

不動產契約 爭議問題研究

陳銘福◆著

五南圖書出版公司 印行

六 法 爭 議 問 題 研 究 系 列

不動產契約爭議問題研究

陳 銘 福 著

五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產契約爭議問題研究 / 陳銘福著. -- 二版
.-- 臺北市：五南, 2002[民 91]
面；公分

ISBN 957-11-2926-7(平裝)

1. 契約(法律) 2. 不動產

584.31

91010566

1U48

不動產契約爭議問題研究

作 者 陳銘福
編 輯 周美蓉

出版者 五南圖書出版股份有限公司
發行人 楊榮川

地 址：台北市大安區 106
和平東路二段 339 號 4 樓
電 話：(02)27055066 (代表號)
傳 真：(02)27066100
劃 撥：0106895-3
網 址：<http://www.wunan.com.tw>
電子郵件：wunan@wunan.com.tw

版 刷 1997 年 11 月初版一刷
2002 年 9 月二版一刷

定 價 450 元整

有著作權·請予尊重

【再版序】

本書雖然具有比較濃厚的學術性研究色彩，但是因係針對實務性問題作研究，故不僅有助於不動產契約爭議之防免，更有助於不動產契約爭議之解決，緣此，讀者對本書的喜愛性及參考性，可謂相當高。

本版刪除了第一版有關之研究分析資料，並補充修正最新之相關法規及內政部訂頒或修正之相關契約書範本，期使本書更具實用性。

不動產契約之種類繁多，內容複雜，雖用心鑽研，仍覺力有未逮。故疏漏謬誤之處難免，敬祈讀者能惠賜指正。

陳銘福 謹識

民國九十一年六月

【自序】

人類生活現代化後，契約成為人際關係最重要的一環。而人類財產多樣化後，不動產依然成為人類的最重要財產。是故不動產契約，不再是專業人員專屬的專業知識，而應引為一般人日常生活的常識。緣此，乃特別為您寫出這一本書。

這是國內第一本探討不動產契約爭議與解決之書籍，不僅告訴您如何簽訂契約，也告訴您如何防免爭議，更告訴您如何解決爭議，也有各種契約書之範本與實例供您參考。因此，喜歡唸書的您，一定少不了這一本書，也一定喜歡這一本書。

本書共分九章，其中第三章至第八章分述各種契約之各種爭議問題及解決方法，也許您正為其中之問題所困擾而手足無措，也許本書能適時地提供解決的方法給您。

本書雖耗費經年撰寫，白髮也因此增添幾許，可謂全力以赴，惟疏漏之處難免，尚望師長及社會各界賢達有以正之，幸甚。

陳銘福 謹識

民國八十六年四月

作者簡介

陳銘福

學經歷：

中興大學地政學士
政治大學地政碩士
高等考試地政及格
乙等考試地政及格
不動產經紀人普考及格

現職：

政治大學地政系兼任講師
中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會第一屆理事長
普提地政士事務所主持人
普提不動產仲介經紀有限公司經紀人

著作：

房地產登記實務
房地產繼承實務
土地法導論
信託法
房地產爭訟案例解析
房地產抵押拍賣實務
祭祀公業實務
常用申請案件指南
常用文書製作範例
認識土地稅
認識共有房地產
土地法釋義
土地登記—法規與實務
土地稅之理論與實務
遺產稅實務
遺產繼承

六法爭議問題研究系列

- | | |
|-------------------|---------|
| 1S48 民法總則爭議問題研究 | 楊與齡主編 |
| 1S12 民法物權爭議問題研究 | 蘇永欽主編 |
| 1S57 民法親屬繼承爭議問題研究 | 林秀雄主編 |
| 1V52 強制執行法爭議問題研究 | 楊與齡主編 |
| 1U42 商事法爭議問題研究 | 賴源河主編 |
| 1U19 公司法爭議問題 | 王泰鈺著 |
| 1R52 刑法爭議問題研究 | 蔡墩銘主編 |
| 1T07 刑法總則爭議問題研究 | 蔡墩銘著 |
| 1V17 刑事訴訟法爭議問題研究 | 陳撲生著 |
| 1U91 行政法爭議問題研究(上) | 行政法學會主編 |
| 1U92 行政法爭議問題研究(下) | 行政法學會主編 |
| 1U48 不動產契約爭議問題研究 | 陳銘福著 |

【目次】

自序

第一章 緒論 ————— 1

第二章 不動產契約爭議之概觀 ————— 11

- 第一節 不動產契約之基本認識／ 11
- 第二節 不動產契約爭議之背景／ 41
- 第三節 不動產契約爭議之特性／ 44
- 第四節 不動產契約爭議之分類／ 46
- 第五節 常見之不動產爭議／ 48
- 第六節 不動產契約爭議之解決途徑／ 50

第三章 預售屋買賣契約之爭議 ————— 65

- 第一節 預售屋之定義／ 65
- 第二節 預售屋買賣之涵義／ 67
- 第三節 預售屋買賣契約爭議問題與對策／ 69
- 第四節 小結／ 123
- 附錄／ 124

第四章 成屋買賣契約之爭議 ————— 157

- 第一節 成屋之定義／ 157
- 第二節 成屋買賣之涵義／ 158
- 第三節 成屋買賣契約爭議問題與對策／ 159

第四節 小 結／184

附 錄／185

第五章 土地買賣契約之爭議————— 217

第一節 土地之定義／217

第二節 土地買賣之涵義／218

第三節 土地買賣契約爭議問題與對策／218

第四節 小 結／227

附 錄／228

第六章 房地產委託銷售契約之爭議————— 233

第一節 委託銷售之定義／233

第二節 房地產仲介之意義／234

第三節 房地產委託銷售契約爭議問題與對策／236

第四節 小 結／245

附 錄／247

第七章 土地合建契約之爭議————— 273

第一節 土地合建之定義／273

第二節 土地合建之意義／274

第三節 土地合建契約爭議問題與對策／275

第四節 小 結／287

附 錄／288

第八章 房地產租賃契約之爭議————— 295

第一節 房地產租賃之定義／295

第二節 房地產租賃之意義／296

第三節 房地產租賃契約爭議問題與對策／ 298

第四節 小 結／ 317

附 錄／ 319

第九章 結論與建議 ————— 347

第一節 結 論／ 347

第二節 建 議／ 348

第一章

【緒論】

壹、爭議之演變

一、農業社會相鄰關係之爭議

農業社會之時代，或因地廣人稀，或因交通閉塞，人類之活動空間受有限制，是故人際之關係較為鬆動而且疏遠。緣此，不動產之爭議，類多侷限於相鄰關係。此種相鄰關係之不動產爭議，或因不動產價值菲薄，或因爭議之案情單純，於傳統美德——敦親睦鄰之影響下，時常終歸於息事寧人。

二、工商社會契約關係之爭議

時至今日，交通發達，似乎縮小了世界範圍，相對地擴大了人類之活動空間，益以人口增加，人際之關係趨於緊密複雜，是故所謂「契約關係」取代了固有之「相鄰關係」。尤其是工商業起飛，經濟繁榮，不動產之價值日漸高漲，致使不動產不僅成為人類生活中之重要內容，也成為人類生命過程中之重要財產。緣此，或為保護既有之財產權利，或為爭取應有之財產權利，不動產之爭議，乃有日益增多之趨勢。更由於社會變遷之多元化，人類行為之多樣化，從而不動產之爭議，亦有日益複雜之趨勢。而在日益增多及日益複雜之趨勢中，不動產之契約爭議，似乎成為不動產爭議中之主流。

三、「依法處理」取代「息事寧人」

由於工商社會之不動產爭議，日益增多而且日趨複雜，尤其是不

動產之契約爭議，成為不動產爭議中之主流，是故情與理之影響日漸式微，代之而起者為「依法處理」，而使「爭議」終成為「爭訟」。

或有頗多論者言及「法律生活化」或「法律防身術」，期以「預防之道」或「治療之法」以減少爭議並疏解訟源。惟似均難免有執一而論之嫌，亦似均難免有滄海遺珠之憾，是故長期以來，依然爭議不絕，爭訟不休，顯然事與願違。緣此，正視不動產之契約爭議問題，並予以全盤性及深入性之研究，實有其必要性及重要性。

貳、正視爭議之意義

由於不動產契約爭議問題之複雜性及普遍性，是故正視爭議問題，或具有如次之意義：

一、預防糾紛

不動產契約，在於規範契約當事人之權利與義務，如約定之權利不清或義務不明，基於權利之維護，難免發生糾紛。本文之研究，不僅對於常見之各種不動產契約，作實際之剖析，對於權利之維護及義務之負擔亦作深入之敘述，是故有助於不動產契約之訂定，亦有助於契約糾紛之預防。

二、疏解訟源

不動產契約發生爭議，如未能經由協調溝通之方式解決，勢必訴諸於法。緣此，爭訟連連，非國家社會之福。本文研究，不僅對於常見之各種不動產契約爭議問題，作廣度性之敘述，對於爭議問題之癥結所在，亦作深入性之分析，是故有助於契約糾紛之預防，亦有助於訟源之疏解。

三、解決問題

不動產契約爭議，或可依法處理，惟因契約自由原則，是故頗多

實例顯示，程序上是依法處理，實體上則是依約處理。本文之研究，不僅對於常見之各種不動產契約爭議問題，作廣度性及深入性之分析，對於爭議問題之解決方法，亦作詳細之探討，是故有助於爭議問題之解決。

四、健全交易秩序

依不動產交易法草案所規定「不動產交易」之定義，係指以有償移轉房屋或土地之所有權、地上權或典權為目的之法律行為及其輔助行為。所謂輔助行為，係指為協助完成不動產交易之相關行為。準此，所謂不動產交易，實務上泛指買賣、仲介、交換、合建等是。不動產契約爭議，除租賃契約爭議外，類多為交易契約爭議。

依據有關機關團體受理消費者申訴案件，其中購屋糾紛案件，於各類申訴案件中均名列前茅。似此，似顯示不動產交易秩序未完全建立，或未臻於健全，始有如此之多之糾紛，而其中之關鍵應在於契約。是故契約爭議之防免與解決，有助於不動產交易秩序之健全。

五、安定民心

誠如前面「研究之動機」中所述，不動產為生活內容中與生命過程中之重要財產，是故有人視之為第二生命。緣此，一旦發生不動產爭議，甚至於爭訟不休，其當事者勢必人心惶惶，坐立不安，廢寢忘食。苟有非理性之暴力行為表現，更是影響社會秩序。尤其是「好訟成性」，非社會之常態，而「訟則終凶」，亦非吾人之福。是故於預防糾紛、疏解訟源、解決問題及健全交易秩序之餘，對於安定民心，甚至於穩定社會秩序，契約爭議之防免與解決，似具有一定之意義。

六、確定地籍

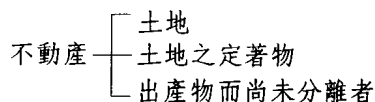
地籍為立國之根本，亦為土地管理與利用之重要依據，不動產一旦發生爭議，地籍勢必難以確定，似此，不僅影響土地之管理與利

用，影響所及，亦恐將動搖國本。尤其是稅籍，其係以地籍為依據，地籍不確定，稅籍則無從建立，稅負之課徵因此失其依據。是故為確定地籍並健全稅籍，契約爭議之防免與解決，似具有一定之意義。

參、不動產之涵義

一、不動產之定義

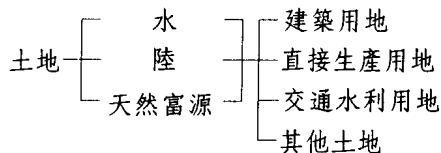
所謂不動產，依民法第 66 條第 1 項規定，係指土地及其定著物，同法條第 2 項規定，不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。準此，所謂不動產，可略表如次：



是故所謂不動產之契約爭議，依其標的物之不同而分，有土地之爭議、有土地之定著物之爭議及尚未分離之不動產出產物之爭議等三大類。

二、土地之定義

所謂土地，依土地法第 1 條規定，係指水陸及天然富源。另依同法第 2 條規定，土地依其使用之不同，分為建築用地、直接生產用地、交通水利用地及其他土地等四大類，並得再分目。準此，所謂土地，可略表如次：



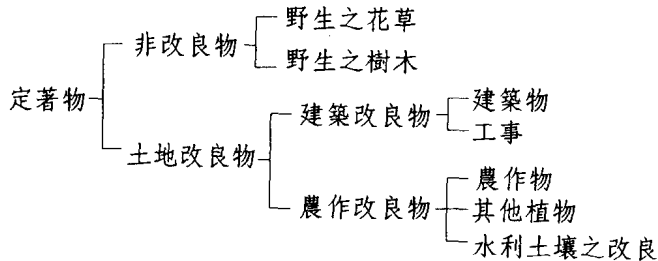
是故所謂土地之爭議，依其土地之不同而分，有水之爭議，有陸之爭議及天然富源之爭議等三大類。如依土地使用之不同而分，有建築用地之爭議，有直接生產用地之爭議，有交通水利用地之爭議及其他土地之爭議等四大類。

三、定著物

所謂土地之定著物，有「非改良物」及「改良物」之分，前者如野生之花草或樹木，後者如建築改良物或農作改良物。

「改良物」，依土地法規定，謂之為「土地改良物」，該法第 5 條第 1 項規定，土地改良物分為建築改良物及農作改良物等二種。同法條第 2 項規定，附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。同法條第 3 項規定，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。

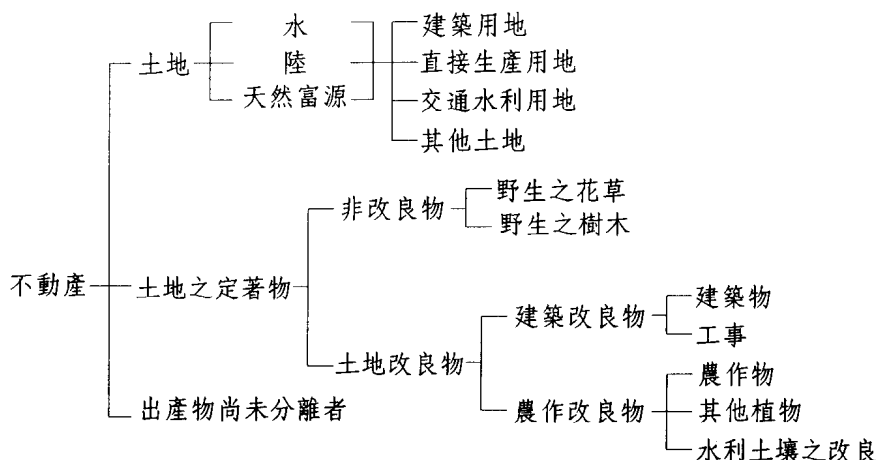
準此，所謂定著物，可略表如次：



是故所謂定著物之爭議，有非改良物之爭議及土地改良物之爭議等二大類。所謂土地改良物之爭議，又有建築改良物之爭議及農作改良物之爭議等二大類。

四、不動產之內涵

綜上所述，所謂不動產，其內涵之項目相當廣泛而且複雜，可略表如次：



肆、契約之涵義

依民法第 153 條第 1 項規定，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。準此，只要當事人合意，無論有無書面，契約即為成立。

另依民法第 153 條第 2 項規定，當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。準此，當事人對於必要之點，意思一致，契約固即為成立，對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約成立。此外，依民法第 248 條規定，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。所謂「推定」，簡單而言，即「假設」者也，是故推定其契約成立，即假設其契約成立。

綜上所述，契約，無論是「即為成立」，或「推定成立」，法均未明文規定應以書面為之。由於各該條文置於民法債編中，是故謂之為「債權契約」，「債權契約」如以書面為之者，則謂之為「債權契約書」。

依民法第 760 條規定，不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。準此，其移轉或設定之契約，均應以書面為之，由於該條文置於民法物權編中，且契約書係以移轉或設定不動產物權為目的，是故謂之為「物權契約」或「物權契約書」。

伍、爭議之涵義

一、爭議之定義

依周何教授主編「國語活用辭典」所述，兩人奪引為「爭」，謀定事宜為「議」。引申而言，所謂「爭議」，係指兩人以上對於某一物或某一事有所爭執，而由當事人或第三人介入以謀定事宜是也。

二、爭訟之定義

如前述周何教授主編「國語活用辭典」所述，兩人奪引為「爭」，公開爭論為「訟」。引申而言，所謂「爭訟」，係指兩人以上對於某一物或某一事有所爭執，而於公眾場所，公開爭論，以評斷是非曲直是也。

「訟」，一般而言，係指「訴訟」者也，是故所謂不動產契約爭訟，係指因不動產契約之爭議而訴訟於法院者也。惟此種解釋，應屬於狹義之不動產契約爭訟。

「訟」，既是公開爭論，是故不動產契約爭訟，除「訟」之於法院外，實務上，有「訟」之於政府有關機關者，諸如監察院、公平交易委員會、消費者保護委員會、鄉鎮市區公所調解委員會及各級訴願委員會，有「訟」之於各級民意機關或相關之民間團體者，諸如立法院、各級議會、消費者團體，亦有「訟」之於各級民意代表、地方士紳或專業人士者，諸如立法委員、各級議會之議員、里長、律師或土地登記專業代理人。似此，如均視為爭訟，則應屬於廣義之不動產契約爭訟。