酬，買方約買賣總價之0.5%~2%，賣方約買賣總價之3%~5%（買賣雙方合計不得逾6%）；而地政士買賣及抵押貸款登記之代辦費用，卻僅有12,000元~18,000元不等，其在本質上因仲介報酬費用金額較地政士代辦費多出許多，不動產仲介經紀人所應負擔之不動產交易糾紛防患責任理應較重。惟，坊間多數仲介公司卻指定地政士代辦登記業務，名義上似為保障交易安全，實質上卻為掩飾交易過程之盲點與瑕疵，此乃地政士業界群起反對仲介業務侵蝕買賣業務之道理。

六、買賣契約應由地政士簽證及不動產經紀人簽章負責

不動產交易過程最重要環節，莫過於買賣契約之簽訂，實務上買賣契約多以定型化形式為之，買賣雙方均有權指定地政士，尤其是契約應由地

政士與不動產經紀人說明內容、法義，甚至朗讀與分析並共同簽章以示負責。

七、貸款撥付應由地政士與不動產經紀人共同監督

現行房地產買賣多以貸款，當作尾款之償付，一般約為總價百分之七十至百分之九十之價金，是以，貸款之額度是否足夠？利率買方會否滿意？提撥貸款時效賣方會否催促？代償賣方原貸款之時點與餘額是否有爭議？買方會否在撥款後拒絕轉帳支付尾款？均足以影響買賣交易之進行，實務上買賣雙方，理應責成地政士與不動產經紀人共同監督與負責。

八、交屋應與銀行貸款撥付同時為之

實務上買方多在尾款（含貸款）收訖後或同時始願交屋，亦即，交屋多在買方貸款由銀行轉帳入賣方帳戶後之同日或次日為之。但，當發生賣方原租賃契約之未終止或換約，或賣方惡意再出租或賣方因與債權人發生糾紛導致被強佔房屋，甚或交屋有瑕疵者，此時必然導致買方之投訴無門。是以，買方亦應在第三次款（或尾款之前一次）付款時，先行會同地政士與不動產經紀人查勘現場先行點交並製作清冊，俟地政士申辦買賣移轉登記後會同至銀行，將貸款撥付買方並轉帳至賣方帳戶內，同時點交鑰匙及交屋清冊明細。

貳、購屋產權調查十二大要訣

房地產交易之產權調查，均以登記簿謄本標示部、所有權部與他項權利部之內容為主，其旨在查察出賣人出賣土地與建物之面積、持分比例有無瑕疵？產權有無被查封、假扣押、假處分？有無抵押權設定？設定權利價值為何？茲

列舉產權調查之十二大要訣應注意事項如下：

一、注意建物坪數比例

建物面積，區分為主建物、附屬建物及共用部分（公共設施）三大部分，其坪數、比例是否相當，與現況是否相符，均屬購屋最大盲點與爭議。試想主建物20坪、陽台3坪、露台10坪、公設5坪，合計38坪之房子買入後之感覺如何？

二、建物基地號與土地權狀不符

建物之基地（使用執照）與建物坐落（實際投影），係屬不同之位置與空間概念，假設消費者購買之建物使用執照，包括1、2、3地號基地，但因建物坐落在1地號上，試問2、3基地是否一併過戶？此即實務上發生，法定空地未同時過戶之問題。

三、建物之基地持分比例不相當

建物之基地持分比例，係指建物應有之基地所有權權利範圍，但其持分是否分配合理？非一般消費者所能知悉。尤其是，多數消費者似從未關心其持分比例之多寡，此乃不動產交易過程之最大隱憂，實務上宜責成地政士判斷是否相當。

四、公共設施之權利範圍是否為虛坪

共用部分（即公共設施）並未核發所有權狀，實務上應注意該建物之停車位部分，可能因約定予他人專用，導致車道或其他空間仍分攤予全體住戶共有，此時除非建物戶數與車位數相同，否則必然形成車道之共有權無法使用之窘況，此時是否涉及虛坪買賣仍多爭議。

五、法定空地之停車位與一樓後面之空地專用權常生爭議

停車位若位於法定空地或一樓後

面之空地專用權，實務上多屬共有專用性質，是以在買賣簽約前更應事先查明住戶規約有無載明歸何人所專用，否則應取得全體土地所有權人之「共有分管協議書」，以免發生爭議。

六、有權狀之停車位應具土地持分權利

地下室停車位登記為有主建物（專有部分）者，其買賣交易即屬區分所有建物之專有部分買賣，係屬「視同區分所有建物」之產權移轉，該車位理應具備一定比例之基地持分併同移轉，但實務上可能隱藏在地面樓層之區分所有建物內，此時可參照隔壁、樓上或樓下同建物面積之其他所有權人之基地持分，據以判斷該基地持分比例是否為相當！

七、地下室停車位買賣，應區分為大公或小公

地下室之停車位買賣，屬「共用部分」（即公共設施）之買賣時，尚須查明係小公或大公之買賣。其屬小公共者，過戶產權比例通常為「車位數分之一」（即20個車位過戶時，公設持分為1/20）；屬大公共者，為共有專用之性質，應查明登記簿有無載明車位編號，否則應取得「共有分管協議書」或在住戶規約中明載為那一戶所專用，以免交屋後使用該車位時發生爭議！

八、簽定買賣契後反設定抵押權保障已付買賣價金

抵押權，在不動產交易過程中，可為擔保買賣契約中買方已付價金由賣方返還之擔保物權。其目的旨在保護買方已支付之契約款，仍受優先受償之擔保。亦即「反設定」，即指賣

方就買賣標的，設定已收受價金同額之抵押權予買方之謂。

九、經查封、假扣押、假處分者儘量避免購買

限制登記，包括：查封、假扣押、假處分、預告登記、破產、禁止處分登記，旨在限制登記名義人妨礙債權人利益所為之一切新登記行為。是以，登記簿謄本載明有假扣押、假處分或查封登記時，買方應小心因應處理，儘量不宜貪小便宜而購買，除非有專業人士之協助或負責處理。

十、建物之用途，關係貸款額度與比例

建物登記簿謄本之用途欄，一般多以「住宅、集合住宅、店舖、一般事務所、工廠、廠房、宿舍」等載明，實務上，絕大多數之優惠貸款，均會要求建物之用途須為「住宅」。是以消費者應查明其購買需求是否相符？有無影響優惠貸款條件、額度或利率？會否增加其他之稅費負擔？此部分應由地政士與不動產經紀人予以提示，以免造成買賣重大之糾紛。

十一、從平面圖尺寸判斷有無違章

買賣房屋涉及增建房屋或陽台外移等情事時，涉及室內有無變更設計，是以，契約理應載明其權利歸屬，且明定其單價是否與一般建物相同，實務上陽台變成室內或再外移，或當樓層小公併入室內空間銷售等，均可在調查產權時由建物測量成果圖之平面圖尺寸，查明判定。

十二、從地籍圖判斷有無路沖或變更都市計畫之可能

地籍圖與都市計畫套繪圖之調查，旨在查明基地與道路之關係，實務上應責成地政士與不動產經紀人在圖示上著色，分辨其使用管制並判斷會否道路擴建或臨街轉彎截角徵收之虞，以為建議與分析。

參、結語

我國房地產產權既然採登記生效要件主義，產權過戶與登記之完整自屬最重要的交易過程，雖然交屋、貸款、契約簽訂亦屬重要，但嚴格論之，均屬產權過戶與交易過程應予保障之一部分，此均有賴完整、可靠、明確、透明、負責任之產權調查予以防患未然處理。

是以，消費者購屋時對產權調查理應特別重視，尤以不動產之買賣糾紛多發生在防患未然之不足與產權狀況之說明不清所致，此重責大任本屬地政士與不動產經紀人專業可貴之處，因為，一分錢一分貨，低價競爭之專業不可能有週全之服務，尤以，仲介業指定地政士（代書）代辦登記業務時，更可能將地政士產權監督或承辦之角色，淪為仲介業者之附庸，此對不動產交易過程二大支柱之雙照（地政士、不動產經紀人）服務，就可能由相輔相成之監督負責，予以切割成仲介指揮代書之作業，導致地政士無從發揮所長，並易於忽略監督職責之狀態，此將不利益於交易安全之維護。

▼

購屋八大原則 十二大要訣

王進祥

(中華民國地政士公會全聯會 秘書長)
(中國文化大學土地資源學系 兼任講師)

房地產，房產與地產之總稱。實務上仲介業多以買賣房屋，來代表買賣房地產之行為，尤其是，買賣標的為區分所有建物（即公寓或大廈）時更需強制基地與建物同時移轉或設定負擔，惟，透天厝、平房、別墅或停車位之買賣則尚不受前述（公寓大廈管理條例）「房地一體化」之規範，也因此房地產之買賣交易所涉及之專業與法律規定可能比想像中繁雜，消費者在快速變遷之社會脈動下，隨時可能導致買賣雙方立場之對立，此時均應以具備基本之購屋須知為要訣，俾能保障交易之安全。

茲列舉購屋八大原則與十二大要訣如下：

壹、八大原則

一、產權調查不可或缺

購屋之消費糾紛，據統計多為產權或稅費負擔之交待不清或約束不明所致，因此購買房屋，無論是預售屋或成屋，均需先行向地政事務所申領登記簿謄本、地籍圖、平面圖，並向都市計畫單位申領分區使用證明、都市計畫套繪圖等，以調查產權資料。雖然買賣房屋事宜消費者一般多委託地政士（代書）為之，但多數未責成地政士就買賣標的，書立產權分析報告或不動產現況說明書，導致對交屋或產權登記仍是一知半解，此乃交易發生利益衝突時誤會之所在。

二、非經登記不生效力

我國民法就不動產之登記係採登記生效要件主義，登記簿謄本所載明之登記名義人即為真正權利人，即使買方之買賣價金已經付清，但尚未辦竣所有權移轉登記予買方前，法律上該不動產仍屬賣方所有。因此，買方在不動產交易過程中，對產權過戶之時效及登記簿之產權調查、契約內容之履行等，應給予最大之關注。

三、消費者比價，應比價值與售後服務

價格競爭固然為公平競爭之一環，但，不動產非一般商品，尤以不動產交易安全與監督機制更屬無形服務，難以經過比價而得呈現，更何況價格與價值有別，消費者切莫以為低價格者之服務品質必然與正常收費之服務品質相同。亦即，不動產交易安全之服務，除簽約前之產權調查、分析、風險評估外，尚包括簽約過程之議價與協商，且包括產權登記完竣後之自用住宅地價稅稅率申辦、房屋稅用途變更或土地增值稅之節稅、退稅等規劃與售後服務，絕非比價格而得滿足。

四、不動產說明書之交付與簽章

我國現行不動產交易制度中，除不動產估價師專責就不動產收益、成本與市場正常交易價格或價值評估分

析外，最重要的專業人士莫過於「地政士」與「不動產經紀人」。地政士（俗稱「代書」），為辦理不動產登記與報稅及產權分析、管理處分、土地利用之專業人士；不動產經紀人，為不動產仲介業或不動產代銷業，係就委託銷售契約、不動產說明書、廣告、定金、要約書、買賣契約等簽章負責，並促成不動產交易買賣、交換、租賃之專業人士。惟，不動產交易過程所涉及之地政專業法規、法令多如牛毛，是故，消費者為保障交易之安全與穩定，有權要求承辦地政士與不動產經紀人提示「不動產現況說明書或不動產說明書」，說明產權與屋況之內容並簽章負責。

五、仲介不得指定地政士

不動產買賣交易動輒百萬、千萬，目前仲介業收取之仲介報酬，買方約買賣總價之0.5%~2%，賣方約買賣總價之3%~5%（買賣雙方合計不得逾6%）；而地政士買賣及抵押貸款登記之代辦費用，卻僅有12,000元~18,000元不等，其在本質上因仲介報酬費用金額較地政士代辦費多出許多，不動產仲介經紀人所應負擔之不動產交易糾紛防患責任理應較重。惟，坊間多數仲介公司卻指定地政士代辦登記業務，名義上似為保障交易安全，實質上卻為掩飾交易過程之盲點與瑕疵，此乃地政士業界群起反對仲介業務侵蝕買賣業務之道理。

六、買賣契約應由地政士簽證及不動產經紀人簽章負責

不動產交易過程最重要環節，莫過於買賣契約之簽訂，實務上買賣契約多以定型化形式為之，買賣雙方均有權指定地政士，尤其是契約應由地

政士與不動產經紀人說明內容、法義，甚至朗讀與分析並共同簽章以示負責。

七、貸款撥付應由地政士與不動產經紀人共同監督

現行房地產買賣多以貸款，當作尾款之償付，一般約為總價百分之七十至百分之九十之價金，是以，貸款之額度是否足夠？利率買方會否滿意？提撥貸款時效賣方會否催促？代償賣方原貸款之時點與餘額是否有爭議？買方會否在撥款後拒絕轉帳支付尾款？均足以影響買賣交易之進行，實務上買賣雙方，理應責成地政士與不動產經紀人共同監督與負責。

八、交屋應與銀行貸款撥付同時為之

實務上買方多在尾款（含貸款）收訖後或同時始願交屋，亦即，交屋多在買方貸款由銀行轉帳入賣方帳戶後之同日或次日為之。但，當發生賣方原租賃契約之未終止或換約，或賣方惡意再出租或賣方因與債權人發生糾紛導致被強佔房屋，甚或交屋有瑕疵者，此時必然導致買方之投訴無門。是以，買方亦應在第三次款（或尾款之前一次）付款時，先行會同地政士與不動產經紀人查勘現場先行點交並製作清冊，俟地政士申辦買賣移轉登記後會同至銀行，將貸款撥付買方並轉帳至賣方帳戶內，同時點交鑰匙及交屋清冊明細。

貳、購屋產權調查十二大要訣

房地產交易之產權調查，均以登記簿謄本標示部、所有權部與他項權利部之內容為主，其旨在查察出賣人出賣土地與建物之面積、持分比例有無瑕疵？產權有無被查封、假扣押、假處分？有無抵押權設定？設定權利價值為何？茲

列舉產權調查之十二大要訣應注意事項如下：

一、注意建物坪數比例

建物面積，區分為主建物、附屬建物及共用部分（公共設施）三大部分，其坪數、比例是否相當，與現況是否相符，均屬購屋最大盲點與爭議。試想主建物20坪、陽台3坪、露台10坪、公設5坪，合計38坪之房子買入後之感覺如何？

二、建物基地號與土地權狀不符

建物之基地（使用執照）與建物坐落（實際投影），係屬不同之位置與空間概念，假設消費者購買之建物使用執照，包括1、2、3地號基地，但因建物坐落在1地號上，試問2、3基地是否一併過戶？此即實務上發生，法定空地未同時過戶之問題。

三、建物之基地持分比例不相當

建物之基地持分比例，係指建物應有之基地所有權權利範圍，但其持分是否分配合理？非一般消費者所能知悉。尤其是，多數消費者似從未關心其持分比例之多寡，此乃不動產交易過程之最大隱憂，實務上宜責成地政士判斷是否相當。

四、公共設施之權利範圍是否為虛坪

共用部分（即公共設施）並未核發所有權狀，實務上應注意該建物之停車位部分，可能因約定予他人專用，導致車道或其他空間仍分攤予全體住戶共有，此時除非建物戶數與車位數相同，否則必然形成車道之共有權無法使用之窘況，此時是否涉及虛坪買賣仍多爭議。

五、法定空地之停車位與一樓後面之空地專用權常生爭議

停車位若位於法定空地或一樓後

面之空地專用權，實務上多屬共有專用性質，是以在買賣簽約前更應事先查明住戶規約有無載明歸何人所專用，否則應取得全體土地所有權人之「共有分管協議書」，以免發生爭議。

六、有權狀之停車位應具土地持分權利

地下室停車位登記為有主建物（專有部分）者，其買賣交易即屬區分所有建物之專有部分買賣，係屬「視同區分所有建物」之產權移轉，該車位理應具備一定比例之基地持分併同移轉，但實務上可能隱藏在地面樓層之區分所有建物內，此時可參照隔壁、樓上或樓下同建物面積之其他所有權人之基地持分，據以判斷該基地持分比例是否為相當！

七、地下室停車位買賣，應區分為大公或小公

地下室之停車位買賣，屬「共用部分」（即公共設施）之買賣時，尚須查明係小公或大公之買賣。其屬小公共者，過戶產權比例通常為「車位數分之一」（即20個車位過戶時，公設持分為1/20）；屬大公共者，為共有專用之性質，應查明登記簿有無載明車位編號，否則應取得「共有分管協議書」或在住戶規約中明載為那一戶所專用，以免交屋後使用該車位時發生爭議！

八、簽定買賣契後反設定抵押權保障已付買賣價金

抵押權，在不動產交易過程中，可為擔保買賣契約中買方已付價金由賣方返還之擔保物權。其目的旨在保護買方已支付之契約款，仍受優先受償之擔保。亦即「反設定」，即指賣

方就買賣標的，設定已收受價金同額之抵押權予買方之謂。

九、經查封、假扣押、假處分者儘量避免購買

限制登記，包括：查封、假扣押、假處分、預告登記、破產、禁止處分登記，旨在限制登記名義人妨礙債權人利益所為之一切新登記行為。是以，登記簿謄本載明有假扣押、假處分或查封登記時，買方應小心因應處理，儘量不宜貪小便宜而購買，除非有專業人士之協助或負責處理。

十、建物之用途，關係貸款額度與比例

建物登記簿謄本之用途欄，一般多以「住宅、集合住宅、店舖、一般事務所、工廠、廠房、宿舍」等載明，實務上，絕大多數之優惠貸款，均會要求建物之用途須為「住宅」。是以消費者應查明其購買需求是否相符？有無影響優惠貸款條件、額度或利率？會否增加其他之稅費負擔？此部分應由地政士與不動產經紀人予以提示，以免造成買賣重大之糾紛。

十一、從平面圖尺寸判斷有無違章

買賣房屋涉及增建房屋或陽台外移等情事時，涉及室內有無變更設計，是以，契約理應載明其權利歸屬，且明定其單價是否與一般建物相同，實務上陽台變成室內或再外移，或當樓層小公併入室內空間銷售等，均可在調查產權時由建物測量成果圖之平面圖尺寸，查明判定。

十二、從地籍圖判斷有無路沖或變更都市計畫之可能

地籍圖與都市計畫套繪圖之調查，旨在查明基地與道路之關係，實務上應責成地政士與不動產經紀人在圖示上著色，分辨其使用管制並判斷會否道路擴建或臨街轉彎截角徵收之虞，以為建議與分析。

參、結語

我國房地產產權既然採登記生效要件主義，產權過戶與登記之完整自屬最重要的交易過程，雖然交屋、貸款、契約簽訂亦屬重要，但嚴格論之，均屬產權過戶與交易過程應予保障之一部分，此均有賴完整、可靠、明確、透明、負責任之產權調查予以防患未然處理。

是以，消費者購屋時對產權調查理應特別重視，尤以不動產之買賣糾紛多發生在防患未然之不足與產權狀況之說明不清所致，此重責大任本屬地政士與不動產經紀人專業可貴之處，因為，一分錢一分貨，低價競爭之專業不可能有週全之服務，尤以，仲介業指定地政士（代書）代辦登記業務時，更可能將地政士產權監督或承辦之角色，淪為仲介業者之附庸，此對不動產交易過程二大支柱之雙照（地政士、不動產經紀人）服務，就可能由相輔相成之監督負責，予以切割成仲介指揮代書之作業，導致地政士無從發揮所長，並易於忽略監督職責之狀態，此將不利益於交易安全之維護。

▼

購屋八大原則 十二大要訣

王進祥

(中華民國地政士公會全聯會 秘書長)
(中國文化大學土地資源學系 兼任講師)

房地產，房產與地產之總稱。實務上仲介業多以買賣房屋，來代表買賣房地產之行為，尤其是，買賣標的為區分所有建物（即公寓或大廈）時更需強制基地與建物同時移轉或設定負擔，惟，透天厝、平房、別墅或停車位之買賣則尚不受前述（公寓大廈管理條例）「房地一體化」之規範，也因此房地產之買賣交易所涉及之專業與法律規定可能比想像中繁雜，消費者在快速變遷之社會脈動下，隨時可能導致買賣雙方立場之對立，此時均應以具備基本之購屋須知為要訣，俾能保障交易之安全。

茲列舉購屋八大原則與十二大要訣如下：

壹、八大原則

一、產權調查不可或缺

購屋之消費糾紛，據統計多為產權或稅費負擔之交待不清或約束不明所致，因此購買房屋，無論是預售屋或成屋，均需先行向地政事務所申領登記簿謄本、地籍圖、平面圖，並向都市計畫單位申領分區使用證明、都市計畫套繪圖等，以調查產權資料。雖然買賣房屋事宜消費者一般多委託地政士（代書）為之，但多數未責成地政士就買賣標的，書立產權分析報告或不動產現況說明書，導致對交屋或產權登記仍是一知半解，此乃交易發生利益衝突時誤會之所在。

二、非經登記不生效力

我國民法就不動產之登記係採登記生效要件主義，登記簿謄本所載明之登記名義人即為真正權利人，即使買方之買賣價金已經付清，但尚未辦竣所有權移轉登記予買方前，法律上該不動產仍屬賣方所有。因此，買方在不動產交易過程中，對產權過戶之時效及登記簿之產權調查、契約內容之履行等，應給予最大之關注。

三、消費者比價，應比價值與售後服務

價格競爭固然為公平競爭之一環，但，不動產非一般商品，尤以不動產交易安全與監督機制更屬無形服務，難以經過比價而得呈現，更何況價格與價值有別，消費者切莫以為低價格者之服務品質必然與正常收費之服務品質相同。亦即，不動產交易安全之服務，除簽約前之產權調查、分析、風險評估外，尚包括簽約過程之議價與協商，且包括產權登記完竣後之自用住宅地價稅稅率申辦、房屋稅用途變更或土地增值稅之節稅、退稅等規劃與售後服務，絕非比價格而得滿足。

四、不動產說明書之交付與簽章

我國現行不動產交易制度中，除不動產估價師專責就不動產收益、成本與市場正常交易價格或價值評估分

析外，最重要的專業人士莫過於「地政士」與「不動產經紀人」。地政士（俗稱「代書」），為辦理不動產登記與報稅及產權分析、管理處分、土地利用之專業人士；不動產經紀人，為不動產仲介業或不動產代銷業，係就委託銷售契約、不動產說明書、廣告、定金、要約書、買賣契約等簽章負責，並促成不動產交易買賣、交換、租賃之專業人士。惟，不動產交易過程所涉及之地政專業法規、法令多如牛毛，是故，消費者為保障交易之安全與穩定，有權要求承辦地政士與不動產經紀人提示「不動產現況說明書或不動產說明書」，說明產權與屋況之內容並簽章負責。

五、仲介不得指定地政士

不動產買賣交易動輒百萬、千萬，目前仲介業收取之仲介報酬，買方約買賣總價之0.5%~2%，賣方約買賣總價之3%~5%（買賣雙方合計不得逾6%）；而地政士買賣及抵押貸款登記之代辦費用，卻僅有12,000元~18,000元不等，其在本質上因仲介報酬費用金額較地政士代辦費多出許多，不動產仲介經紀人所應負擔之不動產交易糾紛防患責任理應較重。惟，坊間多數仲介公司卻指定地政士代辦登記業務，名義上似為保障交易安全，實質上卻為掩飾交易過程之盲點與瑕疵，此乃地政士業界群起反對仲介業務侵蝕買賣業務之道理。

六、買賣契約應由地政士簽證及不動產經紀人簽章負責

不動產交易過程最重要環節，莫過於買賣契約之簽訂，實務上買賣契約多以定型化形式為之，買賣雙方均有權指定地政士，尤其是契約應由地

政士與不動產經紀人說明內容、法義，甚至朗讀與分析並共同簽章以示負責。

七、貸款撥付應由地政士與不動產經紀人共同監督

現行房地產買賣多以貸款，當作尾款之償付，一般約為總價百分之七十至百分之九十之價金，是以，貸款之額度是否足夠？利率買方會否滿意？提撥貸款時效賣方會否催促？代償賣方原貸款之時點與餘額是否有爭議？買方會否在撥款後拒絕轉帳支付尾款？均足以影響買賣交易之進行，實務上買賣雙方，理應責成地政士與不動產經紀人共同監督與負責。

八、交屋應與銀行貸款撥付同時為之

實務上買方多在尾款（含貸款）收訖後或同時始願交屋，亦即，交屋多在買方貸款由銀行轉帳入賣方帳戶後之同日或次日為之。但，當發生賣方原租賃契約之未終止或換約，或賣方惡意再出租或賣方因與債權人發生糾紛導致被強佔房屋，甚或交屋有瑕疵者，此時必然導致買方之投訴無門。是以，買方亦應在第三次款（或尾款之前一次）付款時，先行會同地政士與不動產經紀人查勘現場先行點交並製作清冊，俟地政士申辦買賣移轉登記後會同至銀行，將貸款撥付買方並轉帳至賣方帳戶內，同時點交鑰匙及交屋清冊明細。

貳、購屋產權調查十二大要訣

房地產交易之產權調查，均以登記簿謄本標示部、所有權部與他項權利部之內容為主，其旨在查察出賣人出賣土地與建物之面積、持分比例有無瑕疵？產權有無被查封、假扣押、假處分？有無抵押權設定？設定權利價值為何？茲

列舉產權調查之十二大要訣應注意事項如下：

一、注意建物坪數比例

建物面積，區分為主建物、附屬建物及共用部分（公共設施）三大部分，其坪數、比例是否相當，與現況是否相符，均屬購屋最大盲點與爭議。試想主建物20坪、陽台3坪、露台10坪、公設5坪，合計38坪之房子買入後之感覺如何？

二、建物基地號與土地權狀不符

建物之基地（使用執照）與建物坐落（實際投影），係屬不同之位置與空間概念，假設消費者購買之建物使用執照，包括1、2、3地號基地，但因建物坐落在1地號上，試問2、3基地是否一併過戶？此即實務上發生，法定空地未同時過戶之問題。

三、建物之基地持分比例不相當

建物之基地持分比例，係指建物應有之基地所有權權利範圍，但其持分是否分配合理？非一般消費者所能知悉。尤其是，多數消費者似從未關心其持分比例之多寡，此乃不動產交易過程之最大隱憂，實務上宜責成地政士判斷是否相當。

四、公共設施之權利範圍是否為虛坪

共用部分（即公共設施）並未核發所有權狀，實務上應注意該建物之停車位部分，可能因約定予他人專用，導致車道或其他空間仍分攤予全體住戶共有，此時除非建物戶數與車位數相同，否則必然形成車道之共有權無法使用之窘況，此時是否涉及虛坪買賣仍多爭議。

五、法定空地之停車位與一樓後面之空地專用權常生爭議

停車位若位於法定空地或一樓後

面之空地專用權，實務上多屬共有專用性質，是以在買賣簽約前更應事先查明住戶規約有無載明歸何人所專用，否則應取得全體土地所有權人之「共有分管協議書」，以免發生爭議。

六、有權狀之停車位應具土地持分權利

地下室停車位登記為有主建物（專有部分）者，其買賣交易即屬區分所有建物之專有部分買賣，係屬「視同區分所有建物」之產權移轉，該車位理應具備一定比例之基地持分併同移轉，但實務上可能隱藏在地面樓層之區分所有建物內，此時可參照隔壁、樓上或樓下同建物面積之其他所有權人之基地持分，據以判斷該基地持分比例是否為相當！

七、地下室停車位買賣，應區分為大公或小公

地下室之停車位買賣，屬「共用部分」（即公共設施）之買賣時，尚須查明係小公或大公之買賣。其屬小公共者，過戶產權比例通常為「車位數分之一」（即20個車位過戶時，公設持分為1/20）；屬大公共者，為共有專用之性質，應查明登記簿有無載明車位編號，否則應取得「共有分管協議書」或在住戶規約中明載為那一戶所專用，以免交屋後使用該車位時發生爭議！

八、簽定買賣契後反設定抵押權保障已付買賣價金

抵押權，在不動產交易過程中，可為擔保買賣契約中買方已付價金由賣方返還之擔保物權。其目的旨在保護買方已支付之契約款，仍受優先受償之擔保。亦即「反設定」，即指賣

方就買賣標的，設定已收受價金同額之抵押權予買方之謂。

九、經查封、假扣押、假處分者儘量避免購買

限制登記，包括：查封、假扣押、假處分、預告登記、破產、禁止處分登記，旨在限制登記名義人妨礙債權人利益所為之一切新登記行為。是以，登記簿謄本載明有假扣押、假處分或查封登記時，買方應小心因應處理，儘量不宜貪小便宜而購買，除非有專業人士之協助或負責處理。

十、建物之用途，關係貸款額度與比例

建物登記簿謄本之用途欄，一般多以「住宅、集合住宅、店舖、一般事務所、工廠、廠房、宿舍」等載明，實務上，絕大多數之優惠貸款，均會要求建物之用途須為「住宅」。是以消費者應查明其購買需求是否相符？有無影響優惠貸款條件、額度或利率？會否增加其他之稅費負擔？此部分應由地政士與不動產經紀人予以提示，以免造成買賣重大之糾紛。

十一、從平面圖尺寸判斷有無違章

買賣房屋涉及增建房屋或陽台外移等情事時，涉及室內有無變更設計，是以，契約理應載明其權利歸屬，且明定其單價是否與一般建物相同，實務上陽台變成室內或再外移，或當樓層小公併入室內空間銷售等，均可在調查產權時由建物測量成果圖之平面圖尺寸，查明判定。

十二、從地籍圖判斷有無路沖或變更都市計畫之可能

地籍圖與都市計畫套繪圖之調查，旨在查明基地與道路之關係，實務上應責成地政士與不動產經紀人在圖示上著色，分辨其使用管制並判斷會否道路擴建或臨街轉彎截角徵收之虞，以為建議與分析。

參、結語

我國房地產產權既然採登記生效要件主義，產權過戶與登記之完整自屬最重要的交易過程，雖然交屋、貸款、契約簽訂亦屬重要，但嚴格論之，均屬產權過戶與交易過程應予保障之一部分，此均有賴完整、可靠、明確、透明、負責任之產權調查予以防患未然處理。

是以，消費者購屋時對產權調查理應特別重視，尤以不動產之買賣糾紛多發生在防患未然之不足與產權狀況之說明不清所致，此重責大任本屬地政士與不動產經紀人專業可貴之處，因為，一分錢一分貨，低價競爭之專業不可能有週全之服務，尤以，仲介業指定地政士（代書）代辦登記業務時，更可能將地政士產權監督或承辦之角色，淪為仲介業者之附庸，此對不動產交易過程二大支柱之雙照（地政士、不動產經紀人）服務，就可能由相輔相成之監督負責，予以切割成仲介指揮代書之作業，導致地政士無從發揮所長，並易於忽略監督職責之狀態，此將不利益於交易安全之維護。

▼