

辦理不動產買賣價金履約保證

【買方】作業流程說明

時點	應配合事項
簽約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 簽立「不動產買賣契約書」及「不動產買賣價金履約保證申請書」。 2. 收執「不動產買賣價金履約保證證書」及「價金存匯提示卡」。 3. 交付簽約金(現金、匯款單據或即期支票)。 <small>※若簽約金以票據支付，受款人應為「台灣中小企業銀行受託信託財產專戶」。 買方亦可先行匯款至履保專戶，以銀行匯款單代簽約金方式繳付。</small> 4. 備妥身分證明文件(印章、身分證或代理授權書、代理人身分證)。 5. 確認標的物的權利狀態(是否有複雜的債權、是否有租約存在等)。
用印	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將用印款匯入專戶。 2. 配合特約地政士完成用印手續。 3. 決定貸款銀行。 4. 確認登記名義人。
完稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 完稅款於稅單核發五日內匯入專戶。 2. 契稅自行交特約代書或匯入專戶代繳。 3. 需貸款者 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 至銀行完成對保手續，確認貸款額度。 ➢ 至銀行辦理指定撥款手續，雙方具結撥款委託書，將撥款帳戶存摺及取款條交付銀行或地政士保管。 <small>※指定撥款手續用意為指定銀行將貸款匯入履保專戶或直接匯入賣方原貸款銀行代為償還。</small> ➢ 開立與尾款同額之擔保本票予賣方，地政士代收並簽立本票收執證明。 ➢ 申貸不足支付尾款者需匯入差額。 4. 不需貸款者 <small>尾款與完稅款一併匯入。</small>
點交	<ol style="list-style-type: none"> 1. 收取權狀、鑰匙，並檢查房屋狀況是否與簽約時相同。 2. 簽立「專戶收支明細暨點交確認單」。 3. 向地政士索回擔保本票並作廢。 4. 地價稅、房屋稅、水、電、瓦斯、管理費等一般依使用者付費原則，以交屋日為分算點並找補。
結案	<p>確認款項收受無誤。</p>

買方作業流程示意圖：
買方作業流程
