

淡江大學產業經濟系教授

莊孟翰

政治大學地政系教授

張金鶚

專業推薦

合建 預售 法律實務



永然房地產投資法律實務全集 39

趕搭房地產熱潮，不能沒有縝密的運籌帷幄。合建，是建商擷節土地成本的重要手段，但相對的，合建往往存在許多錯綜複雜的問題，包括土地的取得方式、合建契約的性質、各種不同合建型式的稅務規劃、不動產登記……。推案當中，建商亦常採取「預售」以靈活資金的調度，然而預售房屋買賣的糾紛，卻又常常居高不下。站在龍頭產業激越的浪頭上，專家教您從法律、地政、稅務的角度切入，從容備戰，贏得漂亮的一擊！

著◎李永然
陳崇龍
鄭惠秋
徐鈴榮

合建 預售 法律實務



永然房地產投資法律實務全集 39

著◎李永然
陳崇龍
鄭惠秋
徐鈴茱

合建・預售法律實務

作者：李永然律師等
出版：永然文化出版股份有限公司
創辦人：李永然律師
董事長：黃淑嬪
總編輯：周美君
主編：沈玉燕
美術編輯：吳雯錚
地址：台北市羅斯福路2段9號7樓
電話：(02) 2391-5828
傳真：(02) 2391-5811
郵撥帳號：1154455-0
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司
團體購書專線：永然文化 (02) 2356-0809
初版日期：中華民國97年2月 (2008/02)
三版日期：中華民國100年9月 (2011/09)
四版日期：中華民國102年9月 (2013/09)
法律顧問：永然聯合法律事務所 (台北所・桃園所・高雄所)
電話：(02) 2395-6989・(03) 347-5695・(07) 216-0588
地政顧問：永然地政士事務所
電話：(02) 2358-1188
商標專利顧問：亞信國際專利商標事務所
電話：(02) 2751-3864
電腦排版：佳宏電腦排版企業有限公司
製版印刷：合益製版印刷有限公司
門市總經銷：旭昇圖書有限公司
電話：(02) 2245-1480
定價：360元
ISBN：978-957-485-354-0
永然 e go 網網址：<http://buy.law119.com.tw>

(Printed in Taiwan)

出版聲明：

本書內容僅提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議只限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第18條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

目 錄

推薦序—————■ 7

李序—————■ 9

第1章 合建糾紛之預防與案例解析.....李永然

●合建的型態與優缺點—————■ 15

●合建契約該怎麼簽？—————■ 18

●合建問題精華—————■ 28

●合建案例解析—————■ 37

第2章 地籍測量與產權登記.....陳崇龍

●前言—————■ 55

●地籍測量—————■ 56

●建物產權登記—————■ 91

第3章 購地自建、合建分屋與合建分售之租稅實務.....鄭惠秋

●建築投資業營業概述—————■ 129

●建屋出售課稅實務—————■ 141

●相關租稅規劃—————■ 215

第4章 預售屋買屋守則.....李永然

●購買預售屋確保權益大原則—————■ 235

●購買大樓預售屋在進行交屋時，應注意哪些問題？

- ■ 237
- 買賣停車位的法律須知————— ■ 240
 - 買受只有使用權的房子，當心！————— ■ 243

第5章 預售屋買賣合約擬定技巧

徐鈴棻

- 預售屋買賣合約擬定技巧————— ■ 247
- 以「預售屋買賣契約範本」為例

第6章 預售屋買賣常見糾紛及案例解析

李永然

- 常見的預售屋買賣糾紛————— ■ 325
- 預售屋買賣案例解析————— ■ 328

Master Key

蠻荒境域，

由發現通向文明。

閉鎖心門，

自曙光終結幽黯。

法律的事，

經永然文化的Master key

開啟峰迴之路。

～法律之鑰，盡在永然～法律之鑰，盡在永然～法律之鑰，盡在永然

盡在永然～法律之鑄・盡在永然～法律之鑄・盡在永然～法律之鑄・盡在永然～

合建 預售 法律實務



永然房地產投資法律實務全集 39

著◎李永然
陳崇龍
鄭惠秋
徐鈴榮

■ 李永然

- 台大法學士、台大法學碩士、台大法律研究所博士班研究、中國政法大學法學博士
- 永然聯合法律事務所、永然兩岸法律事務中心、永然地政士事務所、永然文化出版股份有限公司、永然法律研究中心等創辦人、財團法人永然法律基金會董事長
- 曾任教：淡江大學、輔仁大學、文化大學、銘傳大學、國立體育學院；現任台北科技大學兼任副教授
- 聯合報、中國時報、工商時報、經濟日報、中華水電冷凍空調雜誌、稅務旬刊、投資情報周刊、貿易商情、爽報、台商張老師月刊法律專欄主筆
- 曾任中廣公司、漢聲電台、復興電台、中央廣播電台及佛光衛視法律專欄主講人
- 總統府人權諮詢委員、內政部營建署法律顧問、國防部總政治作戰局法律顧問、中華人權協會名譽理事長、兩岸經貿交流權益促進會榮譽理事長、陸委會台商張老師、台北市政府市政顧問、海基會財經法律顧問

■ 陳崇龍

- 曾任內政部委託文化大學、中興大學地籍測量人員訓練班講師
- 現自地政單位主管退休

■ 鄭惠秋

學歷：國立政治大學會計研究所碩士（民國71年畢）

經歷：1. 鄭惠秋會計師事務所所長（自民國81年迄今）

（主要客戶群為建設公司，營建業財稅專業服務經驗28年）

2. 永然法律研究中心營建業財務稅務課程講師

3. 建業聯合會計師事務所合夥會計師（民國78年～81年）

4. 淡江大學會計系兼任講師（自民國78年迄今）

作者簡介

■ 徐鈴茱

學歷：國立台灣大學法學士、83年律師高考及格

經歷：1.台北縣紳士協會法律講座

2.中正紀念堂法律研習班法律講座

3.行天宮文教基金會法律講座

4.「基泰之友」法律研習班講座

5.松山社區大學講座

6.台北市公寓大廈管理服務人業職業公會、中國勞工安全衛生管理學會
「公寓大廈事務管理服務人員訓練班」講師

7.公務人力發展中心法律研習班講師

8.地政士公會法律研習講座

9.南山人壽保險股份有限公司法律研習講座

10.永然法律研究中心講座

11.永然聯合法律事務所律師、主任律師

現任：典律國際法律事務所執業律師

著作：1.公寓大廈社區實務（書泉）

2.「企業經營者的線上法律課」——淺談不良債權之買賣（永然）

3.「刑事爭訟與狀例」——公司如何面對檢調單位之約談及偵查程序
（永然）

4.生活與法律（合輯，永然）

5.經濟日報及自由時報法律專欄

推薦序

相較於股市之震盪起伏，投資房地產不僅具有長期穩定的收益，還可實際擁有看得見、摸得到的實物資產，此就大多數民眾而言，無異增添了一層傳統上「有土斯有財」的安全保障。民國93～96年間，房地產景氣逐漸攀升到歷史新高峰，不僅讓許多擁有資產的人一夜致富，同時也使得不少人相對變窮了，惟對於敏感度較高的投資人而言，如何掌握新建案的發展趨勢與投資保障，則更是一門深奧的學問。

最近幾年，台北市不斷推出大坪數豪宅，台北縣及其他縣市則是中等坪數住宅居多，至於以風景取勝的郊區，所推出的產品以景觀為主要訴求亦是勢所必然。而在這一波財富重分配過程中，有不少人因搭對景氣便車而致富，惟亦有不少人因判斷錯誤而坐失良機；尤其最近幾年，台北市的預售豪宅已陸續超越每坪一百萬元的門檻，並且沒有泡沫化問題存在，而台北縣、市以外地區，則依舊潛藏超額供給的層層隱憂。

在這一波景氣長達四年之過程，由於房價不斷向上攀升，一般購屋者對於預售屋之風險意識相對也減弱了，其中尤以合建之預售個案最值得關切。值得重視的是，最近四年高達四十五萬戶的預售個案，將會在民國97年逐漸進入完工交屋階段，因此，可以預見的是，交屋糾紛必然隨之逐漸增加，尤其是建商與地主合建的建案，在市場供過於求的情況下，合建分屋所衍生的糾紛問題必然也會愈來愈多。

就國內的房地產市場而言，合建與預售往往是建商新推個案不可或缺的一環，然而這門既專業又複雜的學科，不論是企業經營者或相關從業人員，卻鮮少深入探討研究。弟之摯友李永然律師，是國內不動產法律實務經驗豐富的知名律師，本於防患於未然的預防法學初衷，此番再度結合地政、稅務、法律等四位專家戮力撰述這本《合建·預售法律實務》專書，實為消費者與房地產業界之一大福音。

細閱《合建·預售法律實務》一書，非但可詳細了解「合建與預售」前置作業之各項專門知識，並且還可預先做好投資前的總體評估、執行計畫及預防措施，甚且在糾紛發生時，也能從本書豐富的實務案例暨契約的法律分析，逐一洞悉化解危機之訣竅，進而創造雙贏的局面。值本書付梓之際，本人有幸先睹黃金屋之精采而豐富的内容，樂予真誠推薦並為之序。

莊孟翰

序於2008年1月29日

李 序

自余執業律師以來，即以接辦不動產案件為大宗，涵蓋不動產買賣、租賃、共有物分割、繼承、贈與、都市更新、土地徵收、建築容積移轉、合建……等範疇，其中尤以「合建」、「預售」問題為最。求助之當事人，則不外乎建設公司及一般購屋消費者。永然關係企業——永然法律研究中心開設各類法律課程歷有年所，合建、預售、都市更新、不動產登記、稅務等不動產議題，亦每每成為眾多課程之首選。永然文化出版公司在協助本人推廣白話法律、實踐預防法學的過程中，不動產法律實務叢書，向來是出版發行的重要一支，惟就前述合建、預售等議題雖曾個別編著成書，然共冶五大主題於一爐，本書則是頭一遭。

《合建·預售法律實務》一書，此次由本人自任召集，邀請林旺根理事長、陳崇龍老師、鄭惠秋會計師、徐鈴茱律師等四位實務界菁英共同攜手完成，其殫精竭慮之忱，實令余衷心感佩。值本書出版之際，荷蒙好友張金鶚教授、莊孟翰教授盛情推薦，亦謹致謝忱於萬一。當然，更重要的是，冀望本書能夠對讀者即將展開的投資計畫、購屋行動有所啓迪，有所助益！

李 永 然

序於永然聯合法律事務所

民國97年元月29日

目 錄

推薦序—————■ 7

李序—————■ 9

第1章 合建糾紛之預防與案例解析.....李永然

●合建的型態與優缺點—————■ 15

●合建契約該怎麼簽？—————■ 18

●合建問題精華—————■ 28

●合建案例解析—————■ 37

第2章 地籍測量與產權登記.....陳崇龍

●前言—————■ 55

●地籍測量—————■ 56

●建物產權登記—————■ 91

第3章 購地自建、合建分屋與合建分售之租稅實務.....鄭惠秋

●建築投資業營業概述—————■ 129

●建屋出售課稅實務—————■ 141

●相關租稅規劃—————■ 215

第4章 預售屋買屋守則.....李永然

●購買預售屋確保權益大原則—————■ 235

●購買大樓預售屋在進行交屋時，應注意哪些問題？

- 237
- 買賣停車位的法律須知—————●240
 - 買受只有使用權的房子，當心！—————●243

第5章 預售屋買賣合約擬定技巧

徐鈴棻

- 預售屋買賣合約擬定技巧—————●247
- 以「預售屋買賣契約範本」為例

第6章 預售屋買賣常見糾紛及案例解析

李永然

- 常見的預售屋買賣糾紛—————●325
- 預售屋買賣案例解析—————●328