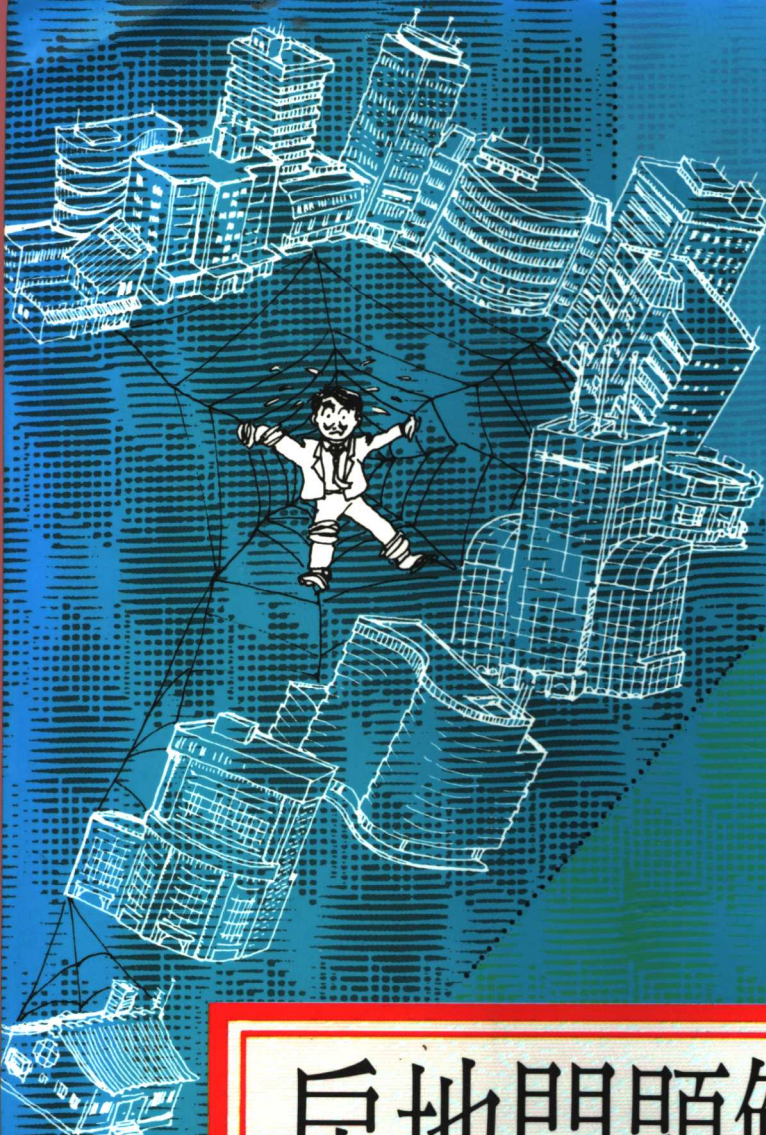


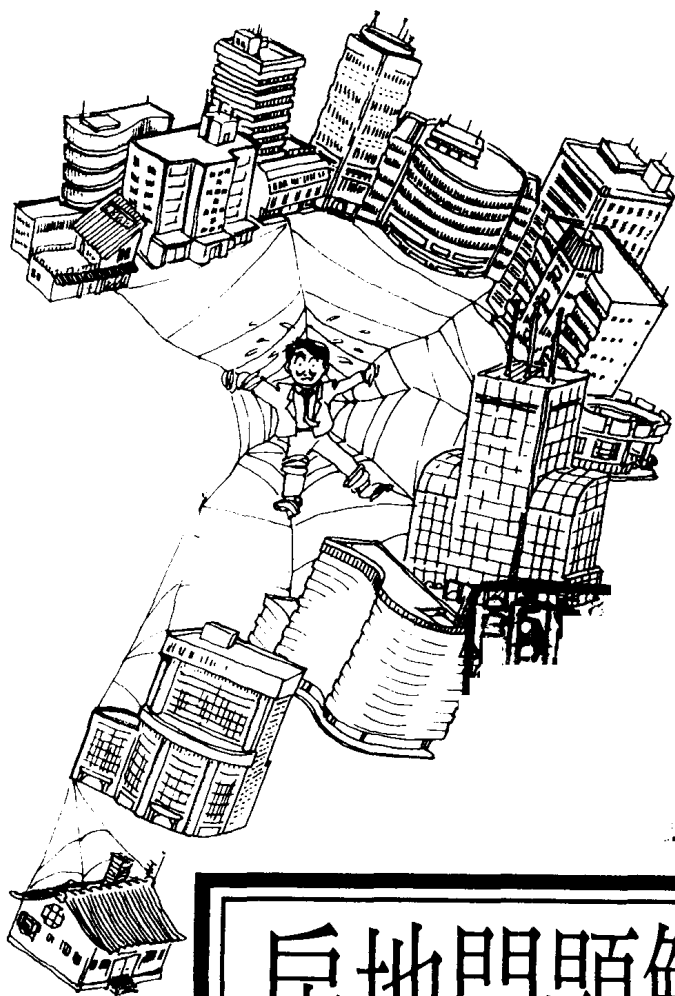


書泉出版社

房地問題解析

李永然 著

F29
L36



書泉出版社

房地問題解析

李永然 著

ISBN 957-648-018-3

書 名／

原作者／李永然

責任編輯／林小雲

校對人員／林小雲

發行人／楊榮川

發行所／書泉出版社

台北市銅山街1號

局版臺業字第1848號

電話：(02) 3569060

傳真：(02) 3932365

劃撥：0130385-3

排版所／文工房電子排版有限公司

印刷所／茂榮印刷事業有限公司

台北市西園路二段140巷49號

電話：3089357・3061972

版 次／80年6月初版

定 價／140元

如有缺頁倒裝請退回換新

ISBN 957-648-018-3

自序

走過從前，台灣在二次大戰後的廢墟中重新站立，並自民國三十八年政府移遷台北而開始積極建設；三十八年後，即民國七十六年，政府基於人道立場開放大陸探親，並從解除台灣地區戒嚴開始了一連串開放開明政策，在包括解除報禁、開放黨禁、加速中央民代新陳代謝、自由化經濟、國際化金融等施政主導下，國人有了更寬闊的活動空間。

民國三十八年因大陸失守迫使政府移遷台北，三十八年後台灣有了長足的發展與成果，亦同樣迫使政府朝向更積極、更進步、更開放的目標邁進。「三十八」或許只是偶然的巧合，但三十八年來國人胼手胝足、披星戴月地為這個社會、這個國家付出了多少血淚汗水，毋庸刻意著墨，相信大多數國人都能如數家珍般朗朗上口；然而，筆路藍縷的茹苦艱辛卻未能使國人都記取血淚斑剝的教訓，而切合實際地緬懷過去、珍惜現在，以期能開創未來。

無病呻吟，只能獲取別人同情而已，並不能激發自我的進步；危言聳聽，也只能博得不滿現狀分子一時的掌聲罷了，並無法得到永久共鳴；杞人憂天，更是井蛙與螳臂的愚蠢，根本沒有喚起他人共識的實力。所以，我們絕不無病呻吟，也不危言聳聽，更無須杞人憂天。但是擺在眼前的事實卻是在政治舞台上慘不忍睹的現狀，在社會經濟上更是沈淪之後的賭族經濟文化。

不可諱言，在過往的歲月裡，由於濃厚的人治本位色彩，在強人走後，欲建立法治社會，亟需觀念的突破與價值判斷的重新調適整流。近數年來，社會充滿異態運動，正是因舊社會瓦解而新社會制度尚未確立的轉型階段所呈現的一種無可奈何的衝擊；可是，轉型衝擊難道是必然的？舊社會瓦解而步入新社會之際，制度的建立果真如此艱難？無可奈何的可預期現象，難道無法避免？

或許在中國人過去的歷史中存在著太多的「絕處逢生」，所以總認為「兵來將擋、水來土掩」與「船到橋頭自然直」是一成不變的真理，放諸四海皆準，確信無疑。但是，人治本位的舊體制瓦解，代之

而起的應該是法治本位新規範倫理的建立，始能對日益複雜的新社會體制產生制約作用，使法律、權利、義務成為釐清人際關係和角色定位的主臬。可是，偏偏在絕處逢生、將擋土掩與船到橋頭直的迷惑下，法治不但不能預約，更不能夠掛號，也沒有「免費贈送」的優待；反而必須經過不斷的耕耘、不斷的灌溉，才能使法治的種子生根萌芽、成長茁壯而結實纍纍。

民主思潮的精進與深化，足以啓迪民智；亦唯有民智大開才有民主政治植根的可能。在另一方面，民主與法治是一體的兩面，缺一則可使另一跛足鍛羽，相輔相成則足致二者行遠翔高。所以，民主制度固然賦與人們充足的生活自由，但太過的自由終將遭到在政治生活以上以民主之名行破壞民主之美的挫折，而難逃暴民政治的命運；在經濟上則是理財投資文化蠶食耗損累聚不多的社會成本之後的繁榮假象，終會使投資成為大多數人的夢魘；狂飆一萬餘點的股市就是缺乏法治根基的經濟民主生活的血淋淋例子。

解釋偏離正軌之社會異象的另一種藉口是「轉型期的陣痛無法避

免」，惟轉型期是否必應有陣痛？實非必然；又陣痛是否應如此長久？則更非應然。事實上，昧於在轉型升級之際提升自我能力，在無情的社會現實裡，將難以存活於激烈變動因素運轉下的新社會；物換星移的結果，適者生存的競爭更是殘酷的考驗。所以，與其忍受陣痛折磨，何不奮起充實與人競爭較勁的戰鬥實力？在法治生活勢將成為時代主流的啓示下，乘機於轉型階段厚植法律學養，以法律武裝自己才能保障應有權益，並期在日後長遠的廝戰中擁有較雄厚的本錢。

在房地產投資領域裡，各種分析論證充斥於市場；在暴漲數倍行情遽落之後，何時將止跌回穩，專家學者紛顯歧異，莫衷一是。然而，就房地之投資法律而言，無論「週期論者」或「民國八十一年下半年回升論者」，均無礙於投資法律化的形成與適用。蓋在房地產漲升期的賣方市場裡，有其特定的交易糾紛類型，在房地產回跌期的買方市場裡，也有其特定的交易糾紛類型；不同的交易糾紛類型固然有其發生的特殊因素與背景，而期待法律保障與尋求合理解決途徑之需求，則無二致。此亦永然多年來於執行律師業務之餘極力倡導國民法律

知識基本教育之初衷所在。

「法者所以興功，懼罪也；律者所以定分，止爭也；令者所以令人，知事也；法律政令者，吏民規矩繩墨也」，此乃管仲在「七臣七主篇」對法律所作之定義。惟興功懼罪、定分止爭、令人知事與吏民規矩繩墨，均未如管仲其後所謂的「法者，民之父母也」的定義，來得一針見血和貼切。因為，悖法而行，萬事將失其張本與準據，一切勢成罔然，焉能期盼有所回應？更遑論接受現代法治生活所要求的強勢挑戰。房地產投資的準確放空回收，並非偶然的因素所致，鎖定目標後，固應在多方面的深研考量下審慎從事，但亦唯有合乎法律規範的投資才能確保其成果；所以，「法者，民之父母」，房地產交易何獨不然？

法律是規範人際間相處接觸之後所發生關係的產物。故而，有接觸，才有關係，也才有法律的適用；同樣的，有房地產交易，就產生一定程度的法律關係，因此有賴法律規範的適用，以定權利義務本分。事實上，太平盛世的人際相處和諧融樂，以法律定分止爭的機會相

對減少；反之，情勢混沌動盪，除有賴道德策動社會，冀能勉力維繫「令序良俗」外，尤待法律強制力作用，嚴厲防止犯罪，懲貪制暴。此項原則反應在投資理財層面上，可發現一個簡單的事實：法治完備之正確投資觀念深固的社會，如歐美國家，投機攫取暴利的機會愈少；法治欠缺的非常態理財社會，如亞洲各國，則投機氣氛愈濃厚，也愈能藉由投機行為獲得利益。

法治是難以抵擋的潮流，任誰也無法拒絕，在法治社會逐步形成的過程中，為了因應法治社會形成之後的正確投資活動，致力於法治奠基工作無可或免，如此方可維繫房地產的萬世基業於不墜。永然不才，承五南圖書出版公司楊榮川先生厚愛，囑兼就房地產交易的常見問題點予以論述，提醒從事房地產交易者有所注意；乃基於迄今一貫的法律教育理念，謹就民法各章節中有關房地產交易應特別考量之重點，蒐錄歸類計五十五子題加以介紹，庶幾對健全法治化的房地產市場及維護良善交易秩序略盡棉薄之力。

法治，不能預約，不能掛號，也沒有免費贈送；絕處逢生更非完

全等於置諸死地而後生。基於此一觀點，在房地產糾紛類型層出不窮，花樣迭日更替翻新的今日，除了如何杜漸防微以禁絕房地產交易糾紛的發生亟待努力外，如何將汗牛充棟的房地產法令妥適應用於糾紛類型的刀口上，以謀求合理解決方案，亦非多事。在因房地產不景氣而衍致交易糾紛叢生的時刻，誠盼能以知法、守法、善用律法的審慎態度維持房地產交易安全，畢竟法律是保障知法者權益的社會科學，此一觀念永遠也不會改變。

李永然

序於永然法律事務所

本書介紹

本書從實例出發，針對一般人在生活上不時會遇到的房地問題，逐例列舉相關法條詳加解析，讀後更能掌握權利與義務的分際，裨減少生活上無謂的煩擾！

作者簡介

李永然

台灣大學法律研究所碩士，博士班肄業。現任永然法律事務所所長；銘傳管理學院及輔仁大學講師；「法律與你」雜誌社創辦人。



次

19 15 12 8 5 2 1

買賣篇

1 錯將廠房當住屋，權益受損可求償

2 社區運動場另有正主，談公共設施產權歸屬

3 購買預售屋，在交屋時應注意哪些事項

4 無土地所有權之房屋，於買賣時應注意何事

5 法院拍賣屋一經敲定，還清債務也無法挽回

租賃篇

56 53 50 47 44 41 38 35 32 29 26 23 20

- 〔6〕租賃期至多廿年？定期、不定期答案不一致
- 〔7〕不定期租賃，不定時炸彈
- 〔8〕不定期租賃，屋主可隨時收回自住
- 〔9〕討不到房租可以終止契約嗎
- 〔10〕房東過世，繳租金找繼承人
- 〔11〕租賃期限內房東可否調高租金
- 〔12〕房租與押金的法律限制
- 〔13〕租屋期間所有權轉讓，期滿退租押金向誰要
- 〔14〕二房客損毀租屋設備，二房東須負第一責任
- 〔15〕租屋遭惡意搗毀，房東可追究求償
- 〔16〕租屋修繕，是誰的責任
- 〔17〕契約未加限定，二房東不觸法
- 〔18〕優先購買權未必存在，租賃契約明文規定則

權利得保

59 [19] 承租權如同財產，繼承人依法繼承

62 [20] 房客撤潑、撒賴怎麼辦

65 [21] 解除條件成立，即可終止租賃契約

68 [22] 法院查封房屋，承租人不得有異議

71 [23] 優待軍人及其親屬的租賃辦法

使用借貸篇

75 [24] 貸與人有權提前終止契約

贈與契約篇

79 [25] 將房屋為附負擔贈與，應如何計課贈與稅

居間篇

80 [26] 仲介報酬過高，可否要求酌減

保證篇

83 [27] 保證人應負之責任

84 [28] 保證人得請求代位行使債權

87 [29] 保證人得請求代位行使債權

116	113	110	109	105	102	99	96	95	92	91	88
[35] 經營工業，應注意防免鄰地損害	[34] 屋簷越過地界，妨害所有權	[33] 土地遭人逾界建築怎麼辦	相鄰關係篇	[32] 兄弟繼承二層樓房，如何分割	[31] 共有物禁止分割期限，法定五年	[30] 違建營業仍依用途課徵房屋稅	[29] 共享所有權不能私占，受侵害可請求損害賠償	所有權篇	[28] 妻子名下的房產，丈夫可以過戶嗎	夫妻財產篇	[27] 連帶保證人小心，你有代負清償的責任

150	148	145	142	141	137	134	133	129	126	125	122	119
45	44	43	42	抵押權篇	41	40	地役權篇	39	38	地上權篇	37	36
不動產抵押權，不得單獨讓與	拍賣標得房屋，有權占用土地	土地抵押，地上建物仍有土地權	提供抵押品為人擔保，首重信用		依法取得地役權，他人不得妨害	房地出售時，地役權宜一併轉讓		地上權人售屋時，別忘了通知土地所有人	地主索地屋主護屋，「地上權」糾紛如何了		相鄰關係行使過水權，首重協調	營繕房屋使用鄰地，須付償金