

不動產契約全書

房地產從業人員
必備用書

不動產契約全書



定價：新台幣 800 元

●版權所有・翻印必究●

編著者：
發行人：郭永元

地址：高雄市建國四路二一〇號12F

電話：〇七—五三三二二〇（代表號）

郵撥帳號：二〇一二三一—四

帳戶：郭永元

總經銷：三民書局

地址：台北市重慶南路一段六十一號

電話：三六一七五一、三三一八四八四

中華民國七十七年五月初版

中華民國七十七年十月再版

中華民國七十九年六月三版

中華民國八十年五月四版

中華民國八十一年七月五版

序

「房屋」爲吾人安身立命之所在，「有土斯有財」之理念，於國人心中更是根深蒂固。本島侷隘之天然環境，土地資源取得有限，再加上社會經濟形態之變遷，房地產之價值亦隨著種種客觀因素之影響而日趨昂貴。

於現代社會生活當中，土地和民衆關係日漸密切，有關不動產之設定、處分、權利變更等事，因影響個人權益甚鉅。是故；糾紛迭起，層出不窮。又以法律規定：「不動產物權之處分、移轉，應以書面爲之。」契約自然也就成爲不動產物權變動等之依據。

本書有鑑於此，特各方面彙集不動產相關方面之契約。編印成冊以爲業者撰擬、簽約之參考。

惟本書編著者，學疏識淺，又匆促付梓，疏漏之處，尙祈諸賢先進，不吝指正，是所至盼。

郭 永 元 謹識

中華民國七十七年三月二十九日
青年節

再版序

本書初版，承蒙業者熱烈反應，相互引荐，懇此致謝。

本書內容，大致以不動產相關契約爲主。而不動產方面之契約，由於維繫着個人之財產權益。是故；此類契約條文之撰擬，經編者執業代書多年之經驗，常感費時耗力，且易爲遺漏，若能以範例參考，再針對個案狀況，撰約時內容予以增減，不但周詳，且可達事半功倍之效。而本書之出版，更足以解決業者憑空撰約之煩惱。

唯契約之簽訂，各種狀況不一，內容所求各自各不盡相同，一般人對任何契約之範本，切莫未加思索，一成不變的援用，免成罣礙。

本書初版，因完稿頗爲匆促，疏漏之處難免，本次再版，尙祈諸賢，不吝賜教。

郭永元謹識

中華民國七十七年十月

不動產契約全書

目錄

緒論

一

買賣契約篇

第一章買賣移轉契約

四

1. 不動產買賣契約書及註解

四

2. 不動產買賣預約書（附抵押權）

九

3. 不動產買賣契約書

一三

4. 買賣預約書

一五

內政部審定不動產買賣契約書範例

一九

1. 房地買賣契約書（範例一）

一九

2. 委辦房地貸款契約書（範例二）

二四

3. 房屋買賣契約書（範例三）

二六

4. 委辦房屋貸款契約書（範例四）

三二

5. 土地買賣契約書（範例五）	三
6. 委辦土地貸款契約書（範例六）	三八

第二章買賣附買回條件契約	四一
--------------	----

1. 附買回停止條件契約書	四二
2. 買回契約書	四四

合建契約篇

第一章合建性質概說	四六
-----------	----

第二章合建相關契約	四八
-----------	----

1. 合建契約書及註解	四八
2. 合建大樓契約書	五四
3. 合建契約書	五九
4. 合建契約書	六三
5. 合建契約書	六七
6. 合建契約書	七一
7. 合建契約書	七四
8. 合建契約書（舊屋翻修）	七六

附錄(補充參考資料)

1. 有關合建最高法院判決要旨……………七八
2. 有關委建最高法院判決要旨……………八〇
3. 關於合建、委建法律問題司法座談記錄……………九三

委建契約篇

- 第一章委建性質概說……………一〇三

- 第二章委建預售相關契約……………一〇六

1. 房屋預定買賣契約書……………一〇六
2. 預定房屋買賣契約書……………一一一
3. 不動產預訂買賣契約書……………一一六
4. 房屋預訂買賣契約書……………一二一
5. 房屋預訂買賣契約書……………一二六
6. 房屋買賣預約書……………一三二
7. 房屋委建契約書……………一三七
8. 停車位預定買賣契約書……………一三九
9. 預訂大廈地下室停車場買賣契約書……………一四一

10. 委託代辦貸款契約書	一四三
11. 委託代辦貸款契約書	一四六
12. 代刻印章委託書	一四七
13. 房屋信託登記契約書	一四八
第三章利益第三人契約	一四九
利他契約書	一五〇

第四章購屋須知	一五一
---------	-----

仲介契約篇

概 說	一七二
-----	-----

1. 居間契約	一七二
2. 委託銷售企劃合約書	一七四
3. 委託銷售合約書	一七六
4. 委託銷售合約書	一七九
5. 代理銷售合約書	一八一
6. 委託銷售合約書	一八三
7. 委託銷售合約書	一八五

8. 委託銷售契約書	一八七
------------	-----

仲介業務表格附錄

1. 房產分析表	一八八
2. 土地分析表	一八九
3. 環境分析表	一九〇
4. 財務談判表	一九一
5. 簽約明細分析表	一九二
6. 銷售追蹤表	一九三
7. 定金補足、簽約追蹤表	一九四
8. 訂購客戶資料表	一九五
9. 發稿銷售案件表	一九六
10. 市場行情表	一九七
11. 房產資訊表	一九八
12. 客戶追蹤表	一九九

贈與、互易契約篇

1. 房屋贈與契約書	二〇〇
------------	-----

承攬契約篇

第一章承攬概說及法律關係

第二章承攬相關契約

2. 房屋贈與契約書（無償）	二〇一
3. 不動產贈與契約書（附擔保條件）	二〇一
4. 贈與契約（附負擔之農地）	二〇二
5. 房屋互易契約書	二〇三
6. 房屋互易契約書	二〇四
1. 工程承攬合約書	一一一
2. 承攬契約書	一一四
3. 水電工程合約書	一一六
4. 工程合約書	一一八
5. 承攬工程合約書	一二三
6. 承攬建築工程合約書	一二四
7. 承包工程合約書	一二六

租賃契約篇

第一章租賃概說	一二七
---------	-----

1. 房屋租賃契約書	一二七
2. 房屋租賃契約書	一三一
3. 房屋租賃契約書	一三二
4. 房屋押租賃契約書	一三四

第二章土地使用借貸契約	一三八
-------------	-----

1. 土地使用借貸契約書	一三八
2. 房屋使用借貸契約書	一四〇

第三章基地租賃契約	一四一
-----------	-----

基地租賃契約書	一四一
---------	-----

第四章轉租契約	一四三
---------	-----

1. 房屋轉租契約書	一四四
2. 房屋轉租契約書	一四五
3. 房屋轉租同意書	一四七

解除、終止契約篇

1. 不動產買賣解除契約書·····	二四八
2. 解除不動產買賣契約書·····	二四八
3. 買賣解除退稅申請書·····	二五〇
4. 房屋終止租賃契約書·····	二五一
5. 基地終止租賃契約書·····	二五二

共有契約篇

分割與分管之性質及法律效力概說·····

1. 共有耕地分管契約書·····	二五五
2. 共有房屋分管契約書·····	二五六
3. 共有土地分管證明書·····	二五七
4. 共有物分割契約書·····	二五八
5. 不動產共有契約書·····	二六〇
6. 共同壁使用同意書·····	二六一

他項權利篇

第一章抵押權概說·····

1. 最高限額抵押權之約定事項·····	二六三
----------------------	-----

2. 抵押權設定契約書（普通債權）	二六七
3. 抵押權設定契約書（普通債權兼連帶保證人）	二七〇
4. 抵押權設定契約書（貨款債務擔保）	二七三
5. 抵押權設定契約書（債權額）	二七六
6. 抵押權設定契約書	二七七
7. 金錢借貸契約書	二七八
8. 借款契約（一般性借貸）	二七九
9. 借據	二八〇
10. 借款週轉契約（支票交付借款）	二八一

第二章 債權讓與契約 二八三

1. 債權讓與契約書（附抵押權）	二八三
2. 債權讓與契約書（無償）	二八五
3. 債權讓與契約書（有償）	二八六
4. 債權讓與通知書	二八九

第三章 債務承擔契約 二九〇

1. 債務承擔契約書	二九〇
2. 債務承擔契約書	二九一

3. 抵押權讓與及效力	二九二
-------------	-----

第四章債務清償概說	二九三
-----------	-----

1. 債務清償契約書	二九四
2. 債務清償契約書	二九五
3. 債務一部清償協議書	二九六
4. 債務清償證明書	二九八
5. 代位清償契約書	二九九
6. 代位清償契約書（附抵押權）	三〇〇
7. 代物清償契約書	三〇一
8. 代物清償契約書（附抵押權）	三〇二

第五章地上權設定概說	三〇四
------------	-----

地上權設定契約書	三〇五
----------	-----

第六章地役權設定概說	三〇七
------------	-----

1. 地役權設定契約書（通行地役權）	三〇八
2. 地役權設定契約書（通水地役權）	三〇九
3. 地役權設定契約書（限制設牆地役權）	三一〇

第七章不動產典權設定契約	三一
--------------	----

不動產典權設定契約書	三一
------------	----

親屬、繼承篇

第一章婚約關係契約	三一
-----------	----

1. 訂婚契約書	三一
----------	----

2. 結婚證書	三一
---------	----

3. 夫妻同居義務及別居契約書	三一
-----------------	----

夫妻分別財產制契約登記之方法	三一
----------------	----

夫妻分別財產契約書	三一
-----------	----

第二章認領及收養契約	三一
------------	----

1. 認領契約書	三一
----------	----

2. 收養子女之注意事項	三一
--------------	----

3. 收養子女契約書	三一
------------	----

4. 收養子女契約書	三一
------------	----

5. 終止收養契約書	三一
------------	----

6. 終止收養契約書	三二六
------------	-----

第三章分家契約	三二七
---------	-----

分家協議書	三二七
-------	-----

第四章扶養與監護契約

1. 扶養之要件	三二九
----------	-----

2. 扶養協議書	三二九
----------	-----

3. 監護人之設置	三三一
-----------	-----

1. 子女監護委託書	三三一
------------	-----

2. 子女監護協議書	三三三
------------	-----

第五章有關親屬會議決議錄

1. 親屬會議之行使	三三五
------------	-----

2. 親屬會議決議書（監護人之選定）	三三六
--------------------	-----

3. 親屬會議決議書（允許不動產之處分）	三三八
----------------------	-----

4. 親屬會議決議書（允許不動產之處分）	三四〇
----------------------	-----

5. 遺產管理人改選會議錄	三四一
---------------	-----

6. 管理人選任決議錄	三四二
-------------	-----