

台灣買房全流程「零踩雷」檢核表

你的專業房產守護者 —— 買房不踩雷指南

守護者核心叮嚀

買房是人生大事，本檢核表結合「木兮全屋訂製」實務流程與房產法規。在每個階段開始前，請務必確認相關文件與條款，保護你的資產安全。

Stage 1: 看屋與評估 —— 學會用「偵探眼」

- 確認地點、生活機能與個人預算範圍（建議月負擔不超過月收入 1/3）。
- 檢查屋況細節：牆角有無水痕（漏水）、樑柱有無大裂縫、採光與通風。
- 【守護者避雷針】**：調閱「建物謄本」與「測量成果圖」，核對公設比與有無違建。
- 觀察公設維護狀況與社區公告，了解鄰居素質與管委會運作。

Stage 2: 出價與議價 —— 別當市場上的盤子

- 查詢「內政部實價登錄」，以近半年成交行情作為議價基礎。
- 支付「斡旋金」（可退）或簽署「要約書」（不需付現，但具法律效益）。
- 設定心中最高底價，不隨房仲話術起舞或盲目追加。
- 確認屋主身分，以及是否有其他權利設定（如二胎貸款）。

Stage 3: 簽約與用印 —— 白紙黑字才是真

- 【關鍵】**：務必選擇「買賣價金履約保證」，確保資金進專戶。
- 詳閱合約，善用法定 5 天以上的契約審閱期。
- 【守護者條款】**：加註「若房貸成數不足（如低於 8 成）且非個人信用問題，買方得無條件解除合約」。
- 確認交屋清單：包含固定附著物（冷氣、熱水器等）是否留存。

Stage 4: 完稅與貸款 —— 精算每一分錢

- 比較多家銀行房貸專案（如：新青安貸款、一般壽險貸款）。
- 準備 3-6 個月的薪資證明與財力證明，爭取優質利率。
- 預留隱形成本：契稅（房屋現值 6%）、代書費、設定登記費、保險費。
- 確保留抵專戶資金充足，以支付稅費及代書行政支出。

Stage 5: 驗屋與交屋 —— 最後反悔的機會

- 檢查水路（排水、滲漏）、電路（插座、負載）、門窗及地磚。
- 【專業建議】**：若為預售屋/新成屋，建議找專業科技驗屋公司進行熱顯像檢測。
- 【法律權利】**：如有重大瑕疵，得扣留房地總價 5% 之「交屋保留款」。
- 確認產權過戶完成，換發正式權狀。

Stage 6: 裝修與入住 —— 把房子變成家

- 【法規提醒】**：若涉及牆體拆除或衛浴移位，務必申請「室內裝修許可」。
- 優先進行基礎工程（水電、泥作、防水），確保結構安全。
- 安排「細部清潔」與「醫療級除甲醛」，確保居家健康環境。
- 挑選軟裝家具與窗簾配置，並確認搬家公司有家具防護措施。

祝您安心成家！若有任何法規或流程疑問，請諮詢專業律師或地政士。