

所謂斡旋金是指，買方看到喜歡的房子，有意付出部分價款以示誠意而為買賣之交易。由於仲介公司只是居間斡旋買賣過程之進行，並無權收受定金，因此若買方出斡旋金欲購買房地，應要求仲介公司出具「出價保證金」或是「斡旋金」之收據，並應確認在一定時間內，若交易成立，可轉為價款一部份；若交易不成立，亦可退回。更且在屋主未允諾出售之前，買方亦有權撤回斡旋金不買。

◇ 買方出斡旋金前注意事項

1、明瞭屋況：請仲介公司提出經賣方簽章確認之「不動產重要事項說明書」解說，內容包括：買賣標的物區域環境簡述，土地、建物、地籍圖謄本之查核，標的物現場說明書及照片，建物平面圖及使用分區證明，官方網站提供之海砂屋、輻射屋及震災屋名冊查詢，還有其他諸如標的物有無增建加蓋，是否係違建，有無滲漏水或壁癌現象，是否為凶宅，有無鄰損（即因鄰近施工或其他原因等造成買賣標的物之損害）、房地附近有無嫌惡設施如墳墓、大哥大基地台、高壓電塔或變電箱等，買方均應多方瞭解、仔細詢問，以保權益。

2、合約簽訂：買方經由仲介公司解釋契約條款後，已對權利義務有所明瞭，當可立時簽訂斡旋金契約，出價購買。

3、付款方式：其細節應涵蓋定金、簽約款、銀行貸款成數、交屋款及付款日期等付款條件，買方應於購屋前綜合考量其信用能力及多方打聽銀行就該買賣標的物貸款成數，以免日後已成交簽約，卻出現資金周轉不靈而無法履約之現象。

4、產權清楚：購買前除應瞭解土地及建物所有權狀是否確係委託銷售者本人之名義外，亦應特別注意謄本所記載之內容，檢視有無設定抵押權、核算實際坪數大小、公設面積，及就停車位面積及性質進行瞭解。

5、附贈設備：就賣方是否附贈傢俱或冷氣等家電用品之等級及數量作確認，並可就其為出價之衡量標準之一。

6、買方支付斡旋金之方式：開立支票支付斡旋金，支票應劃線並記載禁止背書轉讓、支票抬頭記載屋主姓名或仲介公司名稱；買方也可支付現金作為斡旋金，但要注意不論是以支票或現金方式支付，仲介公司經手之業務人員與買方均應於要約或意願書內簽名確認收訖之字樣，以度紛爭。

置產是件大事，也許是一生當中最大筆消費支出，因此購屋之前一定要考慮再三，任何一個細節都要小心謹慎，切莫過於大意，如經過深思熟慮，您就可以放心地下斡旋金了。