

僑胞回臺購屋須知



僑胞回臺購屋須知

目 錄

一、法制章

- (一) 產權登記與制度 1
- (二) 房地產買賣交易之基本流程 8
- (三) 房地產規劃與管理 10
- (四) 房地產相關法規 11
- (五) 房地產申請銀行貸款之規定 12

二、行情章

- (一) 如何判斷房價是否合理 13
- (二) 如何決定買賣價 14
- (三) 臺灣房價會否受國際經濟局勢變動影響 16
- (四) 影響臺灣不動產價格之因素 16
- (五) 臺灣人對影響房地產價格因素之認知 17

三、看屋章

- (一) 看屋應注意事項 18
- (二) 如何避開凶宅、海砂屋或輻射屋 25
- (三) 購屋之缺失與不實廣告 28

四、委任章

- 優良地政士或房仲之選定與委任 33

五、產權章

- (一) 買屋基本須知 36
- (二) 如何產權調查 36
- (三) 建物面積與公設比 42

六、稅費章

- (一) 不動產稅賦種類 44
- (二) 不動產交易稅費 44
- (三) 申辦費 45
- (四) 不動產交易稅費負擔 45

七、簽約章

- (一) 買賣契約簽約前須知 46
- (二) 簽訂買賣契約應注意事項 47

八、交屋章

- (一) 現場察看 51
- (二) 交屋 51
- (三) 交屋後，買賣雙方應處理事項 52

九、僑胞購屋 Q & A

- (一) 以華僑身分購買房地產 53
- (二) 僑外投資國內房地產之優惠措施 60
- (三) 房地合一稅（新制）（2016.01.01 施行） 65

僑胞回臺購屋須知

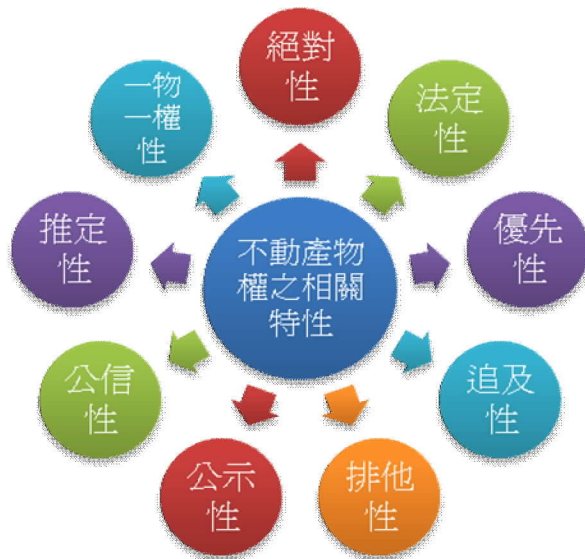
一 法制章

(一) 產權登記與制度

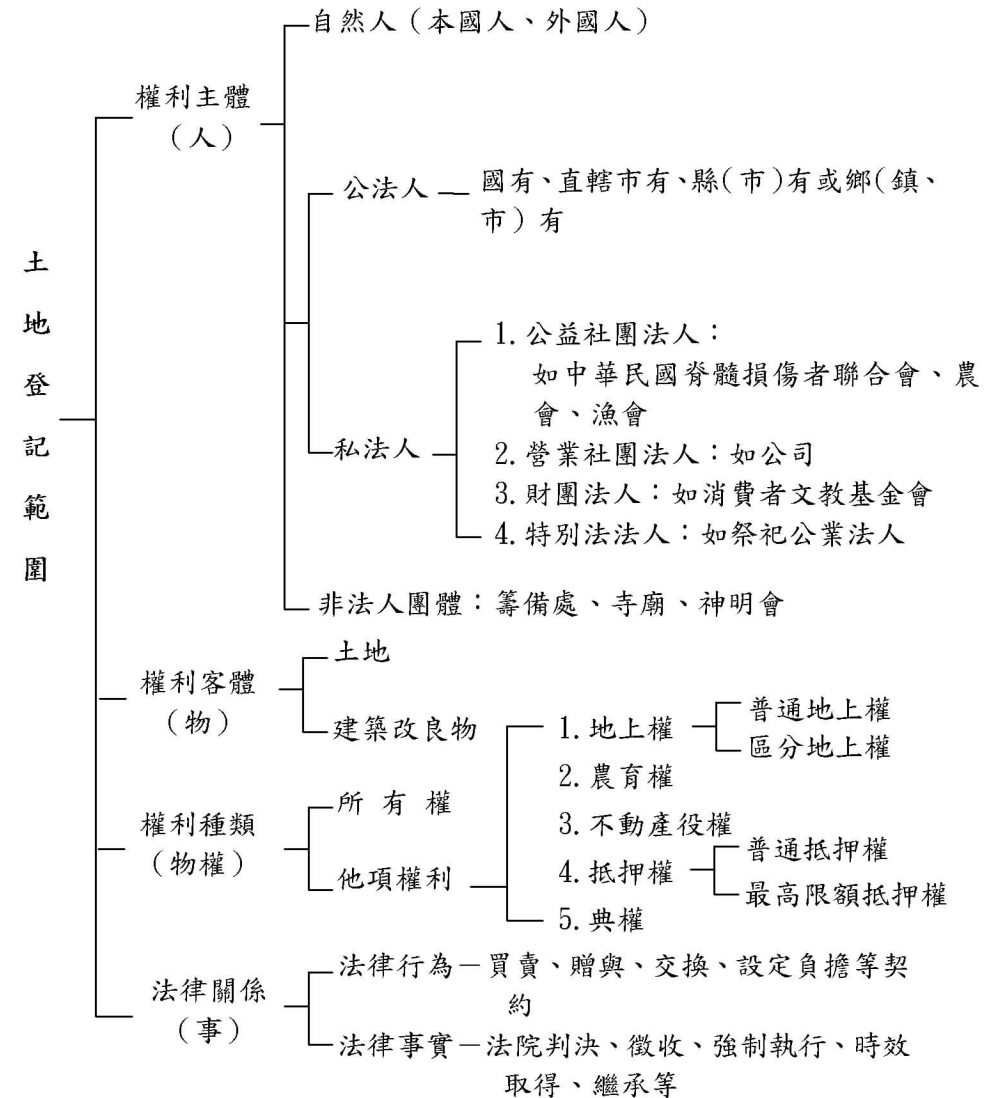
1. 土地登記意義：

中華民國土地法第37條第1項及土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂**土地**及**建築改良物**之所有權與他項權利之登記」。土地登記，指土地及建築改良物之標示、所有權及他項權利之登記。目的旨在確定權利之歸屬與權利狀態，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

2. 不動產物權相關特性：



3. 土地登記範圍及其應登記事項：



4. 未完成物權登記之損害：

我國不動產物權，係採登記生效主義。是以，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之（民§758）。且依本法所為之登記，有絕對效力（土§43）。爰此，購置不動產（簽約）後，即應依照法定程序報稅並及時完成登記（一般約20天～30天），以免遭到損害（如：賣方產權遭受限制登記、查封、假扣押或買賣糾紛）。

5. 中華民國土地登記制度特點：

- (1) 登記要件主義（設權及宣示登記）（民§758、民§759）
- (2) 原則上採強制登記（土§38、土§57）
- (3) 登記採實質審查主義（土§55、土§56、土§57、登§55、登§56、登§57）
- (4) 登記具有絕對效力（土§43）

(5) 登記簿之編制採物的編成主義（登§17、登§18）

1 新制三類謄本內容及申請資格

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

	申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本	任 何 人	自然人 (隱※※)	✗	△ (A123****9)	✓	✗
		非自然人	(無資料)	✓		
第3類謄本	登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓



(6)登記確定後發給權利書狀(±§62、±§75、登§53)



(7)地政機關設置登記儲金，並負損害賠償責任

(±§68、±§70、±§71)

(8)土地總登記時完成規定地價程序(±§156、±§159)

(9)地籍圖簿之公開申請閱覽(±§79-2、登§24)



本謄本係網路申請之電子謄本，由太聯資訊股份有限公司自行列印
 謄本種類碼：GURVLLD30X2，可至：<http://ep.land.mai.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

台北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表

土地所有權人	坐落	地號	面積	用途	備註
陳水扁	台北市中正區	101	100	住宅	
...	...	...	...	...	...

勘測日期：中華民國 101 年 1 月 1 日

勘測人員：地政事務所 地政士 張三

勘測結果：該地係屬合法建築改良物，其面積、用途等事項均與地籍資料相符。



購本價目請至：DATAFILES，可至：<http://op.land.mai.gov.tw> 查詢本標本之正確性，惟為考量偏遠地區購屋之資料負荷度，該上有效查詢時間為三個月。

(二) 房地產買賣交易之基本流程

1. 不動產仲介居間（看屋）
2. 不動產產權說明書及住戶規約之瞭解
3. 委託地政士產權調查
4. 委託地政士查明稅費負擔
5. 必要時書立要約書或斡旋金
6. 付定金：
 - (1) 買方支付定金款
 - (2) 賣方提供定金收據
7. 簽約：
 - (1) 雙方簽訂契約，約定付款方式及其他買賣條件
 - (2) 買方支付簽約金
8. 用印：
 - (1) 買賣雙方各自提供印章及身分證明文件
 - (2) 賣方提供土地、房屋所有權狀正本、印鑑證明、稅單等證件
9. 完稅：
 - (1) 買賣雙方各自繳納相關稅費（增值稅、契稅）
 - (2) 買方如有貸款約定則辦理銀行貸款手續

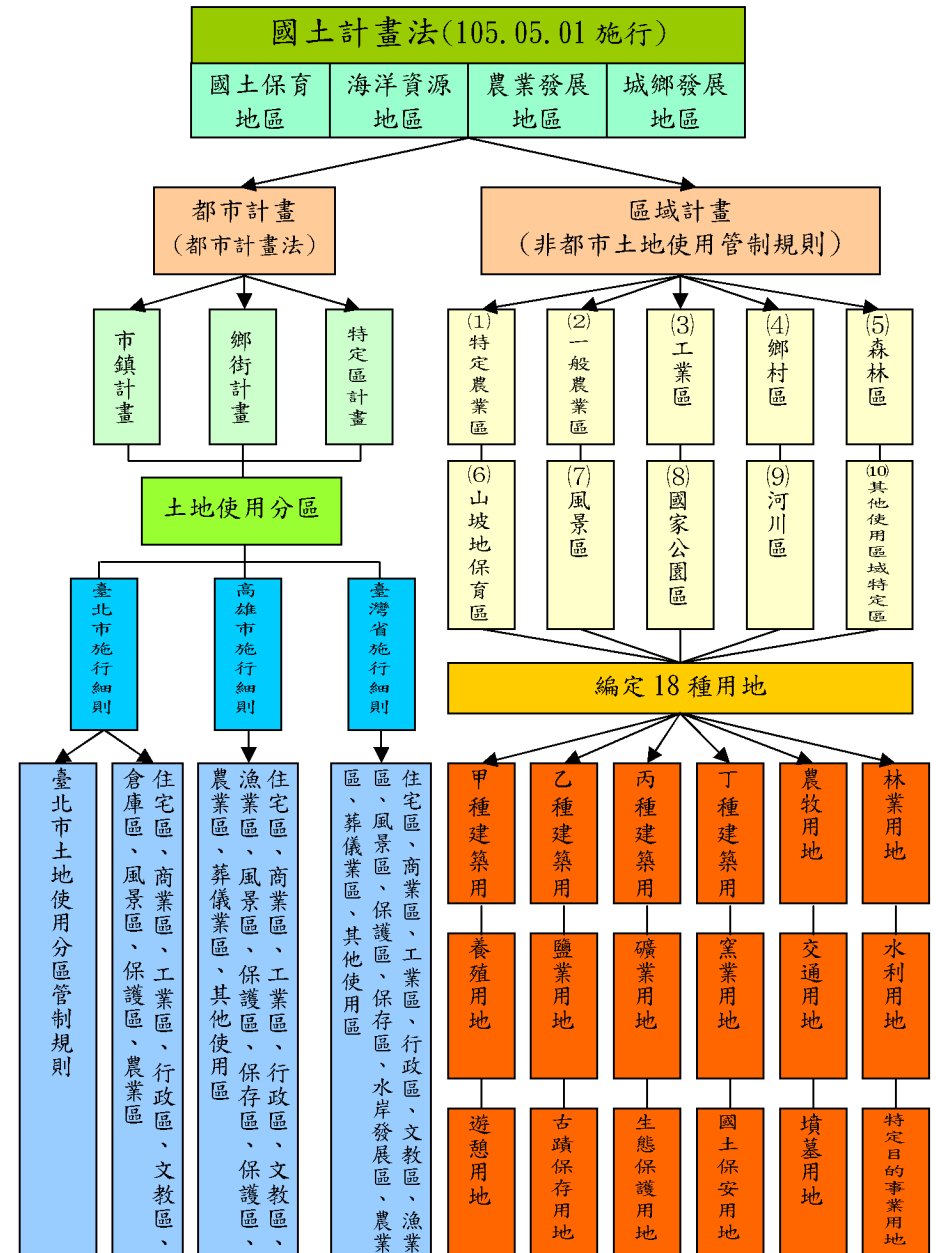
10. 過戶（所有權移轉登記）：

- (1) 辦理土地、房屋所有權移轉登記予買方
- (2) 賣方之原貸款辦理代償及塗銷抵押權登記手續

11. 交屋：

- (1) 買方檢查產權是否清楚及房屋狀態是否完善
- (2) 買方交付尾款，賣方點交土地、房屋

(三) 房地產規劃與管理



(四) 房地產相關法規

1. 基本法規：

(1)民法 (2)土地法 (3)平均地權條例

2. 登記法規：

(1)土地登記規則 (2)地政士法

3. 地價法規：

(1)不動產估價師法 (2)不動產估價技術規則

4. 地用法規：

(1)國土計畫法 (2)區域計畫法
(3)都市計畫法 (4)農業發展條例
(5)建築法

5. 地稅法規：

(1)稅捐稽徵法 (2)土地稅法
(3)房屋稅條例 (4)契稅條例
(5)遺產及贈與稅法 (6)所得稅法
(7)印花稅法

6. 消費者保護法規：

(1)不動產經紀業管理條例 (2)公寓大廈管理條例
(3)消費者保護法 (4)公平交易法
(5)信託法

(五) 房地產申請銀行貸款之規定

1. 申請銀行貸款所需文件：

貸款人及保證人身份證明文件、所得證明、買賣契約書、土地與房屋所有權狀

2. 銀行准否貸款考量因素：

依照貸款人相關條件衡量其還款能力：1. 年收入；2. 服務年資及職業；3. 房地產狀況；4. 家庭成員狀況；5. 存放款往來情形；6. 信用情況

3. 申請銀行貸款流程：

(1)申請受理－

A. 填寫申請書 B. 提供申請資料

(2)徵信估價－：

A. 徵信調查 B. 擔保品鑑估

(3)銀行審核－

A. 簽擬初審意見及擬貸條件

B. 實地勘訪意見呈核

(4)准貸或否准－

A. 銀行通知准貸或否准

B. 准貸時辦理對保手續及抵押權設定登記

(5)撥款及代償－

A. 貸款手續完備時，銀行辦理撥款手續

B. 賣方如有原貸款，則辦理代償及塗銷手續

(6)塗銷及撥款－

A. 賣方辦理原貸款之抵押權塗銷登記

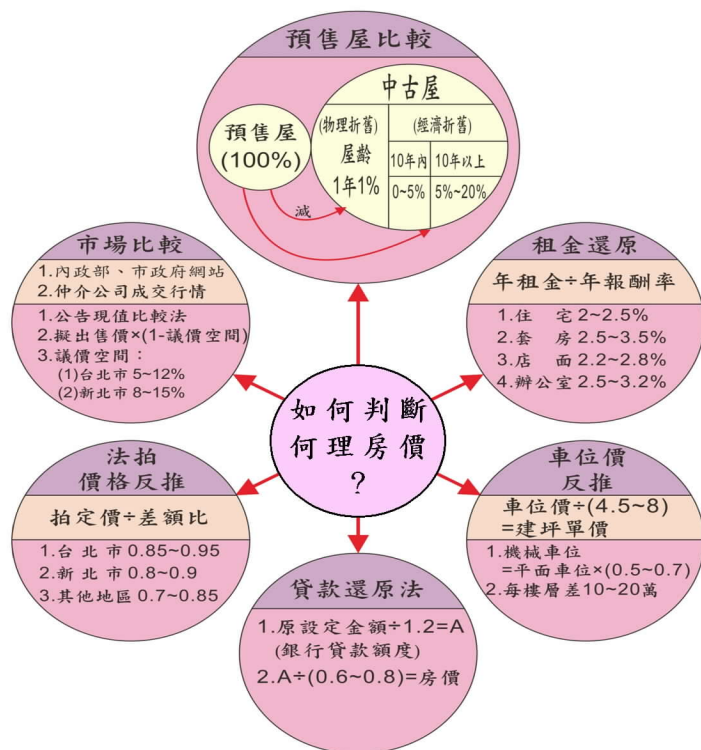
B. 銀行撥款（代償後之餘額）

二、行情章

(一) 如何判斷房價是否合理：

房價是否合理尚無絕對準則，因不動產之坐落、區位，建物之屋齡、坐向、格局、建材等級與屋況、建商口碑、社區鄰里之素質、自備款之額度、貸款利息的負擔等因素，都與房價息息相關。如果擔心買到房價偏高的房子，除委託不動產估價師估價外，亦可詢問房仲業者或地政士業者相關市場行情，亦或採用下列簡易方式，自行判斷房價是否合理：

合理房價之判斷(參考)



1. 房價，應就同一範圍內之相同性質建物比較之，如：建物臨路寬度、公園、綠地或交通概況等相似環境、建物坪數是否相近（如：小套房或百坪豪宅即難以相互比較）、大樓或公寓、樓層數、建物用途（如：住宅、辦公大樓或店面即完全不同）予以比較之。
2. 另就建物屋齡、結構、有無增建或違章、有無車位等條件增減推估。
3. 亦即，買受人得經由上述管道蒐集的成交資訊，選擇適當的比較標的後，再依各標的之各種因素，略為修正調整後，即可推算出個人心目中之合理房價。

(二) 如何決定買賣價：

1. 買屋價位之定位如下：

- (1) 參考內政部及各縣市政府不動產相關網站、雜誌，查得擬購買區段之房屋成交價格。
- (2) 查詢房仲業及內政部、縣市政府「實價登錄」網站，查詢房屋成交價格。
- (3) 查原屋主房屋貸款金額，反推原承購金額。
- (4) 必要時委請不動產估價師，評估不動產價值。

2. 擬出價買屋時，其技巧參考如下：

- (1) 先就擬買標的看屋、了解屋況、大小環境。
- (2) 洽詢大樓管理員行情與鄰近住宅行情。
- (3) 查詢相同性質之不動產。
- (4) 確認心中目標價格。
- (5) 委請地政士調查不動產標的產權。
- (6) 釐清主建物面積、附屬建物面積、公共設施面積及車位產權面積及其比例。
- (7) 協同有經驗之地政士或不動產經紀人議價：
 - 不要主動開價。
 - 評估賣方所開出的第一次價格。
 - 開價時以對方所開立價格為參考出價，並觀察對方反應。
 - 套交情、哀兵策略必要時沈默不語，通常能再減價。
 - 買方為表示誠意應試著加價，並同時要求賣方減價，以接近目標價。
 - 當賣方價格可能無法再降時，可要求賣方附贈家電用品及傢俱等。
 - 成交前可再要求去尾數或告知特別數字為幸運數字，利用機會再降價。

(三) 臺灣房價會否受國際經濟局勢變動影響：

臺灣是小型開放經濟體，多少會受國際經濟局勢影響，稍有風吹草動，不動產之成交量與價格，亦多會跟著變動。惟，臺灣現行房地產交易制度健全、法律明確、稅費簡單、私有登記之產權交易又安全。華僑回國買房做為全球資產配置之選項，雖仍須理會國際經濟局勢變動帶來的影響，但，總體而言，相信臺灣不動產交易之良好體質絕對是對的。

(四) 影響臺灣不動產價格之因素：

1. 國際因素：熱錢持續流入臺灣，也會造成豪宅及商用不動產價格攀升。
2. 兩岸關係：兩岸大三通、ECFA 實施、兩岸投資保障協議，兩岸資金往來無障礙，臺灣不動產價格可以期待。
3. 國內經濟：房地合一所得稅實施，抑制不動產投機需求，對真正買房需求者，可以買到最真實價格之不動產。低利率、低通膨、通貨餘額逐年緩步增加，都提供了不動產增值空間。
4. 社會文化因素：人口成長率、家戶成長率、有土斯有財的觀念，增加不動產需求量。
5. 區位因素：重大交通建設、生活機能便利，對不動產價格增值有顯著影響。

6. 經濟因素：股價、金價、油價、利率、美金匯率、國際收支與外匯存底…等，這些數字更是影響不動產價格。

7. 法律因素：土地使用分區管制、容積率、綠建築、公寓大廈管理條例、建築法、都市計畫法等，也與不動產價格息息相關。

(五) 臺灣人對影響房地產價格因素之認知：

臺灣人對影響房地產價格因素的認知，除了有土斯有財深植人心外，房地產總被認為係持續性增值且保值之商品，不論購買目的為自住、置產、投資理財或對抗通膨，通常會考慮抗跌因素，做為購買取捨的依據，以下是臺灣地區對房地產價格考量抗跌因素及其對房價影響程度之參考：

抗跌因素	影響每坪房價幅度
交通樞紐	+10%~20%
大型公園	+10%~15%
學 區	+6%~12%
縣市機關	+5%~8%
小型綠地	+2%~6%
高樓層	+2%~5%
超級市場	+1%~2%

三 看屋章

(一) 看屋應注意事項：

購買預售屋、新成屋、中古屋（含建築基地）時，無論透過不動產經紀業（仲介）、代銷業，或自行找屋主購買，都應協同有經驗之親朋好友實地勘查，並委託地政士核對有關產權資料及稅費負擔，再協同不動產經紀業者（房仲）瞭解房屋情況後，較能購買到合乎個人理想的房屋。



* 茲提供內政部最新修正之「不動產說明書」供參：

僑胞回國看屋不動產說明書(應注意事項參考)

類別	項目
一、位置、面積、權利、房屋現況及區域環境	1. 土地坐落地段地號_____面積_____平方公尺，使用分區為☐都市計畫內_____區 ☐非都市土地使用編定_____區_____用地 2. 權利種類☐所有權☐使用權☐_____ 3. 土地所有權人_____權利範圍_____ 4. 建物所有權人_____權利範圍_____ 5. 買賣房屋為☐預售屋☐新成屋☐中古屋 6. 建物房屋型態 ☐一般建物(單獨所有權無共有部分) ☐獨棟 ☐連棟 ☐雙併 ☐_____ ☐區分建物(☐公寓(5樓以下無電梯) ☐透天厝 ☐店面(店舖) ☐辦公商業大樓 ☐住宅大樓(11樓以上有電梯)☐華廈(10樓以下有電梯) ☐套房(1房1廳1衛) ☐其他_____) ☐特殊建物(☐工廠 ☐廠辦 ☐農舍 ☐倉庫 ☐其他_____) 7. 房屋建號_____門牌_____坐落地號_____主要用途_____主要建材_____其他_____ 層數_____層次_____主建物_____平方公尺，附屬建物名稱_____平方公尺，共有部分_____建號_____平方公尺，持分_____建築完成日期_____使用執照字號_____

僑胞回臺購屋須知

類別	項目
一、位置、面積、權利、房屋現況及區域環境	8. ☐土地☐房屋☐有☐無 限制登記 9. ☐土地☐建物☐有☐無 信託登記 10. ☐土地☐房屋☐有☐無設定他項權利 11. 土地與房屋所有權人☐是☐否同一人，房屋☐是☐否有合法使用權 12. 出售人與所有權人☐是☐否同一人，若否，☐是☐否有授權書 13. 房屋☐是☐否有☐改建☐增建☐加建☐違建 14. 房屋☐是☐否有施作夾層，若有是☐合法☐非法 15. 房屋☐有☐無占用他人土地，土地☐有☐無被他人占用（界址糾紛） 16. ☐土地☐房屋☐有☐無出租他人 17. ☐是☐否積欠☐水費☐電費☐瓦斯費☐管理費 18. 房屋☐是☐否被建管單位列為危險建築 19. 房屋☐是☐否有傾斜情形。樑柱☐是☐否出現☐傾斜☐裂縫現象 20. 房屋鋼筋☐有☐無裸露，牆壁☐有☐無裂縫 21. 使用公共設施（如游泳池、健身房…等）☐是☐否需另外支付費用 22. 週邊三百公尺之重要環境設施：☐詳都市計畫地形圖 ☐詳電子地圖(位置圖) (包括：☐公(私)有市場、☐超級市場、☐學校、☐警察局(分駐所、派出所)、☐行政機關、☐體育場、☐醫院、☐飛機場、☐臺電變電所用地、☐地面高壓電塔(線)、☐寺廟、☐殯儀館、☐公墓、☐火化場、☐骨灰(骸)存放設施、☐垃圾場(掩埋場、焚化場)、☐顯見之私人墳墓、☐加(氣)油站、☐瓦斯行(場)、☐葬儀社)

僑胞回臺購屋須知

類 別	項 目
一、位置、面積、權利、房屋現況及區域環境	23. 山坡住宅建在☐順向坡☐逆向坡，地下是否曾經是礦場☐是☐否，地下坑道☐有☐無，地質是否曾做鑽探☐是☐否 24. 室內格局 房 廳 套衛浴，房屋座向 25. 周圍環境☐良好☐尚可☐雜亂 26. 對外交通☐良好☐尚可☐不便 27. 基地對外道路☐是☐否可通行 28. 持有期間水、電管線☐有☐無更新 29. 房屋增建部分☐有☐無租賃情形 30. 房屋☐是☐否位於政府預定徵收範圍內 31. 房屋☐是☐否為海砂屋，☐有☐無作過含氯離子（海砂屋）檢測 32. 房屋☐是☐否為輻射屋，☐有☐無作過輻射污染檢測 33. 房屋☐是☐否曾經發生☐火災及☐其他天然災害，若是，☐有☐無造成房屋損害及☐有☐無修繕情形 34. ☐有☐無住戶規約，若有，規約內容☐是☐否符合居住習慣 35. 賣方於所有權持有期間☐是☐否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事

類 別	項 目
二、停車位	1. 停車位種類☐法定☐自行增設☐獎勵☐坡道平面式☐坡道機械式☐昇降平面式☐昇降機械式☐其他_____ 機械式車位可承載重量：_____公斤 2. 停車位☐是☐否住戶共有 3. 停車位產權☐是☐否清楚，☐有☐無獨立權狀，編號_____，面積_____平方公尺，權利範圍_____ 4. 車位位置☐地上☐地下第____層 5. 停車位☐有☐無分管協議，若無☐是☐否口頭約定，若有，分管編號_____ 6. 停車位☐是☐否必須另行購買 7. 停車位☐是☐否僅有使用權 8. 可停放長____公尺、寬____公尺、高____公尺車輛 9. 上下車☐是☐否方便 10. 機械式停車位操作☐是☐否正常 11. 停車道進退迴轉☐是☐否方便 12. 停車場鐵門操作☐是☐否正常 13. 使用時是☐固定位置使用☐需承租☐需排隊等候☐需定期抽籤☐每日先到先停 14. ☐是☐否支付車位管理費，若是，按☐月☐季☐年繳新臺幣_____元

類別	項目
三、房屋基本設施	1. 用水 ☐ 自來水 ☐ 地下水，自來水供水 ☐ 是 ☐ 否正常，非自來水其水質 ☐ 良好 ☐ 尚好 ☐ 不宜 2. 排水系統 ☐ 是 ☐ 否正常， ☐ 有 ☐ 無污水下水道 3. 電表 ☐ 有 ☐ 無獨立電表 4. ☐ 天然瓦斯 ☐ 桶裝瓦斯 5. 電梯部使用 ☐ 是 ☐ 否正常， ☐ 有 ☐ 無張貼合格認證標章 6. ☐ 有 ☐ 無成立大樓管理委員會。若有，管理費收取方式，每平方公尺 元 （每坪 元），按 ☐ 月 ☐ 季 ☐ 年繳新臺幣 元 7. 消防系統功能 ☐ 是 ☐ 否正常，消防通道 ☐ 是 ☐ 否順暢 8. 逃生系統功能 ☐ 是 ☐ 否正常，逃生路線 ☐ 是 ☐ 否順暢 9. ☐ 有 ☐ 無自動火警灑水設備，照明系統 ☐ 是 ☐ 否正常 10. ☐ 有 ☐ 無斷電備用設備 11. ☐ 有 ☐ 無無障礙設施 12. ☐ 水 ☐ 電管線 ☐ 是 ☐ 否更新

類別	項目
四、房屋內部陳設	1. ☐ 是 ☐ 否附贈 ☐ 家俱 ☐ 家電 ☐ 裝潢 2. 房屋 ☐ 有 ☐ 無滲、漏水，若有滲、漏水痕跡 處 3. 天花板 ☐ 有 ☐ 無裂縫現象 4. ☐ 地板 ☐ 瓷磚 ☐ 壁磚 ☐ 有 ☐ 無破裂變形現象 5. 水龍頭出水 ☐ 是 ☐ 否乾淨，馬桶沖水 ☐ 是 ☐ 否通暢 6. ☐ 有 ☐ 無電話線， 支電話線 7. ☐ 有 ☐ 無共用天線， ☐ 有 ☐ 無第四臺線路 8. ☐ 有 ☐ 無網際網路線
五、其他	1. 預售屋大門採用_____隔間門採用__ ☐ 磚隔間 ☐ 輕隔間 ☐ 其他_____ 2. 窗戶_____品牌_____等級，地板_____品牌_____等級，開關插座_____品牌_____等級 3. 室內電線_____品牌，廚具_____品牌包括項目_____ 4. 衛浴 ☐ 是 ☐ 否乾濕分離 5. 房地總價 計算方式 貸款 ☐ 可 ☐ 否 貸款金額 6. 房地付款拆款表， ☐ 依照工程進度付 ☐ 按時付款。依進度付款間隔不得少於 日 7. 預售屋何時開工 何時完工 何時交屋

(二) 如何避開凶宅、海砂屋或輻射屋：

1. 凶宅－

依內政部 92 年（2003 年）6 月間公告修正之「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項次 11 內容，「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分）及在專有部分有求死行為致死（如自殺）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。

※如何避開凶宅

- (1) 詢問附近鄰居是否曾發生過命案。
- (2) 詢問管理委員會或轄區警察局。
- (3) 善用網路資源：
(如臺灣凶宅網，<http://www.unluckyhouse.com/>)

2. 海砂屋－

海砂屋，即建築房屋時混凝土所使用的砂，氯離子含量過高，短期會使牆面滲出白色的痕漬，即俗稱之「壁癌」，長期則會加速鋼筋腐蝕，造成混凝土塊剝落，嚴重損害房屋的結構體，縮短房屋壽命，影響住戶安全。海砂屋的測量標準係 87 年（1998 年）06 月 25 日公佈，將氯離子標準值修正為 0.3 公斤以下，即每立方米混凝土中含有 300 公克氯離子以上時，就可以稱為海砂屋。

※如何避開海砂屋

- (1) 委託相關單位檢測：建築物如有混凝土嚴重剝落，或有是否為海砂屋之疑義時，可攜帶 600 公克結構物的混凝土塊，或 50 至 100 公克的砂樣，逕送工業技術研究院工業材料研究所（地址：新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔，於購屋前應由雙方協議定之）。
- (2) 委請專業檢測單位進行混凝土中水溶性氯離子含量檢測（如土木技師公會、結構技師公會或工業技術研究所）。

3. 輻射屋－

輻射屋，其判斷方式為：先在建築物外量測當地天然環境背景值（一般為每小時 0.1 至 0.2 微西弗），再進入建築物量測屋內輻射量，將其與環境背景值作比較，若高於環境背景值，再作放射性核種鑑定，若是屬於鈷 60 放射性核種，則確認為輻射屋。

※如何避開輻射屋

- (1)建築物興建時應要求鋼筋供應廠商提出「無輻射污染證明書」。
- (2)由買賣雙方當事人在買賣契約中約定，賣方應保證房屋並無輻射污染鋼筋之情事。
- (3)民國 71 年至 73 年建造之建物，其使用執照核發日期（建築完工日期）為 71 年 11 月至 75 年 1 月間之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

(三) 購屋之缺失與不實廣告：

《原則上產權及稅費，宜委由地政士專業服務，交易及屋況之不動產說明，宜委由房仲業者服務》

建物產權應注意之事項？

1. 面積－

主建物、附屬建物(陽台)及共有部分(公共設施)面積與所有權狀所載面積應相符。(可校對登記簿謄本及建物測量成果圖)

2. 銷售用語－

- (1)非法定用語：使用面積、公共面積、室內面積、受益面積、公共設施、受益憑證。
- (2)法定用語：建築面積、基地面積、主建物面積、附屬建物面積、共有部分面積。

3. 停車位－

- (1)若有獨立建物權狀，尚應分配基地持分。但，一般多以共有部分(公共設施)登記。可能為大公共之約定專用權或車公之持分權利。
- (2)平面式或機械式
- (3)車位編號登記

- (4)無車位編號登記時之區分所有權人分管協議書(或住戶規約載明)

屋況應注意之處？

1. 外部－

- (1)損鄰情況
- (2)違建或禁建情事
- (3)曾經發生火災或其他天災，造成損害及修繕
- (4)被建管單位列為危險建築
- (5)附近環境情況
- (6)有無公害、嫌惡設施
- (7)是否為土壤液化區

2. 內部－

- (1)樑、柱、牆面或天花板裂縫
- (2)漏水滲水或龜裂剝落現象及位置
- (3)鋼筋裸露
- (4)房屋傾斜
- (5)門窗變形
- (6)水電管線折損破裂等現象

- (7)瓦斯正常使用

- (8)馬桶、及排水系統正常

廣告不實的宣傳與技巧？

- 1. 內容：精美豪華、虛偽不實，引人誤解
- 2. 工具：電子媒體、報紙、雜誌、海報、傳單、信函
- 3. 種類：分區管制、房屋用途、位置標示、交通狀況、建物面積、建物外觀、設計、格局、建材及設備、夾層屋、價格、環境景觀、公共設施或視野、停車位等

廣告不實的陷阱有哪些？

- 1. 工業區或丁種建築用地供工業用
- 2. 工業住宅違章住宅使用
- 3. 建物位置與實際地點不符
- 4. 毗鄰公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）與實際位置不符
- 5. 三分鐘到臺北與實際距離不符
- 6. 外觀、設計、格局配置不符
- 7. 視野、景觀與廣告標示不符

8. 夾層屋違規使用

廣告不實之消費爭議處理？

依消費者保護法規定，除得直接向法院提起消費訴訟外，

亦可向下列機關團體提出申訴：

1. 企業經營者
2. 消費者保護團體
3. 企業經營者之營業所所在地、消費關係發生地（包括消費契約之訂定地、履約地）之直轄市、縣（市）政府消費者服務中心
4. 經上述程序申訴未能獲得妥當處理－

(1)消費者可向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴

或向直轄市、縣（市）政府消費爭議調解委員會申請調解。

(2)向消費者保護官申訴未能獲得妥當處理時，可再向直

轄市、縣（市）政府消費爭議調解委員會申請調解。

(3)如非屬消費爭議事件，自不宜依消費者保護法規定提

起申訴，但可向轄區鄉鎮市公所調解委員會申請調

解。

四 委任章**優良地政士或房仲之選定或委任****(一) 找對的人（不動產服務業者）：**

不動產交易過程牽涉之法令甚多，為維護您交易安全，應慎選專業、合法優良的地政士、房仲（不動產經紀業者）協助，以保障自身財產權益。

1. 地政士，過去稱「代書」或「土地登記專業代理人」，因為民國 90 年（2001 年）10 月通過的「地政士法」而正名為「地政士」。

2. 房仲（不動產經紀業者），指經營仲介或代銷業務之公司或商號。政府於民國 88 年（1999 年）制訂「不動產經紀業管理條例」。

(二) 如何選擇優良的地政士：

1. 領有考試院核發地政士（土地登記專業代理人）考試或檢覆及格證書及開業執照，並擁有公會核發之合法地政士辨識標誌。

2. 地政士，一般多由當事人（或買方）自行選任並支付其費用，不宜由房仲業指定，俾以維護專業之獨立性與公正性。

3. 地政士業務為：產權調查、稅費分析、簽約、報稅、產權過戶登記及相關不動產稅務之規劃或不動產法令諮詢。

（三）如何選擇優良的房仲：（不動產經紀業）

房仲（不動產經紀業）需成立公司或商號，辦妥公司或商業登記，繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，並僱用具備經紀人員資格者辦理業務。

1. 應於營業處所揭示地方主管機關核發之經紀業許可文件及所在地商業同業公會會員證書，並應揭示報酬計收標準及收取方式。
2. 受聘僱之不動產經紀人員（包括：國家考試之不動產經紀人及經訓練合格之不動產經紀營業員二種），需經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書；經紀營業員需經訓練合格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產營業員證明。
3. 相關仲介（居間）文件，依法均應由不動產經紀人簽署負責，且應在場說明，並連同不動產經紀營業員共同服務。

（四）如何完成委任：

1. 委任，即委託代理。代理人於代理權限內以本人（即委託人）名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。
2. 不動產服務業者於接受委任（委託）時，應出具委託書請委任（委託）人簽立，載明代理權限、期間及報酬等。

五 產權章

(一) 買屋基本須知：

1. 按我國現行房地產買賣之規定，除一般國民外，尚區分為旅外僑民、外國人、香港居民、澳門居民、大陸地區人民等不同身分。
2. 申辦買賣移轉登記時，僑胞應檢附「華僑身分證明書」，並自行切結國外地址之中文名稱。
3. 僑胞擬在國內購買房地產、取得土地或建物權利時，應先證明有無中華民國國籍。

(1) 具有中華民國國籍，購置房地產之辦法與程序皆與一般國民相同。

(2) 若以華僑身分證明書作為我國國籍之證明文件時，須特別注意當初該證明書是依據何種文件申請核發。

(3) 其係以華裔證明文件申請核發，又無法提出其他我國國籍之證明，如護照、國民身分證、戶口名簿時，仍須受到土地法第18條「平等互惠原則」之規範。

(二) 如何產權調查：

產權調查在買賣房地產過程中為不可或缺：房地產交易在產權調查方面，均以地政機關之登記簿謄本之標示部、所有權部與他項權利部之內容為主，旨在查察房地

產之面積、持分比例、使用管制、建物用途等無無瑕疵？是否被查封、假扣押、假處分等之限制登記？有無抵押權設定？設定權利價值為何？…等等。

1. 產權調查一

得委託地政士就擬購買之標的，至地政機關申請土地、建物（房屋）登記簿謄本，查閱所有權人、面積（m²、坪數）、有無設定抵押、有無租賃關係或被查封、限制登記等情事。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）	建物登記第二類謄本（所有權個人全部）
中山區吉林路二段二小段 00-0000地號 列印時間：民國105年04月08日11時55分 頁次：1 本謄本係謄印中領之電子謄本，由財政部地政司自行印出，與本機關所發之謄本具有同等效力。如有錯誤，請逕向本機關申請更正。 資料管轄機關：臺北市中山區地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山區地政事務所 土地標示部 登記日期：民國105年04月16日 登記原因：地籍圖重測 使用分區：(空白) 等則：-- 面積：***1,865.00平方公尺 土地所有權部 (0001) 登記次序：0129 登記日期：民國105年05月11日 所有權人：王* 統一編號：A122**** 土地他項權利部 (0001) 登記次序：0146-000 抵押權：最高限額抵押權	中山區吉林路二段二小段 00-0000地號 列印時間：民國105年04月08日11時55分 頁次：1 本謄本係謄印中領之電子謄本，由財政部地政司自行印出，與本機關所發之謄本具有同等效力。如有錯誤，請逕向本機關申請更正。 資料管轄機關：臺北市中山區地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山區地政事務所 建物標示部 登記日期：民國106年11月03日 登記原因：第一次登記 建物門牌：松江路152號十三樓 建物坐落地址：吉林路二段二小段 0-0000 土地所有權部 (0001) 登記次序：0004 登記日期：民國105年05月11日 所有權人：王* 統一編號：A122**** 建物他項權利部 (0001) 登記次序：0007-000 抵押權：最高限額抵押權

產 權 調 查 表

一、建築改良物：

(記載事項如有未詳盡或未記載者，依地政機關登記簿謄本或使用執照所記載為準)

所有權人		權利種類 ☒ 所有權																			
※委託人 ☐ 是 ☐ 否為所有權人，若否者，請提出所有權人之特別授權證明文件。																					
建物標示	☐ 已辦理建物所有權第一次登記 ☐ 未辦理建物所有權第一次登記： ☐ 合法建物 ☐ 違章建築																				
	建物門牌 市 區 鄉 路 段 巷 弄 號 樓 室																				
	基地座落 縣 市 鎮 街 段 小段 地號 建築完成日期：民國 年 月 日																				
	主要用途 樓層數 層/ 層 主要建材																				
	<table border="1"> <tr> <th>建 號</th> <th>登記面積(m²)</th> <th>權利範圍</th> <th>面積小計(m²)</th> <th>總面積(m²)</th> </tr> <tr> <td>主建物</td> <td>m²</td> <td>/</td> <td>m²</td> <td rowspan="3">m²</td> </tr> <tr> <td>附屬建物</td> <td>m²</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>共有部分(公共設施)</td> <td>m²</td> <td>/</td> <td>m²</td> </tr> </table>			建 號	登記面積(m ²)	權利範圍	面積小計(m ²)	總面積(m ²)	主建物	m ²	/	m ²	m ²	附屬建物	m ²		m ²	共有部分(公共設施)	m ²	/	m ²
	建 號	登記面積(m ²)	權利範圍	面積小計(m ²)	總面積(m ²)																
主建物	m ²	/	m ²	m ²																	
附屬建物	m ²		m ²																		
共有部分(公共設施)	m ²	/	m ²																		
坪																					
車位標示	車 位 ☐ 無 ☐ 有 (詳如登記簿謄本) 建 號 車位編號																				
	性 質 ☐ 法定停車位 ☐ 自行增設停車位 ☐ 獎勵增設停車位 ☐ 其他： (如車位情況或無法得知者請自行說明) 車位規格 長： 公尺 寬： 公尺 高： 公尺																				
	權 屬 ☐ 有編號登記 ☐ 有土地及建築改良物所有權狀 ☐ 有建築改良物所有權狀(土地持分合併於區分所有建物之土地面積內) ☐ 共有部分(如有停車位之所有權及使用權之約定文件，應檢附之)																				
	位 置 ☐ 地上 ☐ 地下 第 _____ 層 (詳位置圖) 車位種類 機械式車位可承載重量： 公斤																				
☐ 本土地上甲方尚擁有其他 ☐ 建物或 ☐ 車位不隨同移轉 ☐ 本土地上甲方僅擁有本次委託建物或車位，出售後已無建物或土地持分																					
建物型態	☐ 一般建物(單獨所有權無共有部分) ☐ 獨棟 ☐ 連棟 ☐ 雙併 ☐ _____ ☐ 區分建物(☐ 公寓(5樓以下無電梯) ☐ 透天厝 ☐ 店面(店舖) ☐ 辦公商業大樓 ☐ 住宅大樓(11樓以上有電梯) ☐ 華廈(10樓以下有電梯) ☐ 套房(1房1廳1衛) ☐ 其他 _____) ☐ 特殊建物(☐ 工廠 ☐ 廠辦 ☐ 農舍 ☐ 倉庫 ☐ 其他 _____)																				
	本房屋之格局為 _____ 房 _____ 廳 _____ 衛， ☐ 無隔間 (客廳與餐廳視為2廳)																				
登記狀態	他項權利或設定： ☐ 無 ☐ 有 (權利種類： ☐ 抵押權 ☐ 不動產役權 ☐ 典權 ☐ _____ 權) 說明： ☐ 詳如附登記謄本																				
	限制登記情形： ☐ 無 ☐ 有 (☐ 預告登記 ☐ 查封 ☐ 假扣押 ☐ 假處分 ☐ _____) 說明： ☐ 詳如附登記謄本																				
	信託登記： ☐ 無 ☐ 有 (應敘明信託契約之主要條款內容) 說明：																				
	其他事項：																				
	其他事項：																				

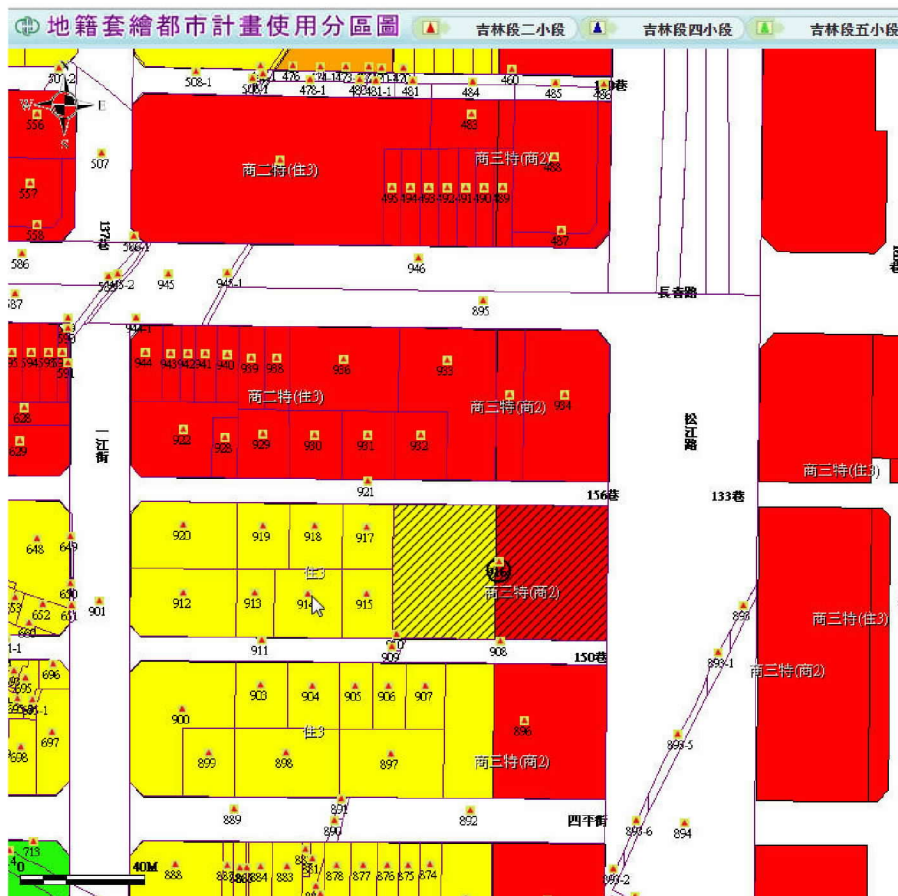
二、基地：

(記載事項如有未詳盡或未記載者，依地政機關登記簿謄本或使用執照所記載為準)

所有權人		同建物		權利種類		☐ 所有權 (☐ 單獨所有 ☐ 持分共有) ☐ 地上權 ☐ 典權 ☐ 使用權				
基地標示	市(縣)	市區鄉鎮	段	小段	地號	地目	面積(m ²)	權利範圍	都市計畫使用分區(或非都市使用類別)	
	公告現值	元/ m ²	前次價值		元/ m ²	土地	一般	元	法定建蔽率	法定容積率
	公告總值	元/ m ²	前次總值		元/ m ²	價值稅	自用	元	%	%
	公告現值	元/ m ²	前次價值		元/ m ²	土地	一般	元	法定建蔽率	法定容積率
	公告總值	元/ m ²	前次總值		元/ m ²	價值稅	自用	元	%	%
	公告現值	元/ m ²	前次價值		元/ m ²	土地	一般	元	法定建蔽率	法定容積率
	公告總值	元/ m ²	前次總值		元/ m ²	價值稅	自用	元	%	%
登記狀態	他項權利或設定： ☐ 無 ☐ 有 (權利種類： ☐ 抵押權 ☐ 不動產役權 ☐ 典權 ☐ _____ 權) 說明： ☐ 詳如附登記謄本									
	限制登記情形： ☐ 無 ☐ 有 (☐ 預告登記 ☐ 查封 ☐ 假扣押 ☐ 假處分 ☐ _____) 說明： ☐ 詳如附登記謄本									
	信託登記： ☐ 無 ☐ 有 (應敘明信託契約之主要條款內容) 說明： ☐ 同建物									
	其他事項：									
管理與使用	☐ 有 ☐ 無 共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明 說明：									
	☐ 有 ☐ 無 出租或出借，若有，應敘明 說明：									
	☐ 有 ☐ 無 供公眾通行之私有道路，若有，應敘明 說明：									
	☐ 有 ☐ 無 界址糾紛情形，若有，應敘明 說明：									
基地對外道路 ☐ 是 ☐ 否 可通行，若有，應敘明 說明：										
☐ 有 ☐ 無 開發限制使用(徵收、重劃或禁建)情形，若有，應敘明 說明：										

2. 都市計畫與分區使用之調查一

另外，亦可到工務或建管機關，查閱都市計畫與土地之使用分區，查明並避免房屋坐落在公園、道路或其他公共設施用地。



臺北市府都市發展局 都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

受文者：

發文日期字號：中華民國103年11月25日北市都測證(網)字第0004170號

說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。
二、本證明書係依據本局都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考之用，如為用作實施之依據應依現地指示建築線或依都市計畫地籍套繪圖實地勘界為準。
三、申請地是否涉及軍事禁(限)建及是否在國家公園區域範圍內，應由主管機關認定。又有關都市計畫各種管制規定，概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
四、本證明有效期限為4個月，惟在上述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段	地號	查復內容	備註
玉成	五	92	第一種商業區。	本案依分層負責規定授權本局都市測量科承辦人執行
玉成	五	109	第三種住宅區。	
玉成	五	145	第三種住宅區。 以下空白	

合計共 3 筆 頁數共 1 頁 頁次第 1 頁

局長 邊泰明

(三) 建物面積與公設比：

產權登記時，除主建物面積外，尚有附屬建物（陽臺）及公共設施面積（屋頂突出物、地下室變電室、水箱等）。

1. 建物面積，包括：主建物、附屬建物等專有部分面積及共有部分（公共設施）之分攤面積－



2. 另應考慮共有部分面積占建物面積之比例－



3. 建物面積與公設比之內容－

面積項目	內 容	備 註
主建物	即室內面積，包括客餐廳、房間、廚房、衛浴等面積	合稱：專有部分
附屬建物	包括陽臺、平臺、花臺、雨遮、屋簷等面積	
共有部分	即公共設施，包括門廳、樓電梯、走廊、配電室、水箱等共同使用之面積	公共設施
公設比	指共有部分面積占建物面積之比	$\frac{\text{共有部分面積}}{\text{建物面積}}$

4. 面積換算－

平方公尺	坪	平方臺尺	平方英尺	平方碼
1	0.3025	10.89	10.7639	1.1960
3.3058	1	36	35.5832	3.9537
0.0918	0.0278	1	0.9884	0.1098
0.0929	0.0281	1.0117	1	0.1111
0.8361	0.2529	9.1054	9.0	1

六 稅費章 (不動產交易稅捐與登記規費)

(一) 不動產稅賦種類：

	持 有	移 轉		
		買 賣	繼 承	贈 與
土地	地價稅	土地增值稅	(免課徵增值稅、契稅)	加 徵
建物	房屋稅	契 稅		贈與稅

(二) 不動產交易稅費：

1. 土地交易→土地增值稅 (出賣人)
2. 房屋交易→
 - (1) 契稅 (買受人) (2) 交易所得稅 (出賣人)
3. 契約→印花稅 (價值 1/1000) (買受人)
4. 法人出售房地產→ (出賣人)
 - (1) 營業稅 (2) 營利事業所得稅
5. 房地合一所得稅 (出賣人)
6. 查出賣人有無欠稅→
 - (1) 地價稅 (2) 房屋稅
7. 登記規費→
 - (1) 登記費 (聲請權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納)
 - (2) 書狀費 (每張 80 元)
 - (3) 謄本費 (工本費每張 20 元)

(三) 申辦費：(一般行情)

1. 仲介費用→ (僅供參考)

買受人 (0.5%~1%)，出賣人 (2%~5%)
2. 地政士申辦費→ (僅供參考)
 - (1) 一般買賣：每件 12,000~20,000 元
 - (2) 買受人之人數或不動產標的之筆(棟)數，超過 1 人
1 筆(棟)以上者，依筆(棟)數再加成
 - (3) 抵押權設定：3,000~6,000 元
 - (4) 實價登錄：2,000~5,000 元

(四) 不動產交易稅費負擔：

1. 土地增值稅：由出賣人負擔
2. 契稅：由承買人負擔
3. 印花稅：由承買人負擔
4. 地價稅：交屋或移轉登記日前由出賣人負擔
5. 房屋稅：交屋或移轉登記日前由出賣人負擔
6. 登記費：由承買人負擔
7. 書狀費：由承買人負擔
8. 地政士申辦費：由承買人負擔 (或雙方各自委任)
9. 他項權利設定 (貸款) 費用：由承買人負擔
10. 買賣雙方就上述稅費負擔，於買賣契約另有約定者，從其約定

(五) 其他費用：

如：房地合一稅、產權調查、存證信函等，由當事人自

行約定。

七 簽約章

(一) 買賣契約簽約前須知：



瞭解房屋狀況及環境

- 對環境、交通、公共設施等做全盤瞭解。
- 對室內格局，有無滲漏水、龜裂現象加以檢視。



確認房地產權清楚

- 委託地政士協助調查產權（物權）。
- 瞭解面積、公設比及產權狀況。



談妥買賣金額及稅費負擔

- 議定買賣金額、付款方式及貸款額度。
- 估算相關稅費及約定由那方負擔。



審閱契約內容

- 要求賣方提供買賣契約並審閱其內容。
- 可以政府頒布的房屋買賣契約範本作參考。



委託地政士簽約及辦理登記

- 委請當地開業地政士提供顧問諮詢服務。
- 委由該地政士辦理簽約及產權移轉登記。

(二) 簽訂買賣契約應注意事項：

1. 契約之權利義務—

- (1) 雙方就標的與價金互為合意，契約成立。
- (2) 買受人負支付價金之責，出賣人負移轉標的之責。

2. 確認標的—

- (1) 土地、建物標示（權利範圍、面積）列表並查對與登記簿登載是否相符。
- (2) 土地使用分區證明書、土地建物權狀影本或登記簿謄本、共有部分公共設施附表、車位種類、位置、分管協議、住戶規約等文件為契約之附件。
- (3) 樓頂平臺、法定空地、露臺等，應取得分管協議或住戶規約載明為「約定專用」並作為本契約之附件。
- (4) 有無含違章建物、冷氣、傢俱或其他附屬設備等，應確認其不動產說明書（建物現況確認書）為契約附件。
- (5) 停車位以專有部分登記時（有建物權狀），宜確認有無分擔基地持分。

3. 議定價款—

- (1) 土地、房屋分別計價。
- (2) 車位；應區分為所有權或使用權，且分別計價。
- (3) 賣方為法人時，建物價款宜註明營業稅為內含或外

加。

4. 付款條件－

- (1) 明定給付內容、期間及對待給付條件。
- (2) 一般買賣，多按「簽約、備證、完稅、交屋」，分為四期付款。
- (3) 賣方有貸款者，應查明其餘額，注意尾款應超過，或以新貸款代償之。

5. 貸款處理－

- (1) 買方開立與未付款同額之商業本票作擔保，俟核撥貸款於賣方帳戶或雙方「會同」領款時，賣方將本票返還買方。
- (2) 買方應衡量個人債信並先向金融機構(銀行)洽辦貸款額度。
- (3) 標的物原已設定抵押權者，雙方應於附件「買方承受原貸款確認書」簽字確認。

6. 產權移轉－

約定課稅標準、買賣價格、申報日期、申報價格等。

7. 稅費負擔之明定－

- (1) 稅捐：土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅、印花稅、財產交易所得稅或所得稅。
- (2) 費用：水電瓦斯費、管理費、規費及代辦費。
- (3) 賣方若有欠繳前述費用，應在尾款交付時扣除。

8. 點交文件－

分管協議、住戶規約等列入交屋時應付之文件。

9. 賣方對產權之瑕疵擔保責任－

- (1) 契約明定賣方於產權移轉登記前，應先行排除任何(物、物權)瑕疵，以確保買方取得完整產權及使用權。
- (2) 買方應在交屋日起 6 個月內，就交屋後所知悉之「物之瑕疵」(如：漏水、龜裂等)向賣方主張，並要求其處理。

10. 違約罰則－

- (1) 當事人得依契約自由原則，訂定懲罰性違約金。
- (2) 預售屋買賣定型化契約(內政部版本)，違約金屬損害賠償預定性質，分別以房地買賣總價百分之十五為上下限。(賣方違約金不得低於百分之十五，買方違約金不得高於百分之十五)

11. 仲介（不動產經紀業）－

透過房屋仲介業買賣時，該房屋仲介業應指派不動產經紀人於契約書簽章，且應就不動產說明書及廣告內容簽章負責。

12. 地政士代理－

契約簽訂過程與產權申辦登記，當事人得自行委任地政士辦理相關手續與程序及產權調查與稅費負擔之分析。



八、交屋章

（一）現場察看：

1. 買賣雙方宜至現場察看屋況，確認簽約時約定附送的設備及物品，例如：傢俱、家電用品、裝潢等。
2. 察看是否漏水或其他瑕疵及水電之正常使用。
3. 瞭解或再確認大樓社區之住戶規約、管理費繳交方式等相關規定。
4. 車位之停車位置及其管理費繳交之方式。
5. 一樓空地、樓頂平臺、騎樓有無使用限制之情形。

（二）交屋：

1. 確認銀行撥款同時，買賣雙方應結清尾款與交屋。
2. 承辦地政士應同步交付所有權狀及公定契約、稅單等相關文件，並分算相關稅費之負擔（地政士代辦費、代墊規費、房屋稅、地價稅、水費、電費、瓦斯費、管理費等）。
3. 賣方交付鑰匙、車庫遙控器、感應磁卡（密碼）等。
4. 有無原建商或大樓管理之手冊或管線圖說及其須知。

(三) 交屋後，買賣雙方應處理事項：

1. 遷入戶籍（賣方遷出，買方遷入）。
2. 賣方所得稅申報
 - (1) 房地合一所得稅（新制）
 - A. 105 年 1 月 1 日以後取得再出售者。
 - B. 103 年 1 月 2 日以後取得，2 年內出售者。
 - C. 登記完竣後 30 日內由賣方申報。
 - (2) 財產交易所得稅（舊制）
 - A. 103 年 1 月 1 日前取得者。
 - B. 103 年 1 月 2 日以後取得，超過 2 年出售者。
 - C. 於出售後次年所得稅申報時(每年 5 月份)納入「財產交易所得」申報。
3. 買方憑遷入之戶口名簿，洽管轄稅捐處(或委託地政士)申請「自用住宅稅率」課徵地價稅。
4. 買方應更換門鎖。
5. 水、電、瓦斯費用單據，應辦理用戶更名。
6. 查明並點交原建商或大樓管理之手冊或管線圖及其須知。
7. 買賣完成登記日起 30 日內，買方應委託地政士向縣市政府(地政機關)作「實價登錄」(即交易資訊之申報與登錄)。

九、僑胞購屋 Q & A

(一) 以華僑身分購買房地產

Q：華僑身份證明文件之用途？

A：僑務委員會為應旅居海外國人返國行使各項權利義務時，有證明其華僑身分之需要，例如在國內辦理投資、工商登記、不動產買賣、遺產繼承、稅務、考試、入境居留、出境及兵役緩徵等，根據各業務主管機關之法規，如華僑回國投資條例、役男出境處理辦法、歸化我國國籍者及歸國僑民服役辦法等，需其提出華僑身分證明，俾憑適用各該規定，爰依據「華僑身分證明條例」核發相關身分證明。

Q：華僑身分證明書或持我國護照加簽僑居身分的核發對象？

A：華僑身分證明書的核發對象，為僑居國外的國民；僑居身分加簽的核發對象，為持有我國普通護照的僑居國外國民。但具有大陸地區人民、香港居民、澳門居民身分或是持有大陸地區所發護照的人士，不能申請華僑身分證明書及辦理護照加簽僑居身分。

Q：申請華僑身分證明書或持有我國普通護照者辦理僑居身分加簽應具備之條件？

A：1. 居住於有永久居留制度之國家或地區，具備下列條件者：

- (1)取得僑居地永久居留權。
- (2)在國外累計居住滿4年。
- (3)在僑居地連續居住滿6個月或最近2年每年在僑居地累計居住8個月以上。

2. 居住於無永久居留制度，或有永久居留制度而永久居留權取得困難之國家或地區，具備下列條件者：

- (1)取得僑居地居留資格連續4年，且能繼續延長居留。
- (2)在國外累計居住滿4年。
- (3)在僑居地連續居住滿6個月或最近2年每年在僑居地累計居住8個月以上。

3. 現在或原在臺灣地區設有戶籍，自臺灣地區出國，在國外合法連續居留10年並在僑居地合法工作居留4年以上，且能繼續延長居留者。

◎但具有下列情形之一者，不得申請護照加簽僑居身分：

1. 尚未履行兵役義務之男子，其所持護照依其他法規應限制其為僑居身分加簽。（如役男出境處理辦法

第12條、接近役齡男子出境審查作業規定第4點等）

2. 具有現役軍人或服替代役役男身分。

註：前述永久居留權取得困難之國家或地區及其居留資格之認定，由僑務委員會與外交部會商後每年定期公告之。

Q：申請華僑身分證明書應該檢附之文件？

A：申請華僑身分證明書應檢附下列文件：

1. 申請書。
2. 身分證明文件（是指我國之戶籍謄本、國民身分證、戶口名簿、護照或其他可以確認身分之外國身分證明文件。）
3. 僑居地居留證明文件。
4. 居住國外期間證明文件。
5. 具有我國國籍之證明文件或經駐外館處認證之華裔證明文件。
6. 其他相關證明文件。

Q：申請僑居身分加簽應該檢附之文件？

A：申請僑居身分加簽應檢附下列文件：

1. 申請書。
2. 有效之中華民國護照。
3. 僑居地居留證明文件。

4. 居住國外期間證明文件。

5. 其他相關證明文件

Q：華僑身分證明書的申辦地點？

A：華僑身分證明書僅能在國內辦理，應向僑務委員會申請。

相關申請表件、申辦費用及作業規定，請上僑務委員會網站 (<http://www.ocac.gov.tw>) 僑民證照服務網頁參閱。

Q：在我國護照加簽僑居身分的申辦地點？

- A：**
1. 國內：應向僑務委員會申請，經僑務委員會審查認定並出具核准函後，再持核准函向外交部領事事務局或其分支機構辦理。
 2. 國外：由僑務委員會委託駐外館處逕予認定辦理，或報經僑務委員會認定後辦理。

Q：持有中華民國護照又有外國國籍是否可回臺灣購置不動產？

- A：**
1. 旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令與本國人相同。
 2. 原在國內依法取得之土地或建物權利不因取得外國國籍而受影響。
 3. 如已拋棄中華民國國籍取得外國國籍者，身分已轉

為外國人，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，即平等互惠原則，並應先依我國法律規定予以認許，方可在國內取得或設定土地權利。

Q：華僑回臺購買房地產需要哪些身分證明文件？

- A：**
1. 華僑回臺購屋需要我國國籍證明文件，方可以本國人身份在國內購買房地產。
 2. 我國國籍證明文件，係指下列各種文件之一，擇一提供：
 - (1) 戶籍謄本
 - (2) 國民身分證
 - (3) 戶口名簿
 - (4) 護照
 - (5) 國籍證明書
 - (6) 華僑身分證明書(不包括檢附華裔證明文件申請獲發的華僑身分證明書)
 - (7) 父母一方具有我國國籍證明及本人的出生證明
 3. 海外華僑使用華僑身分證明書，作為返國行使各項權利義務的依據。華僑在國內辦理投資、工商登記、不動產買賣、遺產繼承、銀行開立帳戶、稅務、考試、入境居留及在外館處辦理護照等之需要，可向僑務委員會申請核發華僑身分證明書。

4. 華裔證明文件係指載有國籍或種族為中國人之外國身分證明文件，或駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部駐外館處出具之華裔證明書。惟以華裔證明書申請之華裔證明書，因非屬具有我國國籍之證明，仍應檢附具有我國國籍之證明文件，如未具我國國籍者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利，須符合土地法第 18 條平等互惠之原則。

Q：僑居國外五年，有中華民國戶籍，領有國民身分證，回國購買不動產需否換領國民身分證？

- A：**1. 在臺有戶籍之國民，持中華民國護照出境滿 2 年以上未入境者，戶政事務所得逕為辦理遷出（國外）登記。
2. 上開有戶籍之國民戶籍經逕為遷出登記者，如欲返臺定居，應持中華民國護照或入國證明文件入境後，向居住地戶政事務所辦理遷入登記，同時申辦戶口名簿（遷入他人戶內者免辦）及換領國民身分證。持外國護照入境者，不得辦理遷入登記，並以本國人身分申辦不動產產權移轉登記。
3. 海外華僑未喪失中華民國國籍者，得以華僑身分申辦不動產產權移轉登記。

Q：僑居國外之旅居海外第二代在臺灣地區原無戶籍者，回臺購屋或已喪失中華民國國籍，如何返國購買不動產？

- A：**1. 戶籍法第 15 條規定：「在國內未曾設有戶籍，且有下列情形之一者，應為初設戶籍登記：一、中華民國國民入境後，經核准定居。……」
2. 依入出國及移民法第 9 條規定向內政部入出國及移民署申請居留經許可者，於連續居住 1 年，或居留滿 2 年且每年居住 270 日以上，或居留滿 5 年且每年居住 183 日以上，可依同法第 10 條規定向該署申請定居，經許可者，發給臺灣地區定居證，由移民署函送申請人預定申報戶籍地之戶政事務所辦理戶籍登記。
3. 或取得定居證後，向現住地戶政事務所辦理戶籍登記，同時申辦戶口名簿（遷入他人戶內者免辦）及換領國民身分證。
4. 持外國護照入境者，不得辦理遷入登記，並以本國人身分申辦不動產產權移轉登記。

Q：華僑身分證明書有效期多久？如果過期或遺失、毀損，是否可申請延期或補發？

A：華僑身分證明書有效期，自核發之日起算為 1 年。證明書如果有效期屆滿或不慎遺失、毀損，不可延期或補發，如有需要，必須重新申請。

Q：檢附華裔證明文件申請核發的華僑身分證明書，是否可作為我國國籍的證明文件？

A：依據「國籍法施行細則」第 11 條第 3 項及第 4 項規定，華僑身分證明書屬具有我國國籍之證明文件，但不包括檢附華裔證明文件申請核發的華僑身分證明書。

Q：香港居民或澳門居民得否在臺購買房地產？

A：1. 港澳居民符合香港澳門關係條例第 4 條第 3 項已取得華僑身分者得在臺取得土地權利，其土地登記事宜，得由本人提出身分證明文件親至地政事務所申辦登記；若授權國內親友處分在臺不動產申辦登記者，經檢附我駐外單位驗發之授權書，可免附授權人(義務人)之印鑑證明。

2. 香港居民、法人及團體機構在臺取得或設定土地權利，按內政部 86 年 7 月 26 日臺內地字第 8607355 號函略以：「… 86 年 7 月 1 日以前，香港居民、法人及團體機構在我國取得或設定土地權利之有關規定，在香港對於外國人士在該地取得不動產權利之規

定未改變前仍得繼續適用。」故香港居民、法人及團體機構得繼續準用土地法相關規定，在臺灣地區取得或設定土地權利。

3. 澳門居民、法人及團體機構在臺取得或設定土地權利，依內政部 91 年 1 月 17 日臺內地字第 0900017771 號函：「… 二、又據行政院大陸委員會 90 年 8 月 28 日(90) 陸港字第 9013543 號函說明四略以：『… 因目前澳門大部分土地均為政府所有，私人不可能取得土地所有權，僅能以批租(批准租賃)方式取得土地之使用權，惟土地若屬私人所有，土地所有權人可自由處分其土地，則另當別論。』是以，與臺灣地區交易習慣及公寓大廈管理條例之規定不同，並不符合土地法第 18 條平等互惠之原則，故不准許澳門居民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。」

(二) 僑外投資國內房地產之優惠措施：

Q：華僑及外國人可投資國內房地產哪些項目？

A：華僑及外國人可投資國內房地產：

1. 不動產買賣
2. 不動產租賃
3. 土地開發等三個項目

Q：華僑及外國人擬設立事業（公司法人）如何投資國內房地產？

A：華僑或外國人來臺投資設立事業（公司法人）者，須先依據「華僑回國投資條例」或「外國人投資條例」規定向經濟部投資審議委員會提出申請，經核准後，另依公司法相關規定，向公司登記單位辦理公司設立登記；若設立分公司者，則應向經濟部商業司申請認許。

Q：華僑或外國人申請來臺投資需準備那些文件？

- A：**1. 申請書表。
2. 投資人身分證明文件—
- (1) 華僑：僑委會華僑身分證明書
 - (2) 外國人：自然人之國籍證明書或有效期限之護照影本；法人由當地政府所核發之法人資格證明書。
3. 投資人之代理人授權書正本及代理人身分證影本—
- (1) 代理人需為中華民國國民，但在中華民國政府及學校服務之公教人員或公營事業機構任職之人員及現役軍人均不得為投資代理人。
 - (2) 投資人為法人者，必須委任代理人。
 - (3) 投資人之代理人授權書需經我國駐外單位或其駐華單位認證，內容須載明投資人姓名、代理人

姓名及明確授權事項。當地若無我國駐外單位者，可由我政府授權單位或經該政府單位或法院認證。

4. 投資事業之公司登記事項表影本或公司登記證明書；如為新設事業者，應檢附公司設立登記預查表正本。

Q：華僑或外國人來臺投資之申請程序及審查期限？

A：1. 申請程序—

投資人須先依規定檢填具申請書檢附相關文件向經濟部投資審議委員會提出申請，經核准後持許可函向來往銀行辦理匯入投資款項，經結匯後持匯入匯款通知書、買匯水單正本等相關文件向經濟部投資審議委員會申請審定投資額，經核准後持審定函向公司登記單位辦理公司設立登記。

2. 審查期限—

- (1) 投資金額在新臺幣五億元以下者，約 2~4 日
- (2) 投資金額在新臺幣五億元以上者，約 3~5 日
- (3) 投資金額逾新臺幣十億元以上者，約 14~30 日

Q：華僑及外國人投資國內房地產有何優惠措施？

A：華僑及外國人投資國內房地產，或租購經濟部開闢之工業區土地優惠措施如下：

1. 出售優惠措施—

- (1)稅捐優惠：申請承購工業區土地，免負擔土地增值稅、地價稅，並可享受工業用地優惠稅率。
- (2)地價公開：工業區土地售價由經濟部工業局工業區土地或建築物價格審定小組依開發成本為原則審定，較一般市價公開透明。
- (3)分期付款：受託租售單位或管理機構辦理工業區土地或建築物出售作業時，得依實際作業狀況，訂定分期繳款方式及期限。

2. 出租優惠措施一

- (1)租金優惠：目前所實施之工業區土地租金優惠調整措施之租金優惠方案中，承租工業區廠商可享兩年免租金，第三、四年租金六折，第五、六年租金八折之優惠，建築物部分第一、二年租金六折，第三、四年租金八折之優惠，承租人於承租期間轉購時，承租期間所繳納之租金可抵充應繳之價款。
- (2)承租期滿之續租：工業區土地或建築物租賃期限，不得逾二十年。但承租人於租賃期間無違反租賃契約，而續租於租賃期間需求者，應於租賃期滿前一個月以書面向各該管理機構提出申請。
- (3)租金及擔保金抵付售價：承租廠商在承租土地期間無違反租賃契約，且因營運狀況良好而有意承購原承租土地者，得於租賃期限屆滿前提

出承購申請，經工業主管機關同意者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得抵充應繳之價款。購買其他經法律允許之土地或建築物，比照國民待遇並無特別優惠措施。

Q：華僑回國投資有何優惠租稅或租稅減免獎勵措施？

A：華僑依華僑回國投資條例之規定核准投資者，於該華僑死亡後，其遺產中屬於經審定之投資額部分，得按遺產及贈與稅法規定估定之價值，扣除半數，免徵遺產稅。

Q：僑外投資國內房地產之租稅減免或租稅獎勵措施？

A：因重購土地退還土地增值稅之土地所有權人：

1. 土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，

其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。

2. 土地所有權人於自營工廠用地出售或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地建廠者，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。上

述規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，自行出售土地或土地依法被徵收者，準用之。

3. 新市鎮特定區內之房屋坐落基地所有權人之建築物於興建完成後，其房屋稅、地價稅及買賣契稅，第一年免徵，第二年減徵百分之八十，第三年減徵百分之六，第四年減徵百分之四十，第五年減徵百分之二十，第六年起不予減免。前項減免買賣契稅以一次為限。

4. 自用住宅用地之土地所有權人，合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵－

(1)都市土地面積未超過三公畝部分

(2)非都市土地面積未超過七公畝部分

土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率課徵地價稅者，以一處為限。

(三) 房地合一稅 (新制) (2016.01.01 施行)

Q：什麼是房地合一課徵所得稅制度(新制)？

A：民國 105 年(2016 年)起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得確實依實價予以課稅，達到租稅公平；同時並就不動產部分之「特種貨物及勞務稅」(奢侈稅)予以停徵。

Q：為何要推動房地合一實價課稅？

A：為回應各界對落實租稅公平及居住正義之期待，及改進上開房地交易課稅缺失，促進不動產稅制合理化，維護租稅公平，財政部刻研擬建立房地合一以實際交易價格計算交易所得課徵所得稅制度，將修正所得稅制，土地增值稅維持現制課徵，不涉及憲法修正及不影響地方財政，影響層面較小，較易推行。

Q：新制與現行規定(舊制)有何不同？

A：舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所得課稅；105 年(2016 年)1 月 1 日起實施新制，房屋、土地均應按實價計算交易所得課稅。新、舊制比較表列如下↓

1. 個人部分：

		舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅 範圍	房屋：計算財產 交易所得課稅		- 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。 105 年 1 月 1 日以後取得。 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅
申報 方式	併入年度綜合所得總額，於次年 5 月辦理結算申報		分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算 30 天內申報納稅
課稅 所得 (稅基)	房屋收入－成本－費用		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
稅 率	境內 居住者	併入綜合所得總額按 5%~45% 累進稅率課稅	- 依持有期間認定： 1 年以內：45% 2 年以內超過 1 年：35% 10 年以內超過 2 年：20%、超過 10 年：15% - 因非自願因素：符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下的房地：20% - 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地：20% - 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元部分：10%。
	非境內 居住者	按所得額 20% 扣繳率申報納稅	依持有期間認定 - 持有 1 年以內：45% - 持有超過 1 年：35%

2. 營利事業部分：

		舊制	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅 範圍	房屋：計算所得課徵所得稅		- 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。 105 年 1 月 1 日以後取得。
課稅 稅基	房屋收入－成本－費用		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
申報 方式 及 稅 率	境內 營利 事業	17%，併入年度營利事業所得額，於次年 5 月辦理結算申報	
	境外 營利 事業	境內有固定營業場所或代理人：17%	依持有期間認定 - 持有 1 年以內：45% - 持有超過 1 年：35%
		境內無固定營業場所及代理人：按所得額 20% 扣繳率申報納稅	境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳 境內無固定營業場所者：代理申報納稅

Q：房地合一(新制)的課徵範圍有哪些？

A：個人及營利事業自 105 年(2016 年)1 月 1 日起交易下列房屋、土地，應依新制規定課徵所得稅：

1. 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。
2. 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權(營利事業除外)，亦適用新制課稅規定。
3. 103 年 1 月 2 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，且該房屋、土地的持有期間在 2 年以內者。

※房屋及其坐落基地的交易，不論係個別交易或合併交易，符合上開規定條件者，均屬新制課徵範圍。

Q：個人買入房屋、土地後再出售，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得？

A：1. 房屋、土地交易所得(或損失)＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付的費用課稅所得＝房屋、土地交易所得－依土地稅法規定計算的土地漲價總數額。

2. 舉例說明，錢夫人 105 年 6 月買入 A 房地，購入成本 1,300 萬元，於 106 年以 2,000 萬元出售 A 房地時，繳納土地增值稅 10 萬元(土地漲價總數額為 100 萬

元)，因取得、改良及移轉而支付的費用 150 萬元，交易所得及課稅所得計算如下：房屋、土地交易所得＝成交價額 2,000 萬元－原始取得成本 1,300 萬元－因取得、改良及移轉而支付的費用 150 萬元＝550 萬元

課稅所得＝房屋、土地交易所得 550 萬元－土地漲價總數額 100 萬元＝450 萬元

註：土地增值稅 10 萬元不得列為費用

Q：房屋、土地的交易日及取得日應如何認定？

A：1. 新制下，房屋、土地的交易日，原則以所出售或交換的房地完成所有權移轉登記日為準；特殊交易情形的交易日認定如下：

特殊交易情形	交易日
因強制執行於辦理所有權登記前已移轉	所有權的房屋、土地拍定人領得權利移轉證書之日
交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋	訂定買賣契約之日
交易以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日

2. 新制下，房屋、土地的取得日，原則以所取得的房地
完成所有權移轉登記日為準；特殊取得情形的取得日
認定如下：

特殊取得情形		取得日
出 價 取 得	參與法院拍賣取得房屋、土地所有權因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
	買入無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約之日
	買入以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日
非 出 價 取 得	自行興建的房屋	核發使用執照日(無法取得使用執照的房屋，為實際興建完成日)
	提供土地與營利事業合建分屋所分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
	原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
	原有土地，因土地重劃經重行分配而取得的土地	所有權人原取得重劃前土地之日
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換取得都市更新後的房屋、土地(抵費地)	都市更新事業計畫核定之日
	營利事業受託辦理土地重劃取得抵繳開發費用的抵費地	重劃計畫書核定之日
	夫妻關係消滅，配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	因繼承取得的房屋、土地	繼承開始日
	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日

僑胞回臺購屋須知

編輯：中華民國地政士公會全國聯合會

編輯委員：高欽明、蘇榮淇、王進祥、施景鉉、陳文旺、李連生

地址：(104)臺北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02)2507-3305

網址：<http://www.rocrea.org.tw>

執行編輯：現代地政雜誌社

發行：中華民國僑務委員會

發行日期：民國105年06月

地址：(10055)臺北市中正區徐州路5號15樓

電話：(02)2327-2600

網址：<http://www.ocac.gov.tw>

本書內容專供僑胞回臺購屋參考之用，倘因法令修正或增刪，仍以各主管機關最新規定為準。

