

# 台灣買房【簽約防詐】當日檢核表

Stage 3 簽約與用印 —— 守住最後一道防線

## 簽約基本資料

簽約日期： \_\_\_\_\_  
物件名稱： \_\_\_\_\_

地點： \_\_\_\_\_  
房仲/代書： \_\_\_\_\_

## Part 1: 出門前準備 (裝備檢查)

- 身分證正本 (若有共有人，所有人的都要帶)。
- 便章 (普通木頭章即可，不需用到印鑑章，除非辦理過戶時需要)。
- 簽約金 (通常為現金 10 萬 + 支票/匯款，確認額度是否足夠)。
- 之前看屋的筆記 (包含當時承諾的贈品、屋況照片)。

## Part 2: 合約條款審查 (守護者核心防禦)

### 【絕對紅線區 - 沒看到這些不能簽】

- 履約保證 (Escrow)：確認合約上有「履約保證」專戶字樣 (通常由建經公司管理)。
- 貸款解約條款：合約必須註明「若銀行核貸不足成數，買方得無條件解約」。(詳見下方特約)
- 交屋保留款：確認金額為 房地總價 5%。(拒絕只保留 5 萬或 10 萬的條款)
- 違約罰則對等：買方違約賠 X%，賣方違約也必須賠 X% (通常為已付價金加倍返還)。
- 稅費負擔：地價稅、房屋稅應以「交屋日」為分界點切算。

## Part 3: 現況說明書比對 (魔鬼藏在細節)

請拿出這張附在合約後的勾選表，逐項核對：

- 滲漏水：屋主勾選「無」？ (若現場看有水痕，請當場要求修改並簽名)。
- 凶宅 (非自然死亡)：屋主勾選「否」？
- 違建/增建：是否有誠實勾選？ (如陽台外推、頂加)。
- 附贈設備清單：冷氣、熱水器、窗簾、廚具是否列入清單？ (建議拍照存證)。

### 【守護者金句】特約條款範例 (請代書照抄)

#### 1. 精確版「貸款解約條款」 (保護首購族)

「本買賣契約以買方貸款獲准為停止條件。若買方無法獲得金融機構核貸房屋總價 80% 之額度 (不含信貸、壽險)，且貸款年限 30 年(含)以上者，買方得主張無條件解除本契約，賣方應將已收價款全數無息返還買方，雙方互不負違約責任。」

#### 2. 標準版「交屋保留款」 (確保修繕動力)

「雙方同意於交屋時，暫保留房地總價 5% 作為交屋保留款。待買方確認房屋無重大瑕疵 (如漏水) 或賣方完成修繕後，始將款項撥付予賣方。」

## Part 4: 流程結束確認

---

- **用印確認**：確認印章都在視線範圍內，代書蓋完章後立即收回。
- **拿回本票**：若有開立本票作為擔保，確認本票上的「禁止背書轉讓」與「指名」是否正確。
- **收執合約**：確認拿到一份「買方正本」合約書(不要只拿影本)。

祝您簽約順利！這份合約將保障您未來 20 年的權益，請慢慢看，不要急。