### **交屋流程執行手冊 (完整檢核版)**

#### **零、 前置作業 (交屋前準備)**

**【檢核提醒】**

* 提醒經紀人員確認管理費。
* 確認產權是否已完成塗銷手續。
* 確認款項是否已匯入本案履保帳戶【可調履保明細】並完成結餘明細表表單。
* 結清並完成水電瓦斯費用及更名。
* 簡訊提醒雙方交屋應攜帶的文件及物品。
* 簡訊提醒雙方及經紀人員交屋時間及地點。
* 簡訊發送交屋影片給客戶。

#### **一、 交屋流程說明與文件點收確認 (交屋當日)**

**【檢核提醒】**

* 代書上場（微笑＋話術）。

實務上，我會將權狀與謄本放在一起解釋，流程會比較順暢。

交屋時，我會先把要交付給買方的文件全部分類出來。我的習慣排序是：權狀、謄本，接著是水電瓦斯單據、自用住宅申請書、漏水保固與價金保證書等文件。

**開場白** ：

*「買方您好，我們現在開始點收交屋文件。所有文件我們會逐項確認，確認完畢後會請您簽收。您所簽署的每一份文件，稍後我都會影印一份給您留存。」*

我習慣一開始就清楚告知，讓客戶放心，避免他們在過程中不斷詢問「我簽的是什麼？」或「這個會不會給我一份？」。

接著我會說明：

「您繳納的各項稅單，這邊都會提供正本給您。」

#### **二、 水電瓦斯費用結算與過戶**

**【檢核提醒】**

* 以結清單據向雙方說明水電瓦斯已結清，並完成簽名。

這是最新的水電瓦斯費收據，費用都已按照目前的度數結清。其中瓦斯費有預繳一筆金額，若金額不大，且買方未來也會使用瓦斯，雙方便可協議由買方承接，視為預繳款，未來將從每期帳單中扣抵。但若預繳金額過高，買方可能不願意承接，此時可建議由賣方自行辦理退費，或買方表明未來將使用電熱設備，不使用瓦斯。這些情況需視個案協調，只要雙方達成共識即可。

水電瓦斯等雜費都已結清，並且已辦妥過戶手續。我的習慣是提供一份過戶完成的影本給客戶，證明手續已辦妥。這樣做的好處是，未來若客戶有疑問，可以直接查找文件，避免日後因找不到資料而反覆來電詢問。

#### **三、 土地與建物權狀及謄本核對**

**【檢核提醒】**

* 持最新謄本向雙方說明最新產權狀況。

這是土地與建物所有權狀，請您核對所有權人姓名、地址（例如：內湖區時端路X號）及持分比例是否正確。點交給您的文件，我會在清單上畫圈註記。

接著是建物權狀，請您核對門牌號碼，以及建物標示中是否有車位的記載（例如：地下一層）。確認無誤後，這份權狀便交給您。

再來是謄本，謄本的內容與權狀基本上完全相同，唯一的差別在於，只有謄本上才能明確看到房屋是否有銀行貸款設定。此案件因為您沒有貸款，所以謄本的他項權利部會是空白的，代表產權完整，所有權人就是您。

最後，這兩張是您之前簽立的商業本票，現在所有款項皆已付清，本票正本在此歸還給您，請記得回去後務必作廢。

#### **四、 各項稅單確認與自用住宅申請程序**

**【檢核提醒】**

* 地價稅自用申辦提醒。

這是賣方繳納的土地增值稅單，我們提供影本給您。這是您繳納的契稅單，金額是 $117,448 元。

後面這是印花稅單，土地部分繳納了 $14,789 元，房屋部分繳納了 $290 元。以及地政事務所核發的買賣契約書正本。以上所有費用，稍後都會在費用明細表上與您逐項確認。

這份是 **地價稅的自用住宅申請書** 。

我會主動詢問您：「未來是否會將戶籍遷入，並申辦自用住宅稅率？」

若要申請房屋稅與地價稅的自用稅率，首要條件是必須先完成戶籍遷入。辦理遷戶籍時，需要攜帶以下文件：

* 房屋權狀正本
* 您目前的戶口名簿
* 所有要遷入成員的身分證
* 印章（備用）
* 新照片（若身分證需要換發照片才需準備）

備妥文件後，請直接至內湖戶政事務所辦理。遷完戶籍後，您可以直接到樓下的稅捐處櫃台辦理自用住宅申請。

我還會補充說明：

「未來您在戶政機關辦理遷戶籍時，承辦人員可能會主動詢問，是否需要將您的異動資料通報給稅捐處等相關單位。如果您同意，他們可以透過網路連線，自動幫您送出自用住宅的申請。」不過這個部分屬於額外提醒，考試時可以省略。

#### **五、 安心服務保證內容（輻射、海砂、漏水）**

**【檢核提醒】**

* 【安心服務保障約定書】簽收並說明（漏水保固）。

接下來我們說明「安心服務保證書」的內容。

1. **輻射海砂保障** ：交屋後「一年內」，若發現房子是輻射屋或海砂屋，永慶房屋有完整的配套補償措施。
2. **漏水保固** ：交屋後「半年內」，若發生漏水問題，請第一時間與我聯繫。

漏水屬於賣方的瑕疵擔保責任，因此發生問題時，我們會通知原屋主來處理，維修費用也由屋主負擔。相對地，以下幾種情況會被排除：雙方約定由買方自行修繕的部分、大樓公共管線問題、天災、買方交屋後自行裝潢造成的損壞，或是您已將房屋出售等。這些與原屋主責任無關的情況，將不在保固範圍內。

我們設有「自付額」機制。原則上，屬於屋主責任的漏水，我們會請屋主負責處理並支付費用。但若發生屋主出國等暫時無法聯繫的狀況，永慶房屋會先行代為處理。當啟動代位處理時，您需要負擔 $10,000 元的自付額，超過一萬元以上至三十萬元的維修額度內，將由永慶處理。後續事宜由永慶與賣方協調，您無須再介入。

若遇到客戶質疑：「為什麼是屋主的責任，卻要我付一萬塊？」您需要解釋：「這原是屋主的責任，永慶只是代為處理，以解決您的燃眉之急，這是公司的作業辦法與遊戲規則。」

#### **六、 真價保證說明**

*關於「真價保證」，主要是保障賣方非短期交易。其精神在於，若我們沒有誠實提供書面資料，導致您買貴了，公司將提供相對的補償。*

我會這樣解釋：「這項保證主要針對賣方在短期內取得房產又出售的情況，若我們沒有誠實告知取得成本，導致您買貴，公司就會補償。但此案的屋主已持有房屋多年，基本上不會有這個問題。」

若客戶問：「那為什麼要簽？」可以回應：「不簽也沒關係，這沒有強制規定。」但大部分客戶了解後都願意簽署。

#### **七、 履約保證帳戶結算與文件簽收（買方）**

**【檢核提醒】**

* 持【客戶核對明細清單】向買方說明預收規費結清，多退少補費用，並請買方簽名，並交付自聯。
* 交付買方文件並於【客戶領回文件明細暨交屋結案單】簽收、留基本資料。

最後我們來看履約保證的明細。您的買賣價金、預繳的永慶服務費都已存入專戶。服務費的部分，後續業務同仁會提供兩張發票給您。

這是本次過戶的整體費用明細，包括前面提到的印花稅、契稅，以及謄本費、過戶代辦費等。所有代辦相關費用合計為 $36,219 元，代書費為 $15,000 元，總計為 $51,219 元。當初向您預收了 $55,000 元，因此現在找零 $3,781 元給您，請您點收。

確認所有文件與款項無誤後，我會將所有文件攤開，請您開始簽名。另外，請記得在此處留下您的聯絡地址。這樣，買方的文件點收、簽收、留存基本資料、權益說明、費用核對等所有程序就全部完成了。

#### **八、 賣方文件點收與原設定契約及保單退費**

**【檢核提醒】**

* 交付賣方文件並於【客戶領回文件明細暨交屋結案單】簽收、留基本資料。
* 火險退費提醒。

（轉向賣方）現在為您點交文件。首先是塗銷同意書，由於正本已被地政事務所收走，這邊提供影本給您留存。這是您當初貸款時的設定契約書，以及火險與地震險的保單。

關於保單，您可以看到到期日是民國 115 年 2 月 6 日，您可以聯繫台灣產物保險公司，詢問剩餘的保費是否可以辦理退費。若客戶詢問需要準備什麼文件，可以告知：「退費原則上需要塗銷證明、保單正副本及身分證件。」

保單副本在投保時就已寄給客戶，但很多人可能沒有留存。若找不到也沒關係，可以透過填寫切結書的方式辦理。

不過，您需要提醒客戶：「每家產險公司的退費模式可能略有不同，建議您先致電客服確認所需文件及可退還的金額。若金額只有一兩百元，考量到花費的時間成本，您可能就不會想去辦理了。」

#### **九、 舊制財產交易所得稅申報方式詳解**

**【檢核提醒】**

* 財產交易所得稅說明及提醒。

接下來說明財產交易所得稅。房屋的取得日在民國 105 年 1 月 1 日「房地合一稅」上路之前，適用「舊制」；之後取得的則適用「新制」。

舊制申報又因取得時間點而有兩種計算方式，分水嶺是 **101 年 8 月**的「實價登錄」：

1. **實價登錄後取得** ：國稅局已知您的取得成本，必須採用此方式。
   * 計算方式：(本次售價 - 當初買價 - 相關成本費用) \* 房地比
   * 說明：可扣除的成本費用包含：當初買房時繳的契稅、代書費、印花稅、規費，以及這次賣房繳的土地增值稅、仲介服務費等。因為舊制土地增值不課稅，只針對「房屋」部分課稅，所以要乘上「房地比」，將房屋的所得分離出來計算，最後併入您當年度的個人綜合所得稅一起申報。
2. **實價登錄前取得** ：若您當初的買賣合約書遺失，導致國稅局無法查到取得成本，就有機會用「核定」的方式。
   * 計算方式：房屋評定現值 \* 各地區核定稅率
   * 說明：以內湖區為例，目前的核定稅率為 46%。若房屋現值為 100 萬，計算出的所得就是 46 萬，這筆所得一樣要併入個人綜合所得稅申報。

#### **十、 財產交易所得稅主動申報提醒**

這個稅是需要「主動申報」的。有些客戶會說：「我每年都等國稅局寄單子來直接繳就好。」您要向他解釋：「國稅局會主動寄發的，是內容單純的簡易試算單。只要您當年度有房屋買賣，國稅局就不會寄發，您必須『自主、自動』進行申報。」

若漏報了，國稅局最多是發單通知您補繳；但若情節嚴重或被認定為故意，就可能會被處罰。

（另一種「真價保證」的說法）我對「真價保證」的另一種解釋方式是：

「這是針對我們簽約時所提供的成交行情，如果那些行情資料有變造、修改或隱匿不實，導致您權益受損，永慶就會退還仲介服務費。」

#### **十一、 賣方文件簽收與戶籍遷出時機及影響**

**【檢核提醒】**

* 請賣方出示身分證或戶口名簿，確認其戶籍已遷出。
* 持【代書費核對明細清單】和賣方說明費用並請賣方簽名(書狀費、簽約手續費….)盼還賣方自聯。
* 請賣方確認款項，於付款明細確認表上簽名。

（請賣方簽署文件）說明費用後，請他簽收。關於聯絡地址，可以解釋：「這是為了未來公司若有文件或提醒事項需要寄送給您時使用的。」客戶留不留都可以。

簽名前務必要解釋文件內容，不能只說「這邊請你簽名」。

例如：「這是買賣價金及費用明細表，我們會將各項明細列載於上，請您核對，若沒有問題，再請您於此處簽名。」

關於賣方戶籍遷出，雖然合約規定應於交屋前完成，但實務上，只要事先溝通好，大部分人都能接受。若買方擔心賣方戶籍未遷出會影響自己遷入，可以解釋：「不用擔心，賣方是獨立的戶口，您遷入時會成立自己的新戶，兩者不衝突。」

最安全的做法，是等過完戶之後再請賣方辦理戶籍遷出。

#### **十二、 地價稅、房屋稅及管理費分算說明**

**【檢核提醒】**

* 房屋稅、地價稅、管理費及其他費用分算，並當場完成補貼。

接下來是稅費分算。我會拿出表格向雙方解釋：「房屋的水電瓦斯費皆已結清，若有預繳款項，稍後以現金找補。我們主要分算的是地價稅、房屋稅和管理費。」

* **地價稅** ：課稅期間為每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，11 月開徵。稅單會開給 **8 月 31 日**當天的所有權人。
* **房屋稅** ：課稅期間為當年 7 月 1 日至隔年 6 月 30 日，隔年 5 月開徵。因此，明年的稅單會是買方的名字，從 7 月 1 日到交屋前一日的稅費，會由買方補貼給賣方。
* **管理費** ：以本案為例，一個月是 $1,800 元，目前已繳至 7 月中。

#### **十三、 帶租約物件的費用切算原則**

大部分的案件，我的習慣是將所有費用切算到「交屋前一日」，交屋當天起的費用由買方負擔。

但有一個例外，就是「帶租約」的物件。合約會註明「交屋日起的租金由買方收取」，因此在這種情況下，所有費用（租金、管理費等）的切算點必須是「交屋當天」，以確保權利義務劃分明確。所以我所有的切算，都會切到交屋前一天。

#### **十四、 鑰匙點交與履保帳戶尾款及利息匯款時程**

**【檢核提醒】**

* 雙方點交鑰匙。
* 五、六審補正【無需補正則略過】。
* 向雙方核對【專戶結餘款申請單】及簽名。
* 和賣方確認匯款帳號並完成填寫。
* 向賣方說明帳戶結餘款會有加息減匯情形。
* 提醒賣方履保結匯的時間點。

稅費結清、文件簽署完畢後，就進行鑰匙點交。

我會說：「這樣我們所有文件就點收完畢，我稍後去影印文件，您可以先點收鑰匙。」

點交時應明確寫出鑰匙數量，例如：「您這邊總共有五副大門鑰匙、X 副房門鑰匙，請您點交給買方。」

（對賣方說明）「這是履約保證帳戶的結算明細，扣除相關費用後，帳上還剩餘這個金額。履保公司會加上這段期間產生的利息，並扣除匯費，所以最終匯給您的金額會比帳面數字再多一些。」

「款項我們會在今天送出，基本上『明天中午前』就會匯入您指定的戶頭。履保公司在匯款時，也會發送一封簡訊通知您。如果您明天中午前仍未收到簡訊或款項，可以隨時打電話給我，我會為您查詢進度。」

#### **十五、 尾款入賬時間點、保留款與業務簽名確認**

**【檢核提醒】**

* 請店長或經紀人於【專戶結餘款申請單】確認服務費及簽名。
* 蓋章、影印文件、裝訂合約書、蓋騎縫章（可請經紀人員協助）。
* 擦拭客戶印章【可先和客戶確認】。
* 簡單介紹契約書新增內容並返還雙方。
* 手續完成，並告知日後有問題歡迎隨時聯絡。

有一個情況不會收到簡訊，就是案件設有「保留款」。例如因漏水等問題先保留十萬元，等修繕完畢後才會結清。只要有保留款的案件，系統就不會發送通知簡訊。

關於匯款時效，我通常會跟客戶約下午三點前交屋，並告知這樣款項當天就能入帳，若超過三點則可能是隔天。實務上，我們系統送出匯款指令的最晚時間約為下午 3:55。所以三點交屋，交到三點四十，預留十五分鐘作業，通常都還來得及。但四點以後就絕對來不及了，因為銀行系統即將關閉。

最後，要請業務同仁在文件上簽名。「某某業務，麻煩您在這邊簽名，確認服務費。」店長則簽在這裡。客戶簽完後，再請業務簽名，完成所有程序。