



BTCC “**新手專享**”

註冊並入金 BTCC，領取最高價值**17,500USDT**獎勵。
推薦好友還有更多返佣獎勵。

立即註冊/查看詳情

斡旋金是什麼？多少才合理？下斡旋一定要知道的技巧及注意事項

原文：

<https://www.btcc.com/zh-TW/academy/financial-investment/mediation-gold>

在看房時，房屋仲介業者通常會詢問你的購屋預算，當出價和賣方開價有差距時，仲介業者通常會要求我們拿出斡旋金來談。

那麼，斡旋金到底是什麼呢？買房一定要下斡旋嗎？斡旋金與定金用途一樣嗎？買房時付多少斡旋金才合理？

本篇文章將一一為您進行及介紹！如果你還是個買房新手，那麼一定不要錯過這篇文章。



斡旋金是什麼？

「斡旋」就是仲介協助買賣雙方協調價格及其他條件的過程。在買賣房子時，就是指「買方的議價保證金」。當你看到喜歡的物件想談價格時，仲介業者經常催促你「下斡旋」來表示誠意，也就是拿出一筆保證金，讓仲介業者可以去幫你跟賣方喬價格（殺價）。

由於房地產不像其他生活用品，交易金額非常龐大，為了確認買賣雙方的意願與保障雙方的權益，通常在買方有意願出價時，仲介會希望買方支付一筆「斡旋金」，一方面強化斡旋效力，二方面展現出價誠意，讓仲介在限定的斡旋時間內（通常為 1 至 3 天，也可能視案件複雜度或金額高低而定），與賣方確認協調是否願意接受買方提出的價格。

一般仲介業者所用的「斡旋金收據」、「要約承諾書」、「出價保證金」、「出價購屋協調書」、「買賣預約書」等單據，目的都是在於紀錄「斡旋金」有支付的事實。

斡旋金的用途就是「讓房仲代替買方和賣方協商價錢」，這也是為了避免買方亂出價、賣方反悔等狀況，導致房仲、買主、賣家白忙一場。但需要注意的是，法律上並沒有明確規定「斡旋金」制度，只是被房仲業普遍使用。



《 Mediation gold 》

_名詞

簡述：

買賣雙方進行溝通，希望能談出一個共識；買方為了表現誠意，預先交付一筆現金讓屋主確認購買人的意願，稱為斡旋金。





[下載Android版](#)

[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動\(10,055 USDT 交易大禮包\) <<<<](#)

斡旋金與定金的差異

當賣方同意了買方的出價後，斡旋金則會轉成定金，買賣雙方就有義務簽訂買賣契約。

到底「訂金」跟「定金」差在哪呢？簡單來說，定金就是有一種確「定」的意思，所以如果支付了「定金」之後要反悔可能要付雙倍的金額。「訂金」則屬於可以要回的項目，就像一般在租屋時如果房客很喜歡就會先支付一點訂金，最後等正式簽完合約之後再轉為租金扣抵。

但其實在法律上「訂金」與「定金」到底寫了哪個字並非真正的重點，**重點還是在於契約約定的實質內容與當事人的真意**。所以如果真的誤寫、誤用了，也還是可以好好的談看看，看是否能夠拿回一點錢；或是尋求法律途徑，證明自己是誤用的，那至少還有機會把錢拿回來。

「訂金」跟「定金」具體的差別如下：

定金 vs. 訂金的差別		
比較	定金	訂金
特性	雙方在履行合約之前，支付一定的金額做為擔保	合約可履行的情況下，預先支付的合約款項
退款	不可退	可退
履約	可直接轉為房款	轉回定金或返還款項
違約	買方(付定金方)違約：無權要求返還 賣方(收定金方)違約：需返還2倍定金	買方(付定金方)違約：有權要求返還 賣方(收定金方)違約：需返還訂金

斡旋金多少合理？

斡旋金大多採用支票或是現金支付，常見的價格約5到10萬元不等，或是總價的1~3%，最高建議不超過10萬，並簽署斡旋書。

另外，斡旋金的是讓房仲代替買方向屋主協商價錢，屋主要不要賣房，還是看最終的出價結果，並不會因為斡旋金出得越高，就越有機會買到房子。



[下載Android版](#)

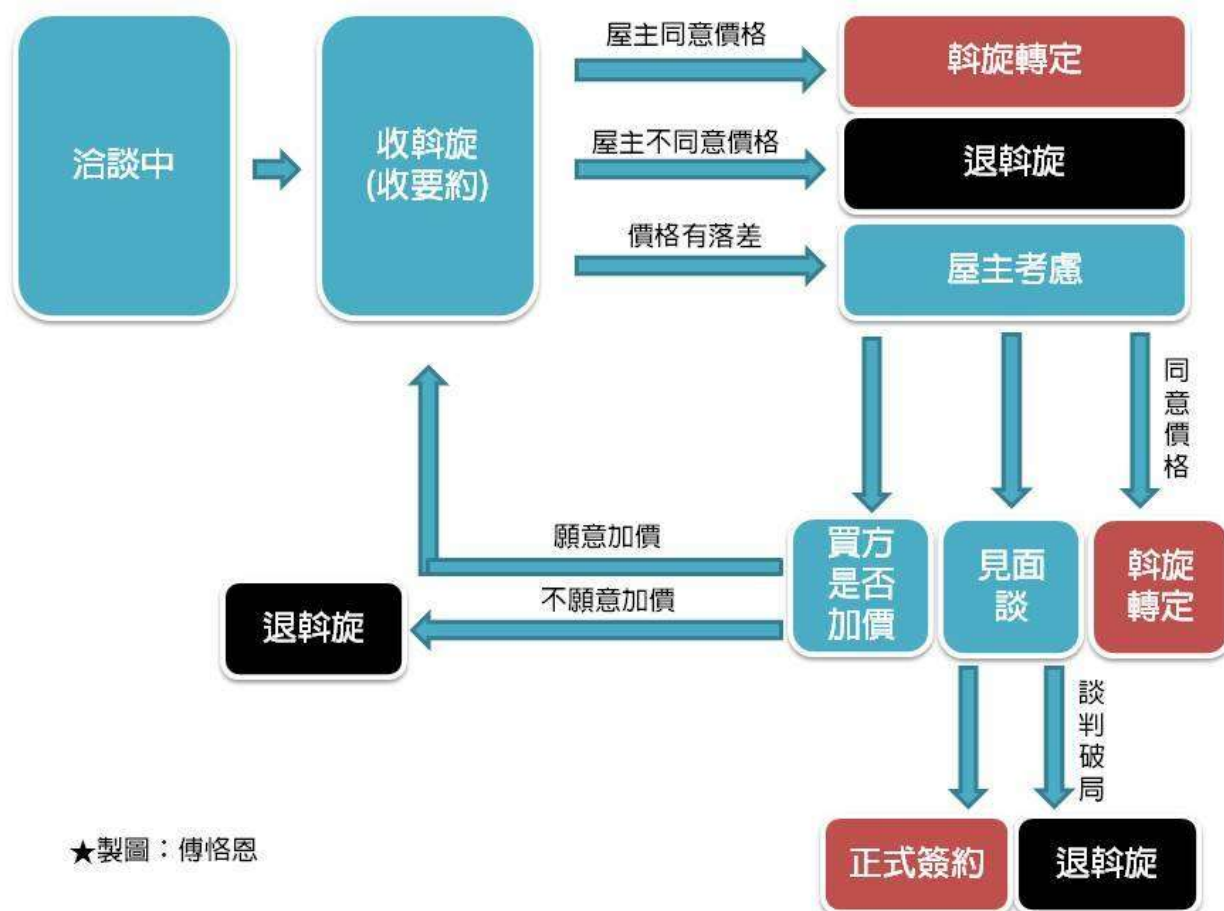
[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動（10,055 USDT 交易大禮包）<<<<](#)

下斡旋的流程

下斡旋的主要有三個階段，分別如下：

1. 先向房仲口頭出價，若有議價空間就會討論要收取斡旋金
2. 簽斡旋契約書，買方支付斡旋金
3. 屋主同意出價並在斡旋金單據上簽名，出價買賣即成立



★製圖：傅恪恩

舉例來說：

B出價800萬想買A的房子，房仲建議出斡旋金來議價，於是B支付了10萬斡旋金讓房仲與屋主議價。

若屋主同意800萬賣出，10萬斡旋金會轉為定金算在買房的價款中，因此B還有790萬要付款。

這邊要特別注意，斡旋金並非是額外給房仲的服務費，而是算在買房價款中。

簽訂斡旋金契約的注意事項

1、關於契約失效

該契約書除了明訂雙方權利義務外，最重要的**就是委託斡旋議價的期間**，意即委託不動產經紀業者代為議價斡旋的期限，通常為**三到七天**不等，逾此期限，若就買賣價金雙方無法達成合意時，則斡旋金契約當然「失效」。

2、關於契約中止

但是若在此期間，買方有其他事由需要中止時，在賣方還未簽收該斡旋金時，買方亦可透過契約約定之方式通知「中止斡旋」，此時不動產經紀業者應將斡旋金全數無息返還予買方。

3、關於定金處理

買賣議價合意時，斡旋金即轉為「定金處理」，如果買賣雙方事後反悔，則會衍生違約罰責問題。通常如果是買方違約不買，則賣方得沒收該定金，若係賣方違約不賣，則賣方應加倍返還定金。詳參住商不動產買賣議價委託書第四條之規定。

The image is a promotional banner for BTCC. It features the BTCC logo on the left, followed by the text "投資加密貨幣，同時也能交易股票和期貨？" (Invest in cryptocurrency, and you can also trade stocks and futures?). Below this, it says "現在下載了解更多 >" (Download now to learn more >). There are icons for the App Store and Google Play, with the text "(支援臺幣&幣幣入金)" (Supports TWD & crypto deposits). On the right side, there are two smartphones displaying the BTCC mobile application interface.

[下載Android版](#)

[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動（10,055 USDT 交易大禮包）<<<<](#)

斡旋金可以退嗎？反悔了怎麼辦？

簽完斡旋或要約後，可以反悔嗎？想反悔怎麼辦？當然可以！**只要賣方屋主還沒有在於斡旋金單據上簽字**，都不會使斡旋或要約產生效力。

也就是說，如果賣方沒有簽名之前，斡旋金並不會轉成定金，這時候買方反悔錢是可以退還的，仲介也會無條件退還全額款項；一旦賣方在斡旋金單據上簽名後，斡旋金會轉成定金，代表買賣合約成立，這時候定金視同違約金，買方如果反悔不想買房子的話，錢就拿不回來了。

退斡旋金一般有以下四種情形：

- 1、**買賣雙方議價成功：**斡旋金即可轉為「定金」，再另外簽正式的買賣契約。
- 2、**買賣雙方議價失敗：**斡旋金可全數退還。
- 3、**賣方同意，買方反悔：**斡旋金就當成違約金，由屋主沒收。
- 4、**買方同意，賣方反悔：**賣方得「加倍」退還斡旋金，也就是說，假如你已付了10萬斡旋金，但屋主反悔，就必須支付20萬給你。

不下斡旋金可以嗎？要約書是什麼？

如果不想事先交付一筆斡旋金，但仍想委託仲介去向賣方議價時，還可以簽訂「**要約書**」。

「要約書」是由內政部所制定，買方不用先支付斡旋金，而且於要約期間，賣方尚未同意出售前，買方是有權可撤回要約。不過只要有任一方違約，都可請求違約方支付成交價3%的違約金。

斡旋金 vs 要約書

斡旋金		要約書
讓房仲與屋主進行議價之用，也表達買方的誠意。	目的	讓房仲與屋主進行議價之用，實務有一說是成功機率比起斡旋金來的低。
沒有明訂價格。實務上常以出價總價1% -3%，或是一筆固定金額10-20萬作為斡旋金。	支付金額	X
斡旋金轉為定金	議價成功	雙方依約定簽約或交付訂金
斡旋金退回買方	議價失敗	要約書契約失效
買方違約，斡旋金屋主沒收；屋主違約，買方加倍返還定金給買方。	違約怎麼辦	買方違約支付屋主賠償金(總價款3%)；屋主違約支付買方賠償金(總價款3%)

公平交易法規定，仲介業者在提出斡旋金要求的同時，必須「主動告知」消費者，有選擇採用「要約書」的權利，否則將會被認定違反公平交易法第25條的規定。

要約書就是買方不用付斡旋金，改為簽訂有意購買房屋意願的契約書。

買方將簽訂的要約書交由仲介業者向屋主進行磋商，當屋主同意買方的內容時，買方就要與屋主簽訂買賣契約並完成交易。如果買方反悔，賣方可選擇解除契約，請求損害賠償。

這邊要特別注意，**要約書與斡旋金一樣，當屋主同意要約價格後，買方卻反悔不想買；或是賣方反悔不想賣，都要負擔違約責任。**

簽訂要約書的好處是因為沒有事先交訂金給仲介，比較不會被不肖業者欺騙。

斡旋金 vs 要約書的差別

議價方式	斡旋金	要約書
是否有法律效益	是	是
預付款(訂金)	大部分為出價的2%、或是10萬元上下	無
議價成功	斡旋金轉為定金	雙方依約定簽約或交付訂金
議價失敗	斡旋金退回買方	要約書契約失效
違約賠償	買方違約：屋主沒收買方的斡旋金 賣方違約：賣方返還2倍斡旋金給買方	買方違約：支付屋主違約金(總價款3%) 賣方違約：屋主支付買方違約金(總價款3%)

值得注意的是，無論是選擇斡旋或是要約，務必把握三天的「契約審閱期」，在簽約前詳讀合約內容，保障自己的購屋權益。



[下載Android版](#)

[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動\(10,055 USDT 交易大禮包\) <<<<](#)

買房簽訂委託書，專家建議這麼做！

對於買房簽訂委託書。專家建議，**無論簽立何種契約書，都務必詳細審閱契約內容**，並要求不動產經紀業者給予詳盡的專業解說，充分了解自己的權利與義務，再決定是否以議價保證金方式斡旋或立要約書向賣方要約。

此外，契約書所載的約定事項一旦經賣方簽認後，即視為買賣契約的一部分，任何一方均不能任意違約或片面解約。如不得已必須撤回斡旋或要約時，應該依契約規定的方式在賣方承諾前進行撤回。而當賣方承諾出價條件時，應該確實於買賣議價委託書(斡旋契約書)上簽字並註明日期及時間，以避免爭議。

斡旋金、要約書違約會罰錢？

直觀而言，大家一定會覺得，可以選擇不付錢的要約書形式，幹嘛要先付斡旋金呢？

但實際上，要約書形式雖然在斡旋前不用支付任何金額，但如果談成後反悔，違約賠償金額可能是斡旋金的好幾倍。

以斡旋金的方式來說，斡旋金轉為定金後，如買方反悔不買，或違反契約約定事項，以致無法簽訂買賣契約時，**定金將由賣方沒收**；而若為賣方反悔不賣，或違反契約約定事項，以致無法簽約時，賣方應加倍返還買方當時所給付的定金。

而要約書的部分而言，賣方承諾簽屬要約書，同意買方出價及相關內容後，若有任一方反悔違約，**違約的一方須賠償違約金（買賣總價款 3%）**給對方，依都會地區房價計算來看，數額較前者斡旋金高出許多。

斡旋金、要約書違約情形

類型	斡旋金	要約書
買方違約賠償	斡旋金由賣方沒收	買方應支付賣方總價款3%
賣方違約	賣方應加倍返還斡旋金予買方	賣方應支付買方總價款3%



BTCC
VIP等級只升不降！等級越高福利越多
讓BTCC成為您的首選加密貨幣合約交易所
現在下載了解更多  App Store 下載  Google Play 立即下載 支援臺幣&幣幣入金

[下載Android版](#)

[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動（10,055 USDT 交易大禮包）<<<<](#)

下斡旋金的技巧

1. 斡旋金給越多越談嗎？

有些房仲會說斡旋金越高越好、越高代表誠意越高越好談成，其實這只是房仲的話術，法律上並沒有明定斡旋金收取的範圍。

如果房仲一直鼓吹你拿出較高的斡旋金可能就要注意了，畢竟要說服屋主同意賣房，最重要的是**回歸買方出價多少，是不是落在屋主的理想價格區間**，反而不是這筆費用的多寡，因此不要被房仲影響了。

目前做法是由房仲公司代為保管，房仲只拿斡旋書面向屋主進行議價動作，上面寫明買方支付的斡旋金額度。而屋主同意買方出價金額，並在上面簽字確認願意出售，此時**斡旋金就會轉變成法律上的定金，產生法律約束力**。

2. 斡旋進度一直沒有結果怎麼辦？

有些人付了很高的斡旋金，表面上看起來好像擁有較優先的議價權利，其實反而容易被房仲箝制，

例如原本的物件一直沒有成交，但房仲業者又再介紹別間房子給你，直到你願意成交為止，斡旋金可能就一直被房仲箝制著。

這邊要注意的重點是，**買方的議價委託書、買賣斡旋書上設定的議價期限，大多是設定3~7天，若賣方未回應，可請房仲退回斡旋金**。

如果期限到了還未談成可再延期，因此斡旋的有效期限必須要在斡旋書內清楚約定，避免爭議。

建議買賣雙方要做議價動作、出斡旋金之前，先在斡旋條款中註明：

1. 若屋主不賣，多久以內要退還斡旋金
2. 屋主如果反悔不賣，就要賠償2倍的斡旋金
3. 斡旋不成時應在期限到達後3日內無息退還斡旋，不可用任何名義扣取「手續費」、「車馬費」

3. 一定要下斡旋才可以議價嗎？

買方與房仲之間，最常發生糾紛的因素就是斡旋金，當買方看中某間房子，房屋仲介業者會向買方收取斡旋金，主要是怕買方反悔，而收取形式上的定金(大約是總價的2~5%)，作為購買房屋的保證金，仲介公司通常用這筆定金向賣方表示購買者的誠意，同時排除第三者議價的可能性。

但是若買方繳了斡旋金之後又反悔不想買，斡旋金在轉成定金後就拿不回來，便會發生糾紛。

一般情況下，房仲業者不可以強制跟購屋者收取斡旋金。如果你想要避免以上情況的發生，可以選擇「**要約書**」代替，就是以契約的方式證明你想購買房屋。

要約書與斡旋契約兩者都是具有法律效益。當賣家同意要約書內容，這筆交易就等同生效，如果你毀約不要買的話，賣方可以要求違約金的，違約金額為出價的 3%，細算下來可能比斡旋金還高。身為買方需要細細計算這之間的價差，在看房時也可以跟接洽的房仲聊聊屋主的特性。

4. 下斡旋時如何避免被騙？

付斡旋金後如果反悔不想買，在還沒轉成定金時可以退回斡旋金，**但是否已轉定或已代收定金，往往是仲介說了算**，有時候仲介會故意利用買方反悔的機會把斡旋金給沒收，畢竟買方有時候根本不知道斡旋是不是已經轉成定金了，賣方也不知道買方有反悔的意願。

因此買方如果想反悔的話，先不要直接和房仲說要取消或反悔，可試探詢問「目前斡旋的狀況怎樣」，探聽一下目前賣方真正的情況，如果斡旋不成再說要取消斡旋。

另外，也要記得付斡旋金前，要做好以下的保護動作，才能保護好斡旋金不被詐騙。

1. 買方要簽斡旋條款，並在其中註明若屋主不賣，多久以內要退還斡旋金
2. 賣方在售屋的契約上要附註，代收定金均需本人確認始生效力

關於斡旋金的常見問題

Q: 斡旋金什麼意思?

斡旋金: 買方若透過房屋仲介業者購買房屋，當買方看上某間房屋，但出價和賣方開價有差距時，房屋仲介業者通常會要求買方先付一定之金額作為與賣方**斡旋**差價之用，當賣方同意買方之出價時，該價款即轉為定金，雙方即有簽訂買賣契約之義務。

Q: 為什麼要付斡旋金?

斡旋金機制就是讓買賣雙方各自承擔部分責任與義務，不要別人辛苦了一場，你卻突然不買（賣）了。要知道，房仲東奔西跑的議價、促成買賣成交，是要花時間精力成本的。

總的來說，斡旋金是為了避免買方亂出價、賣方反悔等狀況，導致房仲、買主、賣家白忙一場。

Q: 斡旋金只對房仲、屋主有好處?

這種想法是錯誤的。斡旋這制度絕對是對三方都有好處。為什麼？因為斡旋金除了是預防買方反悔，同時也是預防賣方反悔。當白紙黑字簽下，斡旋轉定的同時，不依照合約便需給付違約金，進而喝止雙方惡性違約。

這也就是為什麼有時候房仲會說，1萬、2萬這種太少的斡旋金沒意思，因為被「破壞」的門檻太低，屋主幾乎是另有同業出好一點的價格，就會立刻琵琶別抱。

Q: 一定要付斡旋金房仲才肯談嗎?

老實說，不付斡旋金，也有可能房仲願意去談。雖然這種情形在房市好的時候，幾乎不可能發生，但近兩年因為房市環境不好，所以有些小房仲抱著有甚於無的心態，還是願意賭賭看。但整體而言，基於不願意做白工的心理，這種情況仍屬少見。

Q: 買賣要約書是什麼?

「要約書」本質上跟「斡旋金」是一樣的作用，並且各家房仲都應該告知買方，有這兩種選擇。「要約書」跟「斡旋金」最大的不一樣的地方，就是不用先付錢給仲介業者。

但先別高興得太早，因為一旦屋主點頭說要賣，如果此時買方反悔，屋主仍然可請求賠償。（通常會是出價的3%，所以金額一般比斡旋來得更高）

Q: 斡旋金通常會付多少?

斡旋金並不是額外的款項，而是你出價款項的訂金。也就是說，我要買1,000萬的房子，付30萬斡旋談成後轉訂金，那麼我之後要付的款項就是這1,000萬-30萬=970萬（以上數字先不算服務費的部分）。

所以如果你確定要買房，那麼這30萬早付晚付都要付。那麼斡旋金要付多少呢？一般來說，斡旋金金額不定，各家房仲業者也有不同的上限規範。但多為出價的2%、或10萬元上下。

Q: 斡旋金付太高，表示被仲介騙了嗎?

斡旋金到底要付多少，其實主要還是看個人。有些人覺得多出一點，屋主可以看見自己的誠意，願意降價；有些人則覺得少出一點，怕到時有其他決定。兩者皆有優劣。



[下載Android版](#)

[下載iOS版](#)

[台灣用戶專享優惠活動（10,055 USDT 交易大禮包）<<<<](#)

結語

以上就是關於斡旋金的所有內容了，希望對各位[投資者](#)有所幫助。

1. 斡旋金就是買方看到喜歡的房屋物件，拿出一點錢當保證金，表示有購屋意願，與賣方斡旋差價使用，所以斡旋金又稱為議價保證金。
2. 如果不想付斡旋金，可以改簽「要約書」，就是拿「契約」來議價，買方不用先拿出斡旋金，只需簽訂想購買房屋的契約，但如果買方在賣方同意後又反悔不買，要負擔違約責任(3%違約賠償)。
3. 斡旋金的合理價通常在總價的2%，或是10萬元上下。
4. 斡旋金如果轉成定金後就拿不回來，因此若反悔不想買，必須在斡旋金轉成定金前才能退回。

本網頁上的內容不構成任何形式的投資建議，內容僅供參考。

在 BTCC 開啟投資理財旅程

[註冊 BTCC 贏3500U 豐厚贈金（入金活動）](#)

更多理財資訊請查看：

[股票抽籤是什麼？抽籤的流程有哪些？申購新股的技巧和心得分享](#)

[每股淨值是什麼？怎麼看？每股淨值越高越值得投資嗎？](#)

[每股淨值計算公式是什麼？公司淨值怎麼看？](#)

[權值股是什麼？如何投資？2022台股、美股權值股市值排名](#)

[乖離率BIAS是什麼？怎麼看？如何用BIAS指標判斷買賣點？](#)

[當沖教學及技巧 | 當沖是什麼意思？現股當沖要注意什麼？](#)

[股票做空是什麼意思？做空的風險及新手如何放空](#)

[美股入門 | 2022 台美股開盤、收盤、休市時間懶人包](#)

[美元指數是什麼？其數值高低會對股票、加密貨幣造成什麼影響？](#)

[美股是什麼？怎麼買？新手如何選擇券商開戶？](#)

[2023台灣股市時間 | 台股交易（開盤/收盤/夜盤）、收市時間一覽](#)

[人民幣現在可以買嗎？2022-2023人民幣走勢分析及預測](#)

[特斯拉股票怎麼買？可以買嗎？為何Tesla股價不斷創新高？](#)

[外匯保證金交易平台怎麼選？2022台灣外匯交易平台排名及推薦](#)

[如何辨別外匯保證金詐騙？辨別MT5、MT4黑平台技巧](#)

[外匯投資必看 | 外匯怎麼玩？如何看？新手如何玩外匯賺錢？](#)

[CFD是什麼？CFD差價合約交易平台、風險及投資教學](#)

[澳幣值得買嗎？2022澳幣匯率走勢分析及預測](#)

[K線圖（蠟燭圖）是什麼？新手如何看k線？](#)

[外幣投資教學懶人包 | 新手如何買外幣？怎麼投資？](#)

[現在適合買美金嗎？2022美金匯率走勢預測及如何投資](#)

[斡旋金是什麼？多少才合理？下斡旋一定要知道技巧及注意事項](#)

[股價淨值比PBR是什麼？如何計算？多少合理？如何用PBR選股？](#)

[美股怎麼買？美股開戶要選哪一間？2022美股開戶及投資教學](#)

[權值股是什麼？如何投資？2022台股、美股權值股市值排名](#)

[2022股票入門教學 | 新手玩股票如何開始？怎麼玩股票？](#)

[股東權益報酬率ROE是什麼？公式為何？如何用ROE選股？](#)

[投資報酬率ROI是什麼？怎麼算？投報率多少才算高？](#)

[白銀投資方式有哪些？現在買好嗎？台灣白銀去哪裡買？](#)

[最新 20 種低門檻創造被動收入的方法，幫你實現財務自由](#)

[台幣美金符號怎麼打？各國貨幣符號、念法、代號一覽](#)

[PE是什麼？本益比多少合理？如何用本益比估價法算出合理股價](#)

[2022港股交易時間及規則懶人包，一文了解港股開市、休市及玩法](#)

[台股、美股看盤有哪些？股票常用看盤分析交易網站推薦](#)

[財報怎麼看？新手如何進行基本面分析？三分鐘教你快速上手](#)

[債券ETF是什麼？怎麼買？這3大美國債券挑選重點一定要知道](#)