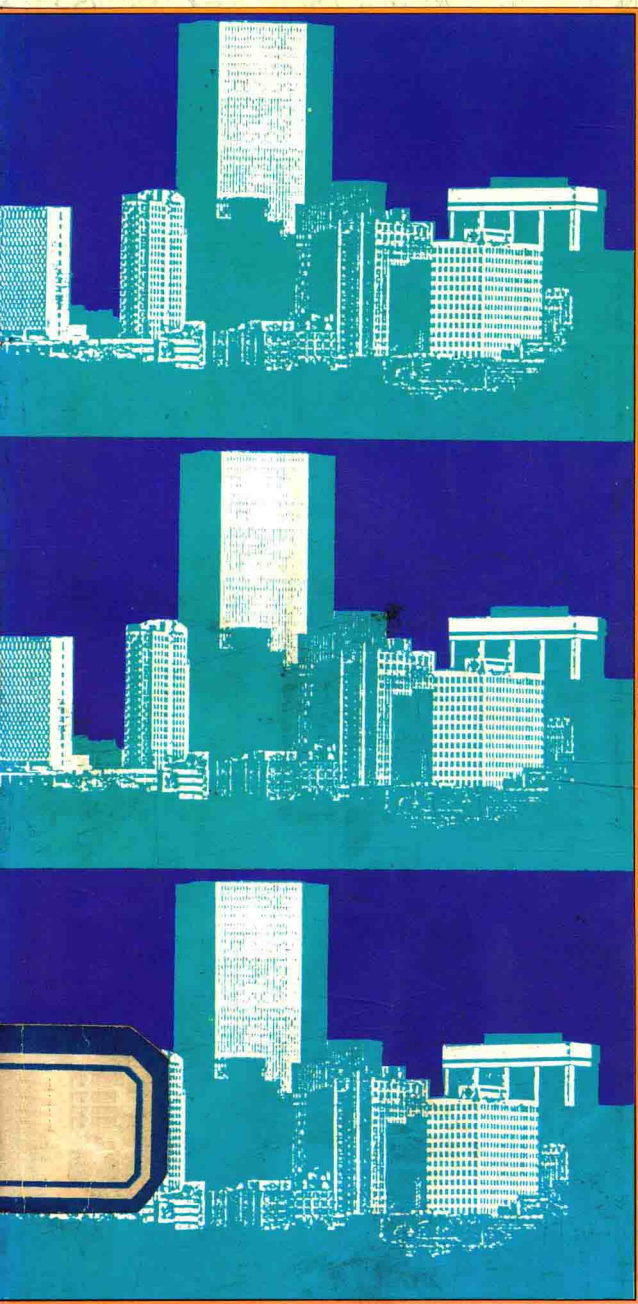


《李永然房地產投資法律實務全集系列之十一》

李永然等◎著

房地產法律談續(一)篇



《永然文化出版股份有限公司》

《李永然房地產投資法律實務全集Ⅺ》

房地產法律談續(一)篇

李永然律師 著

《李永然房地產投資法律實務全集Ⅱ》

房地產法律談續(一)篇

著 作 人／李永然

出 版／永然文化出版股份有限公司

發 行 人／李永然

地 址／北市復興南路2段236號6樓之4

電 話／(02)706-0336 (02)735-0528

傳 真 機／(02)706-9917

郵撥帳戶／永然文化出版股份有限公司

郵撥帳號／1154455-0

出版日期／中華民國79年2月20日

印 刷／中茂分色製版印刷股份有限公司

定 價／200元

●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）本書之部份或全部內容，否則依法嚴究。

房地產法律談續(一篇)

目錄

自序.....	3
壹 不動產投資.....	9
善用法律保障不動產投資.....	11
小心參與「不動產有限合夥」投資.....	28
投資海外市場應注意法律問題.....	32
美國不動產投資的法律保障.....	35
賣房子，最好訂立書面契約.....	47
貳 不動產所有權.....	51
談外國人在我國取得土地權利的限制.....	53
附錄：外國人在我國取得土地權利作業要點.....	60
「準區分所有權」對於消費者及業者的影響.....	65

儘快完成「公寓法」的立法.....	71
附錄：建築物區分所有權暨其管理維護法草案.....	74
叁 不動產拍賣.....	107
標購法拍不動產須防糾紛發生.....	109
就已遭拍定的不動產仍可主張法定抵押權.....	117
行使優先購買權遭拒可提確認之訴.....	120
肆 不動產貸款.....	123
因應房地貸款緊縮政策的措施.....	125
購屋貸款糾紛如何善了.....	130
伍 不動產仲介.....	133
如何使房地產仲介業管理條例草案更妥適？.....	135
附錄：房地產仲介管理條例草案.....	143
房地產仲介業如何建立新形象？.....	151
陸 不動產租賃.....	153

注意台灣土地利用形態已開始轉變了.....	155
吉屋招租學問大.....	162
柒 休閒不動產.....	169
揮桿飛向高爾夫球場.....	171
投資高爾夫球證法律問題面面觀.....	176
你瞭解高爾夫球會員證的權益嗎？.....	184
附錄：高爾夫俱樂部會員規章.....	188
捌 不動產政策.....	193
都市更新與人民權益的保障.....	195
當前國宅政策是否落實？.....	204
慎行區段徵收、達成住者有其屋.....	208
興辦公共工程建設亟待建立全民共識.....	211
玖 不動產訴訟.....	215
五年來房地產訴訟的回顧.....	217

《李永然房地產投資法律實務全集¹¹》

房地產法律談續(一)篇

李永然律師 著

自序

房地產法律問題的研究已隨著不動產價格飆漲及不動產利用型態的改變，而日受重視。

過去在一般房地產雜誌方面，甚少看到關於不動產法律問題研究或分析的文章，但此種現象，在最近已有所轉變，這是一件值得欣慰的事實。

筆者對於房地產法律的問題，經常在國內的報章雜誌上披露，先後如：土地事務月刊，現代地政、律師法律雜誌、建築師雜誌、房屋市場、住宅情報……等；這些文章經刊載後，讀者常來電或來信詢問是否再彙集成冊。筆者爲了便於讀者的查閱，先後已彙集「房地產法律談」、「房地產法律談續篇」二本書；今特將近一年半來在各報章雜誌所刊載的文章再彙集成冊，並將之分爲九章，分則爲：

壹、不動產投資

貳、不動產所有權

叁、不動產拍賣
肆、不動產貸款
伍、不動產仲介
陸、不動產租賃
柒、休閒不動產
捌、不動產政策
玖、不動產訴訟

全書共收錄二十五篇文章，由這些文章中也看出國內近年來房地產法律問題的趨勢發展。

本書之出版甚爲倉促，訛誤難免，敬祈各界不吝賜教

李永然 序於民國七十九年元月十日

房地產法律談續(一篇)

目 錄

自序.....	3
壹 不動產投資.....	9
善用法律保障不動產投資.....	11
小心參與「不動產有限合伙夥」投資.....	28
投資海外市場應注意法律問題.....	32
美國不動產投資的法律保障.....	35
賣房子，最好訂立書面契約.....	47
貳 不動產所有權.....	51
談外國人在我國取得土地權利的限制.....	53
附錄：外國人在我國取得土地權利作業要點.....	60
「準區分所有權」對於消費者及業者的影響.....	65

儘快完成「公寓法」的立法.....	71
附錄：建築物區分所有權暨其管理維護法草案.....	74
參 不動產拍賣.....	107
標購法拍不動產須防糾紛發生.....	109
就已遭拍定的不動產仍可主張法定抵押權.....	117
行使優先購買權遭拒可提確認之訴.....	120
肆 不動產貸款.....	123
因應房地貸款緊縮政策的措施.....	125
購屋貸款糾紛如何善了.....	130
伍 不動產仲介.....	133
如何使房地產仲介業管理條例草案更妥適？.....	135
附錄：房地產仲介管理條例草案.....	143
房地產仲介業如何建立新形象？.....	151
陸 不動產租賃.....	153

注意台灣土地利用形態已開始轉變了.....	155
吉屋招租學問大.....	162
柒 休閒不動產.....	169
揮桿飛向高爾夫球場.....	171
陳清賢	
投資高爾夫球證法律問題面面觀.....	176
林秀霞	
你瞭解高爾夫球會員證的權益嗎？.....	184
附錄：高爾夫俱樂部會員規章.....	188
捌 不動產政策.....	193
都市更新與人民權益的保障.....	195
當前國宅政策是否落實？.....	204
慎行區段徵收、達成住者有其屋.....	208
興辦公共工程建設亟待建立全民共識.....	211
玖 不動產訴訟.....	215
五年來房地產訴訟的回顧.....	217

壹 不動產投資

李永然

善用法律保障不動產投資

不動產投資是目前頗為熱門的投資管理之一，而不動產投資的風險又可分為三類：

第一，標的物與時機的風險。投資不動產時，如果標的物及投資時機的選擇錯誤，都很有可能造成損失。第二，個人理財的風險。投資不動產時，若未能根據個人財務狀況而進行投資，很可能造成投資報酬率降低。第三，法律的風險。無論何種商業行為進行契約買賣，必然會牽涉到法律問題，但法律屬於很專業的知識，一般投資者無法如專家般熟悉法律，所以在契約買賣行為中，很可能就因法律因素，而無法獲得利潤。

在任何投資行為中都會涉及法律，倘若無法仔細判斷和妥當的運用法律，可能因資格條件的欠缺，或是碰到不講信用的人，也許您就會因此而吃虧；在這種情況下，法律