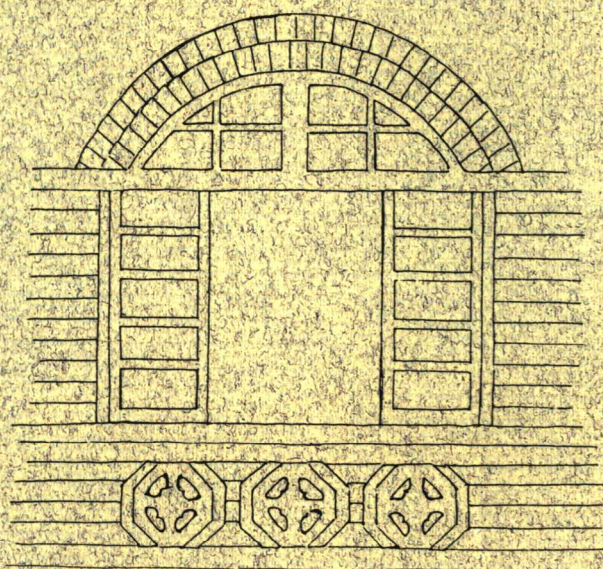




縱橫房地產①

林永汀◎著

房地產 法律疑難解析

六十篇房地產法律心得研究，
以深入淺出的筆觸，
提供從事房地產買賣的個人或業者，
預防和解決糾紛的途徑。

縱橫房地產 ①

房地產法律疑難解析

林永汀／著

房地產法律疑難解析 / 林永汀著, -- 初版. --
臺北縣新店市 : 世潮出版 ; 世茂總經銷, 民
81
面 ; 公分. -- (縱橫房地產 ; 1)
ISBN 957-529-261-8(平裝)

1. 房地產業 - 法律方面

554.89

81003489

初版四刷 / 中華民國85年4月

初版一刷 / 中華民國81年7月

定價250元

縱橫房地產 ①

房地產法律疑難解析

作者 林永汀

編輯 黃素妮·唐坤慧

美編 沈虹

發行人 林正村

出版者 世潮出版有限公司

地址 臺北縣新店市民生路19號5樓

局版台業字第五一〇八號

電腦排版 龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷 世和印製企業有限公司

總經銷 世茂出版社

台北縣新店市民生路19號5樓

電話 / (〇二)二一八三二七七

傳真 / (〇二)二一八三二三九

郵撥 / 〇七五〇三〇〇七世茂出版社

※版權所有·翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換

縱

橫於房地產，無論是為自住或為投資而購屋，投資也無分企業經營投入或小額散戶的個人經營，必須注意的因素、層面相當多，舉凡法律、地政、都市計畫、稅務、企管、市場分析，甚至政治、社會、文化等均足以影響房地買賣的權益。

買賣如此，租賃或其他房地產交易行為亦莫不如此。以土地增值稅新方案擬議出籠後，便有人亟思以「設定地上權」的方式取得土地使用權，替代買賣移轉為例，牽涉的問題即有地上權設定、登記與地價稅、租賃所得稅等基本項目，值得高度關切。

可是，放眼坊間卻無有系統的具體、周全、可行的相關資訊足供房地交易人參考，常令人感到不足；因此，「縱橫房地產系列」便在此理念下推出，提供房地產交易人包羅萬象的多元資訊，俾在「縱橫房地產」之際，足能「決勝於千里」。



林永汀【作者】

東吳大學法律系法學組七十年畢業，篤信「法律祇保護知道法律的人」，堅守法律的實用與理論必須兼容並蓄。

經歷：

永然法律事務所法務組長
永然契約顧問中心契約部經理
永然法律事務所法務部門專門委員
永然法律事務所研展部副主任
(大同雜誌) 關心話題專欄作家
(土地事務月刊) 房地產法律專欄作家
(太聯不動產市場週報) 房地產法律專欄作家
(自由時報) 房地產版法拍致勝專欄作家
(租售報導) 專題報導專欄作家
(現代地政) 法律診所專欄作家
(台灣時報) 房地產法律專欄作家

主要著作：

不動產仲介法律實務 (永然出版)
海外投資與移民 (永然出版)
法拍實戰手冊 (永然出版)
房地產法律談續(二)篇 (永然出版)
房地產法律談續(三)篇預售房屋 (永然出版)
房地產法律談續(四)篇仲介買賣 (永然出版)
房地產法律談續(五)篇投資權益 (永然出版)
房地產法律談續(六)篇預售房屋II公平交易法 (永然出版)
如何購買預售房屋 (世潮出版)
房地產法律疑難解析 (世潮出版)

縱橫房地產 ①

房地產法律疑難解析

林永汀／著

1997 (8)

1/36

自序

東西德統一、東歐變色、蘇聯瓦解，民主顯然成爲人類生活共同追求的目標；在房地產交易，是否也有民主的傾向？答案應該是肯定的。

對購屋人或租屋人而言，愈來愈強烈的權益保護意識，顯示房地產消費者自主的要求也愈來愈殷切；但是，矯枉過正的結果，在欠缺法律基礎下，往往做出不合理的要求，並非法治應有現象。同樣的，面對購屋人、租屋人的民主、法律或欠缺法律基礎的要求，房地產經營業者、房地產賣方、房屋出租人除了必須具備法律常識以求合理、合法經營外，並可因而反制不合法的需索。不過，擺在眼前的，偏偏是國人的法治根基薄弱。

中國傳統文化以禮教爲主導，法治思想雖早自管仲、商鞅、韓非、慎到等人即已萌芽，但實質的司法只是行政的一環，成爲統治者的工具，比起英、美國家的行政、立法、司法三權分立的真正法治社會，晚了許多；所以，如果說，我國的法治根基不夠，並不爲過。

嚴格而言，我國的法治社會，應自民國三十八年政府遷台施行五權憲法才算開始；在此之前，滿清王朝覆亡，固然為我國專制時代劃上句點，中國成立了亞洲第一個民主共和國，但接續而來的北伐、抗戰、戡亂，根本無暇也不能使中國立即進入施行民主憲政的法治生活。

依法言法，一個法治根基深厚的國家，依法行政的結果，一切以法律為依歸、為主臬，人民的權益較能受保障；而人民之間的權利、義務關係，亦因以法律為規範、為準繩予以釐定，糾紛自然減少，也更能本乎法律基礎作合理的解決。反之，一個法治根基薄弱的國家，悖離法律，則易流於貪污、舞弊的官僚主義，所謂「官字兩個口」，人民權益當然難期有週全保障，一切隨為官之人（或那些自命為政治人物者）的意思而決定，台灣的「國會」及若干政府官員顯現出來的就是這種「氣勢」；相對的，欠缺法治基礎的社會，制度也難期健全，投機主義隨之盛行，投資成為奢言，台灣股市從過去到現在，小額投資人難有保障，就是一個著例。

幸好，房地產市場，除了有財團炒作，甚至有政府官員涉足其中參與炒作之嫌外，購屋人在難奈的高房價時代，為了購屋、租屋，如能具備充實的法律知識，並非不能「民主的」選擇自己需要的房屋、處理自己面臨的糾紛；只是要如何充實自己的基本法律常識，還必須

麵包、搭公車……到晚上閤上眼睛躺在彈簧床上睡覺，無一不是過著法律生活；充實個人法律基本常識，刻不容緩，才能因知悉法律而受法律保護。

縱橫於房地產，無論是買賣、租賃、仲介、融資、利用、共有關係的處理……等交易行為，面臨的問題必然不少；區區從事房地產法律研究工作以來，各種疑難雜症，態樣百出，有些真可讓人「一夜白髮」，苦思而後能解；本書淺見，尚祈各方不吝賜正外，更有疑難問題，並願能共同研究，共鋪房地產交易之正軌，庶幾有望。

林永汀

序於中華民國八十一年五月卅日

努力而已。

一般人總以為法律艱澀難懂，可是如果永遠拒絕接近它、接納它，可能永遠艱澀，永遠也不會懂；一旦接納後，凝聚的基本法律常識，便可隨時作為武裝自己的力量，憑以保障自己的權益。何況，法律是最高適用藝術的社會科學，根本上並無所謂的「專家」，只有了解多、了解少與先知、後知的分別罷了；多少法律專家投資房地產或購屋慘遭斷羽命運，甚或衍生糾紛事端而無法解決，恐亦非一般消費大眾所能知悉。

區區東吳大學法律系畢業後，潛心房地產法律近十載，向來堅持實務與理論並重，絕非只是實務一途即可以通行房地產法律問題於無阻；因此，除了在房地產專業媒體發表實務問題研究心得外，並兼在法律專業媒體撰寫理論性研究報告；此次蒐錄過去所撰寫之實務問題研究心得計六十篇彙集付梓，分預售房屋糾紛、成屋仲介交易、房地租賃權益、地上權與抵押權、共有房地問題等五大部分，庶幾對房地產交易的疑難問題解決能有拋磚引玉之效。

「法律保護知道法律之人」，是區區忝學法律後領悟的心得，更是篤信不渝的信念；事實上，一個人的一生，從尚未出生還在娘胎裡開始，就與法律扯上關係（關於胎兒的權利保護），一直到死亡後仍然與法律無法脫離關係（遺產的繼承問題），足見一個人終其一生與法律殊難割捨；再從個人的日常生活而言，從早上睜開眼睛起床打開電燈、扭開水龍頭、買

房地產法律疑難解析 目錄

第一篇 預售房屋糾紛

- 一、合建地主可否將土地售予他人請求拆屋還地 / 15
- 二、合建地主將土地出售予他人是否犯罪 / 19
- 三、合建地主破產，建設公司如何保障權益 / 23
- 四、鄰接畸零地的建築基地如何申請建築 / 27
- 五、購屋人無力續繳購屋價金的法律效果 / 31
- 六、預售房屋工程款的繳款時間 / 35
- 七、購屋人可否請求變更納稅義務人名義 / 39
- 八、預售房屋買賣契約中購屋人拋棄的契約自由 / 43
- 九、建築房屋的開工日期與施工期間怎麼認定 / 47

- 十、建築房屋的下游包商享有之法定抵押權 / 51
- 十一、建設公司無法為購屋人貸得約定貸款的效果 / 55
- 十二、建設公司設定虛偽抵押的偽造文書 / 59
- 十三、建設公司虛列工資的逃漏稅罪 / 63
- 十四、土地提前過戶是否構成偽造文書 / 67
- 十五、土地提前過戶是否構成逃漏稅 / 71
- 十六、超賣地下室停車位的違約認定標準 / 75
- 十七、超賣地下室停車位的詐欺罪 / 79
- 十八、購屋人拒不辦理交屋手續的處理 / 83
- 十九、房地產業者被檢舉違反公平交易法的應對之道 / 87
- 二十、律師見證能給購屋人什麼保障 / 96

第二篇 成屋仲介交易

- 一、地下室買賣的基本認識 / 107
- 二、定金、違約金的性質與效力 / 119

- 三、撕毀租售房屋招貼的法律責任 / 123
- 四、房屋仲介業應避免構成侵佔罪 / 129
- 五、仲介酬勞可否依據習慣而請求 / 133
- 六、課徵土地交易所得稅的檢討 / 138
- 七、印花稅的重複課稅問題 / 144
- 八、出售房屋可否拒繳土地增值稅 / 152
- 九、購屋人對於房屋稅的負擔 / 156
- 十、夫妻聯合財產制的有關稅務 / 160
- 十一、夫妻離婚關於不動產的處理 / 170
- 十二、未成年父母雙亡，如何出售房屋 / 175
- 十三、內、外祖父母互爭孫子監護權 / 179
- 十四、買賣雙方如何以合意解除契約 / 186
- 十五、法院判決命移轉所有權登記，仍可解除契約 / 190
- 十六、占有人也可享有物上請求權 / 194
- 十七、買土地未過戶卻被徵收的權益保障 / 198

第三篇

房屋租賃權益

- 十八、如何對國有財產爭議事件打官司 / 202
十九、不動產所有權移轉與脫法行為 / 207
二十、購買違章建築對於承租人的處理 / 211

第四篇

地上權與抵押權

- 一、承租房屋應有的基本權益 / 219
二、如何做個快樂的二房東 / 223
三、房東可否任意漲租 / 232
四、房東賣房子，房客怎麼辦 / 240
五、積欠租金可否主張用押租金扣抵 / 248
六、購屋人將所購房屋出租，於解約後不能拘束賣方 / 252
七、土地租與他人建屋應訂立書面租約 / 256

- 一、沒有租金約定的地上權仍受保障 / 263

第五篇

共有房地的问题

- 一、共有物分管與共有物分割 / 297
- 二、共有土地的共有人請求返還土地的方法 / 306
- 三、共有土地全部出售時的共有人優先承買權 / 310
- 四、處分共有土地如何爲他共有人提存對價 / 317
- 五、共有人於變賣共有物事件的投標權益 / 326
- 二、享有地上權申請建築不須土地所有人同意 / 267
- 三、抵押權人是否可以扣住房地所有權狀 / 271
- 四、抵押權人對於變賣共有物事件之參與分配 / 275
- 五、抵押權人有無必要聲請保全程序 / 279
- 六、是否可對重整中的公司聲請實行抵押權 / 283
- 七、授權他人代辦抵押借款的領款人 / 287
- 八、物的擔保與人的擔保，那一個效力優先 / 291

