



買賣不動產・簽約流程

工業不動產、商業不動產

(土地、工廠、廠房、辦公室)

一、產權調查

為確保交易安全，不動產經紀業應先申請不動產相關產權資料並確認產權狀況，依法製作「不動產現況說明書應記載事項」，由賣方確認無誤後交付予買方，以便買方明瞭產權狀況，避免買賣糾紛。

二、稅費負擔

簽約前，由不動產經紀業及地政士核算出買賣雙方各自應負擔之稅費金額。

賣方：簽約手續費、塗銷費、土地增值稅、財產交易所得稅、服務報酬…等稅費。

買方：簽約手續費、過戶登記、抵押設定、契稅、印花稅、買賣登記、服務報酬…等稅費。

三、簽約【付第一期款】

1. 定義：買賣雙方就不動產買賣契約(私契)之各項條件，如買賣價款、價款給付方式、買賣流程，其他買賣條件達成協議後，以文字記載於契約書上，由買賣雙方親自簽名蓋章，並經不動產經紀業見證蓋章。
2. 不動產經紀業：申請謄本確認產權，並交付予買方、通知買賣雙方簽約的時間與地點及各自應履行之義務。
3. 文件：
買方(公司戶)：公司負責人身分證正本、大小章。
買方(個人戶)：身分證、印章。
賣方(公司戶)：土地及建物權狀正本、公司負責人身分證正本、公司印鑑章、公司事項表、公司法人完成處分程序證明(如股東會議紀錄)、銀行貸款餘額證明。
賣方(個人戶)：土地及建物權狀正本、身分證正本、印鑑章、印鑑證明。
4. 用印可與簽約一併辦理。

四、用印(備證)【付第二期款】

1. 定義：買賣雙方將報稅、產權轉移登記所須的證明文件交付予地政士，地政士並於填妥的土地增值稅申報書、契稅申報書、土地與建築改良物所有權轉移契約書(公契)、登記申請書上蓋好買賣雙方印鑑章的手續，稱之為用印。(買方貸款申請)
2. 不動產經紀業：通知買賣雙方用印的時間與地點及各自應履行之義務。
3. 作業期：簽約至用印估約 3~7 個工作天。
4. 文件：
買方(公司戶)：公司大小章、公司事項表(貸款用)。
買方(個人戶)：印章、戶口名簿或戶籍謄本 2 份、財力證明。
賣方(公司戶)：公司印鑑章、公司事項表、房屋及地價稅單。
賣方(個人戶)：印鑑章、印鑑證明、戶口名簿或戶籍謄本 2 份、房屋及地價稅單。

五、完稅

1. 定義：土地增值稅單及契稅單核發下來後，地政士會通知買賣雙方繳交稅款，買賣雙方繳納稅款後，方可進行產權轉移登記(過戶)的程序，此稱為完稅。
2. 不動產經紀業：通知買賣雙方繳納稅款及各自應履行之義務。
3. 作業期：用印至完稅估約 10-21 個工作天。

六、過戶(貸款)

1. 定義：即賣方將買賣之不動產轉移所有權於買方或其指定之登記名義人名下。
2. 不動產經紀業：向買賣雙方報告過戶及貸款的進度及各自應履行義務，通知買賣雙方支付過戶款的時間與地點。
3. 作業期：完稅至過戶估約 3-5 個工作天，如需貸款者估約 18-20 個工作天。

七、交屋(尾款)

1. 定義：買方支付尾款領取新權狀，買賣雙方結清地價稅、水費、電費、管理費等費用，若買賣標的設有公司或工廠登記者，賣方須先行將公司或工廠登記設址遷移，並將房屋騰空才可移交給買方使用，並以現場點交方式為之。
2. 不動產經紀業：通知買賣雙方支付尾款及交屋的時間與地點及各自應履行之義務。
3. 作業期：視買賣雙方約定之交屋時間而定。

整理製表/老闆廠辦房屋仲介有限公司 版權所有