

全方位買賣房屋實戰技巧

權威經驗傳授

房屋買賣的貼身法寶

讓您輕鬆成家

買屋安心、賣屋放心

如何買賣中古屋



房地產法律顧問 林永汀◎著

縱橫房地產 [8]

如何買賣中古屋

作者——林永汀

編輯——黃敏華·羅煥耿·賴如雅

美編——陳麗真

發行人——林正村

出版者——世潮出版有限公司

地址——台北縣新店市民生路19號5樓

局版台業字第五一〇八號

劃撥——一七五二八〇九三

電腦排版——龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷——長紅印製企業有限公司

總經理——世茂出版社

台北縣新店市民生路19號5樓

電話／（〇二）二一八三二七七

傳真／（〇二）二一八三二三九

定價——二八〇元

初版一刷——一九九五年七月

二刷——一九九七年五月

※版權所有·翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換

PRINTED IN TAIWAN

縱橫房地產 ⑧

如何買賣中古屋

林永汀／著

總策劃的話

「單打獨鬥與專業結盟」

台灣的房地產從民國七十五年底、七十六年初開始起飄後，足足漲了三年頭，到了七十九年初才止住。在這三年裡，有人在房、股兩市來回跑，躍身為「金殼族」，盛讚台灣是一個餓不死人的投資天堂；但也有人在股市裡翻船，深惡痛絕的毒咒台灣是一個吃人的投機墳場。

七十九年起，房、股兩市相繼遽跌，台灣經濟活力在企業出走、資金外流的力道加入拉扯，頓時墜入谷底；經過三年多來的愁雲慘霧、黯淡蕭條，是否已經值得投入？成為三年來經過療傷又累聚一些「實力」者關注的焦點。

事實上，確實有許多朋友見面劈頭便問道：「現在買房子好嗎？」這是一個相當棘手的問題，並不容易提出一個絕對好或絕對不好的答案。

我們認為，台灣社會的發展，已到達了包括政治、經濟、社會、文化、教

育、環保、勞工……，甚至包括宗族意識等層面在內的「多元性」；組成多元社會的各個元素發展，既然已達到某一個特定的水準而面臨轉型階段，社會價格判斷也應該呈現多元化思想（思考），透過多元化、多角度思想（思考）的方式，才能對社會價值作出一個正確的判斷。

「現在買房子好嗎？」的問題，何嘗不是如此，絕對不可能不加思索的可定出一個答案；如果消費者很不經意的提出這個問題，也很不經意的、容易的獲得答案，那麼消費者就有必要再用自己的多元思想方式過濾其真確度。

以黃金是否值得買入為例。單純的從國際黃金價格漲跌趨勢、世界主要黃金產國的釋出量、國際美元匯率變動、世界產油國的油價政策、國際政治穩定度……等傳統分析方式，固然已能約略掌握世界金價的變動曲線；但是如果我們把中國大陸的政治、經濟、社會……等發展速度及其可能產生的影響加入思考元素內，情形是否會有差異？

根據統計分析，中國大陸到了公元二〇一〇年時，其G·N·P將會高佔世界第二位，同時到了公元二〇〇〇年，中國大陸的人口預估將超過十四億以上；東方人，尤其是中國人是「嗜金族」，凡是有國人存在的地方，包括香

港、台灣、北京、上海……等地，都占全球年度黃金消費的鰲頭。準此，當中國大陸十四億人口都有能力購買黃金時，世界金價將會如何？而且中國人的黃金消費習慣是以「飾金」為主，也就是以「自用」為主，愈多愈好，買了之後並不輕言賣出，這種黃金消費習慣對於世界金價影響又如何？這個時候，有投資「專家」建議你買入黃金，你是否敢冒險？

多元社會的價值判斷，必須從多元思想方式切入外，個人單打獨鬥的時代，也已經悄然過去；傳統上企業菁英白手起家的英雄，將不容易產生，代之而起的將是專業分工的結盟，凝聚專業智慧、專業學能，作精業的企業規劃與發展。換言之，未來的社會新生企業結盟，專業學能的結合將取代傳統的資金結合，這點是值得「社會新鮮人」作為思想前程設計的元素。

想要成為別人吸收結盟的對象，也就是說想要成為別人組成新生企業時拉攏的對象，必須先使自己具有專業的學能——一種足以讓別人肯定的學能。因此，「社會新鮮人」必須勇於充實自我專業學能，才可能在未來的社會出類拔萃、頭角崢嶸。

有鑑於此，吾等三人，以房地產法律、房地產金融稅務、地政專業的型

態，組成「中聯兩岸房地產研究中心」從事台灣與大陸房地產之研究、心得交流工作後；旋即成立「中聯兩岸房地產投資諮詢中心」，除了聯合為消費者解析兩岸房地產疑難問題外，並於香港、北京、上海、廣州、福州（廈門）、武漢、成都等地陸續成立辦事處，提供兩岸房地產投資諮詢顧問服務，期能為房地產消費者作全方位的聯結諮詢顧問。

吾等三人結盟成立「中聯兩岸房地產投資諮詢中心」後，蒙世潮出版公司簡泰雄先生不棄，邀集策劃「成屋系列」實務叢書，適簡泰雄先生之構想亦係吾等三人多年亟欲完成之心願，只礙於業務繁忙，無力實踐；今蒙簡泰雄先生推動，促使心願早日實踐，吾等三人自亦樂於參與。

「成屋系列」叢書，初步擬定以購買、買賣、常見糾紛的解決、犯罪的防免、貸款、節稅策略、共有房地糾紛解決、住家權益維護、市場走勢分析等為主要內容，必將成為探討中古成屋相關問題最完整、最齊全、最新穎的套書，盼能為房地產業者、房地產從業人員、有志從事房地產業之社會新鮮人、房地產消費大眾提供週延、詳實的專業常識。

惟吾等三人年輕識淺，才學未深，疏漏難免，尚祈各方不吝惠賜高見，大

力斧正，共輔中古成屋的市場交易秩序。

中聯兩岸房地產投資諮詢中心

黃振國

刁進祥

林永河

寫於一九九三年六月八日

自序

凝聚高度智慧處理房地產買賣事務

中古成屋的買賣，因為房屋已建築完成，有時甚至已經過賣方使用居住多年，有實際的標的存在，所以一般認為交易糾紛應該比預售房屋少，風險性也沒有預售房屋那麼高。

其實，預售房屋固然因為房屋尚未動工或尚未建築完成，對於房屋的建築品質，存在有太多的不確定性，以致有許多人願意選擇購買預售房屋，而以中古成屋作為自己購屋的選擇標的；可是，當預售房屋完工後，雖然剛剛完工的新屋並不「中古」，也是成屋的一種，不能再稱為預售房屋，這類「新的」中古成屋，縱然不能與使用十幾二十年的中古成屋相提並論，卻因房屋完工後有實際的實體存在，其交易方法、處理手段自然也與預售房屋大不相同。

無論是剛剛完工的「新的」成屋，或是使用十幾二十年的名符其實的中古

成屋，都正因為有實際標的存在，在買賣交易時，除了對實物個體有較多的「挑剔」機會之外，更須面對所有權移轉登記、交屋、付款等手續，而這些手續又因為中古成屋買賣是買賣雙方「一對一」的立場，如果對於房地產交易作業流程沒有稍稍具備粗略概念，手足無措是難免的現象，涉入解不開的糾紛，才是最大的風險。

有位朋友賣房子，總價三百一十萬元，買方找來代書說有辦法、銀行也很熟，可以貸到二百六十萬元；這位朋友竟然答應買方，將二百六十萬元作為交屋尾款，由買方取得產權後以買方名義向銀行辦理抵押貸款後在交屋時支付。這位朋友簽完約後問我，會不會有風險？這種問題，不必具備高深的房地產法律知識，就知道有風險；可是，這位朋友說，買方與代書答應在完稅時，會由買方簽發二百六十萬元的「商業本票」作為付款擔保，而且買方也說他的購屋自備款沒那麼多，只有五十萬元，所以只好答應了。問題在於，賣方收了買方簽發的面額二百六十萬元商業本票，有什麼用？如果買方真的不付款，要怎麼叫他付款？查封拍賣自己賣出的房子？萬一買方真的在產權過戶後向銀行貸到二百六十萬元，拍賣後銀行以第一順位抵押權人的地位，分走二百六十萬元，

賣方還可分到多少錢？站在買方立場，不要說可貸到二百六十萬元，只要貸到買賣總價格的一半，即一百五十五萬元，扣掉已付給賣方的五十萬元，如果違約不付賣方的錢，也不付銀行的貸款本息，逃之夭夭，不知去向，馬上可「淨賺」一百多萬元；銀行拍賣房地收回一百五十五萬元，賣方呢？到那裡去找買方付款？而且，買方爲了買房子，只有能力拿出五十萬元，其資力更值得懷疑；買方以高額銀行貸款作爲購屋尾款之支付方法，並不是不能答應，只是賣方應如何妥適、有效的保障自己的權益而已。

在違章建築或其他未辦產權登記的房屋買賣，由於房屋未辦所有權登記，所以買方也不能請求賣方辦理所有權移轉登記；倘若買賣雙方不明瞭未辦產權登記之買賣程序與方法，竟在契約內按照一般房地買賣的「五段式」（或三段式）付款流程，辦理交易手續，對買賣雙方都是不利的。至於違章建築房屋雖然也有房屋稅之課徵，但如以「變更房屋稅籍」的方式，作爲違章建築或未辦產權登記房屋的所有權移轉方式，是否可行？最高法院七十九年台上字第八七五號判決認爲，房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件。因此，倘若買方依據買賣契約的約定，請求賣方辦理變更納

稅義務人名義（即變更房屋稅籍）是否可以呢？

買賣房地產，勢必發生若干稅費，要如何釐清買賣雙方對於稅費負擔的責任？以約定由買方負擔土地增值稅為例，有些人「見樹不見林」，一口咬定在買賣契約內約定由買方負擔土地增值稅是無效的；但是，實務上的見解如何？約定由買方負擔土地增值稅，固然不能發生公法上的納稅義務人變更的效力，難道也不能發生私法上契約約定的效力？再進一步言，如果不要涉及稅捐負擔的「約定」問題，但又想要由買方負擔土地增值稅或由賣方負擔契稅，在簽訂買賣契約時是否有「閃避」的方法？

交屋是成屋買賣的重要階段，買房子的人終於可以搬新家了；賣房子的人也可以收清全部價金而不用再提心吊膽了。可是，交屋通常也是買賣雙方起爭執的時刻。漏水怎麼辦？窗戶玻璃明明是好的，怎麼破了？紗門怎麼少了一塊？不是說好有一台冷氣嗎？怎麼不見了？……，太多的交屋問題困擾買賣雙方，也困擾了房屋仲介人員或代書，要如何解決交屋的爭執？要如何順利辦理交屋手續？

尤其是在交屋時必須結清房地買賣的相關稅費，要如何結算稅費？又必須

如何將稅費分歸買賣雙方負擔？時常讓買賣雙方、代書頭痛。但是也不是沒有「便宜」的方法。

以地價稅的結清分算為例。稅捐稽徵法第二十五條第一項第三款規定，因特殊原因經納稅義務人申請者，稅捐稽徵機關對於依法應徵收之稅捐，得於法定開徵日期前稽徵。準此，財政部八十一年四月十三日台財稅字第八一〇七七九三四九號函表示，在地價稅納稅義務基準日（九月十五日）以後，開徵日（十一月十六日）以前之土地所有權移轉案件，如納稅義務人申請提前繳納地價稅，得予以提前開徵；據此函說明，得提前開徵地價稅之案件，得暫以開徵時所適用之稅率計徵地價稅，並俟當年地價稅應納稅額確定後，再據以補徵或退還應補或溢繳之稅款；其可能補退稅款之情形，應於提前發單時一併提示納稅義務人，以免事後發生爭議；同時為避免提前開徵案件重複發單，財政部財稅資料中心亦已增加相關電腦作業程式，以配合各稅捐稽徵機關需求。

因此，為了減少買賣雙方對於稅捐負擔之爭議，自可申請稅捐稽徵機關依據稅捐稽徵法第二十五條第一項第三款規定，提前在法定開徵日期前開徵；依據明確的稅捐數額分算買賣雙方應在該年度分攤的稅額。

必須再三強調的是，買賣房屋不像買塊麵包那麼單純，而且一般人一生中 also 難得有一、二次買賣房屋的機會，所以絕不能容忽在這一、二次的「機會」裡就把一生的努力、一生的積蓄斷送掉，買賣雙方對於自己的權益，當然要自己具備保障的法律「籌碼」；如果，仲介人員或代書並不怎麼「靈光」，無法為買賣雙方的交易「設計」一套完善、週延的作業方式、流程，除了為買賣雙方製造莫大危險外，甚至也將使自己無法取得仲介佣金或代書費的支付。

本書對中古屋買賣，分為認定簽約對象、如何簽訂契約、契約簽訂效力、買賣稅費負擔、移轉交屋手續、房屋抵押貸款等六大部分，基本上是承接「如何購買中古屋」而撰寫，至於如何預防、解決常見的房地買賣糾紛，則應參著「如何破解房屋買賣糾紛」；唯永汀才疏學淺，思慮未週之處自是難免，尚祈各方賢達不吝賜正，以匡永汀之不逮，無任感激。

林永汀

序於中華民國八十二年六月二十一日

目錄

總策劃的話——單打獨鬥與專業結盟／3

自序——凝聚高度智慧處理房地產買賣事務／9

第一章 認定簽約對象

1. 買房子不親自出面簽約可以嗎？／23

2. 買房子是否可以不用真名簽約？／27

3. 合夥購屋要用誰的名義簽約？／31

4. 登記在太太名下房子由誰出面簽約？／35

5. 未成年人所有的房子應如何簽約？／39

6. 公司所有的房子出售時有什麼不同？／43

7. 如何買賣公益社團或財團法人的房子？／51

8. 華僑或外國人所有的房子，買賣時應注意那些問題？／55