



HOUSE BUSINESS

房業網 House.B

房地產的商業週刊 帶你一窺業界大小事

房地買賣推雙地政士！各自委託地政士 花小錢保大錢「房屋詐騙清零」

華人「有土斯有財」的觀念非常強，但每間房子動輒數百萬元、數千萬元，因其價值高昂，也常成為不法之徒覬覦的目標，相關不動產詐騙案件層出不窮，不管是買屋或賣屋時都要特別小心。否則，若有個「萬一」，都會讓當事人「捶胸頓足」，後悔未能提前做好風險評估。

房地交易風險多：

房地買賣交易過程中，買賣雙方都有需要承擔的一些風險。

就買方來講，第一是怕賣方一屋多賣後跑掉或遇到假屋主；第二是怕房子有瑕疵（如漏水、海砂、輻射、凶宅...）；第三是怕過程中遭限制登記，沒辦法順利過戶，購屋款也拿不回來；第四是怕無法確定賣方的實際欠款金額（代清償含信用貸款或連帶保證債務），原屋主抵押權沒有辦法順利塗銷。

接著，如果是賣方，你會擔心什麼？第一個，擔心遇到假買方，只收了頭期款，房子就被過戶掉，甚至還跟地下錢莊抵押借錢；第二個，擔心買方直接把貸款取走，房子都過戶了尾款卻沒收到。

▲新北市地政士公會推廣「雙地政士制」觀念。（圖／攝影中心）

防止詐騙少糾紛：

買賣房子本該是件美好的事，事前多加防範、注意，除了避免涉入類似「假買房，真詐財」陷阱外，並需兼顧買賣雙方權益，減少不動產交易糾紛。民眾在簽訂契約時除了儘量小心

外，也可多利用內政部頒訂之「成屋買賣契約書範本」，其中即有「雙地政士制」規定。

但房地買賣契約書之應記載事項繁多，非專業的民眾也不容易詳實閱讀契約條文內容，可能疏忽了隱藏在細節裡的陷阱。

為此，新北市地政士公會潘惠燦理事長指出，公會除已陸續製作10多處大型廣告牆外，新北市各地政事務所及稅捐稽徵分處都已設置人形看板協助宣導，今年則創新使用公車廣告，希望擴大推廣「雙地政士制」觀念。

由買方與賣方在不動產交易過程中，各自找一位他們所信任的合法專業地政士，共同參與契約制作及買賣流程的溝通，發揮相互制衡買賣雙方的功效，使雙方權益都可以獲得最高保障，既可提供交易諮詢，也可協助維護重大權益。

「雙地政士制」才能防患未然：

潘惠燦建議由雙方具有專業素養之地政士，為雙方當事人解說辦理，既可以避免無謂爭議，也可縮短溝通時程。讓民眾更放心，使房地交易更安全。

在房地產交易過程中，不論簽約、用印、完稅、交屋等過程，雙方地政士皆須在場。且買方委請的「主辦」地政士於報稅、領取稅單、金融機構貸款對保、產權移轉送件等過程，都必須通知賣方委請的「協辦」地政士，使雙方委任之地政士皆能確實掌控整個交易流程，稱為「雙地政士制」。

▲新北市地政士公會潘惠燦理事長（右）指出，公會除已陸續製作10多處大型廣告牆外，新北市各地政事務所及稅捐稽徵分處都已設置人形看板協助宣導，今年則創新使用公車廣告，希望擴大推廣「雙地政士制」觀念。（圖／攝影中心）

原則：買方委託「主辦」地政士（買方付費）

賣方委託「協辦」地政士（賣方付費）

別讓自己的權益睡著了！

一筆交易有這麼多的法律、稅務、安全問題要兼顧，如果民眾懂得自己有權利各自指定信賴的地政士來把關，那麼，交易潛在的風險，或合法節稅權益，都可以得到最大的保障。（記者黃建廷／台北報導）