

## 買賣流程表

階段	項目	義務人		除代書/仲介 外相關單位	注意事項
		買方	賣方		
簽約	買賣契約簽立	√	√		如透過仲介成交需加蓋不動產經紀人章
	交付10%價金作簽約款並提供身份證明文件	√			攜帶 <input type="checkbox"/> 10%價金（差額得先簽立銀行本票代替，並在三天內匯入履保帳戶補足） <input type="checkbox"/> 身份證 <input type="checkbox"/> 印章 <input type="checkbox"/> 簽約潤筆費
	交付權狀並提供身份證明文件		√		攜帶 <input type="checkbox"/> 權狀 <input type="checkbox"/> 身份證 <input type="checkbox"/> 印鑑章 <input type="checkbox"/> 簽約潤筆費
	履約保證契約簽訂及開立履保專戶			履保公司	交易買賣價金及因交易產生的費用均全數進入履保帳戶（履保費用計價金的6/10000，雙方各負擔1/2）
用印	申請貸款	√		貸款銀行	銀行收件、審查、估價、對保、用印。
	準備印鑑證明		√		攜帶 <input type="checkbox"/> 印鑑章 <input type="checkbox"/> 身份正本等，到當地戶政事務所（跨區不行）申辦。
	土地增值稅申報書、契稅申報書、所有權移轉契約書（公契）、登記申請書用印	√	√	地方稅捐稽徵機關	代書協助雙方用印
	繳納印花稅費	√		地方稅捐稽徵機關	公契價（含土地及建物）的1/1000
完稅	稅單核發並繳納契稅	√		地方稅捐稽徵機關	契稅是房屋評定現值的6%
	稅單核發並繳納土地增值稅		√	地方稅捐稽徵機關	土地增值稅依持有年限及是否適用自用優惠稅率會有不同，可請仲介概算，通常此金額會從履約帳戶代墊。
	買方交付完稅款通常為價金的10%	√			
	過戶及設定他項權利	√		地政事務所	買方需開立金額與尾款相同之商業本票以作過戶及實際支付尾款過渡期的擔保。
	實價登錄	√	√		買方雙方共同協議，由其中一方或其他代理人向地政申報；或委任代書申報。
	代書取得賣方貸款清償證明		√	買賣方貸款銀行	如賣方有未償還貸款得以買方的貸款銀行代為清償。賣方需聯繫銀行得知當日的房貸清償總額（含違約金）。另住宅火險可再申請退保。
	塗銷賣方抵押權設定			地政事務所	
交屋	支付尾款	√			
	鑰匙/門卡/驗屋	√	√		
	交付房屋建商資料/設備使用說明/住戶規約等相關房屋資料		√		
	領取過戶完成之書狀資料	√			除交付權狀外，另代書會歸還本票
	結算地價稅、房屋稅、水電費、管理費等費用。	√	√		以交屋日為結算日，依持有期間作分算。
	履保公司撥款至賣方帳戶		√	履保公司	在扣除代墊土地增值稅和貸款塗銷、服務費、履保費用等相關費用後。
交易完成後（右欄擇一）	如賣掉的房子是在104年12月31日前取得，需在隔年5月份申報個人所得稅時列入財產交易所得		√		
	如賣掉的房子是在105年01月01日後取得，需在交易完成30天內申報房地合一稅。		√	可委託代書	申報書、成本及必要費用相關證明文件、戶口名簿影印本。