



縱橫房地產③

林永汀◎著

如何預防 房地產糾紛

二十篇具體案件的專業研究，
提供理論與實用兼容並蓄的房地產權
益保障方法，有助於房地產消費者、
從業者有效預防並徹底解決糾紛。

縱橫房地產③

如何預防・解決房地產糾紛

如何預防・解決房地產糾紛 / 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 ; 3)
ISBN 957-529-290-1(平裝)

1. 房地產業—法律方面

554.89

81005516

初版二刷 / 中華民國83年4月
初版一刷 / 中華民國81年11月

精裝 定價300元

縱橫房地產 [3]
如何預防・解決房地產糾紛

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——台北縣新店市民生路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
總經理——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



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：

• 請參閱封底摺頁 •

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」。

作者主要著作：

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）
地下室停車位·工業住宅（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）
如何預防·解決房地產糾紛（世潮出版）
兩岸關係與大陸房地產（世潮出版）
大陸房地產法令彙編：土地篇（世潮出版）
大陸房地產法令彙編：房產篇（世潮出版）
大陸房地產法令彙編：企業篇（世潮出版）
大陸房地產法令彙編：訴訟篇（世潮出版）

縱橫房地產③

如何預防・解決房地產糾紛

如何預防・解決房地產糾紛 / 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 ; 3)
ISBN 957-529-290-1(平裝)

1. 房地產業—法律方面

554.89

81005516

初版二刷 / 中華民國83年4月
初版一刷 / 中華民國81年11月

精裝 定價300元

縱橫房地產 [3]
如何預防・解決房地產糾紛

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
總經理 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

自序

「法律的實用與理論必須兼容並蓄」，是區區投身房地產法律研究工作向所堅持的原則；因此，在將近十年的從事房地產法律研究工作裡，總不忘把理論融入實務領域裡，遇上足以令人焦頭爛額的問題時，更不得不把實務問題、爭執導入理論中。事實上，沒有理論基礎的實務，必然缺乏支撐性，毫無血肉；相反的，沒有實務運作的理論，也必然缺乏可行性，同樣毫無血肉。刻意強調實務，未將理論融入實務之中，甚至懶得鑽研理論概念，遇上問題、糾紛，信手拈來粗糙的簡答，對於糾紛當事人是不公平的，更可能將當事人的權益導入危險境界。

「法律祇保護知道法律之人」，則是區區投身房地產法律研究工作十載領悟的心得，並成為篤信不渝的理念。理念的形成，在於實際接觸糾紛案件時，幾乎所有的當事人均因缺乏法律常識，而對於已然受損的權益保障方法，束手無策。舉例而言，有位當事人在購屋時，

建設公司的售屋廣告、海報宣傳「戶戶有車位」，這位購屋人深爲平日停車問題所困擾，評估地段、區位、價格、建材、坪數……等因素後，興高采烈的訂購一戶；但是，在交屋時却發現自己取得的車位根本停不進一部最起碼的自用小客車，心想以後如果要停車的話，勢必要早點回家，否則隔壁車位的住戶比自己早回家、先停車後，自己擠不進去，還不是要讓自己的愛車露宿街頭，飽受風吹、日曬、雨淋之苦？於是，拒絕辦理交屋手續，要求建設公司按照法定停車位規格另外劃一個車位，這位購屋人萬萬也想不到建設公司業務小姐竟然兇狠的表示：「通知你交屋而不交屋，我們是依據契約約定處理，我們會找公司的法律顧問發律師函解除契約，沒收你已經繳的錢。」嚇得這位購屋人心驚膽跳，深怕不交屋，錢會被沒收，不知如何是好。

上述案例，明顯的是購屋人不瞭解法律規定所致。因爲，解除契約、沒收已繳價金，必須是沒有違約的一方當事人才可以主張，如果違約的是建設公司，建設公司並不能「惡人先告狀」主張解除契約、沒收價金；同時，縱使是購屋人違約，建設公司是否可以沒收購屋人已經付的全部自備款？也是一個問題；依據民法第二百五十二條規定，約定的違約金過高，購屋人可以請求法院減至相當數額；倘若購屋人已繳了全部購屋自備款，却爲了停車位問題，而被沒收按照約定的已付價金，購屋人可以請求法院酌減違約金。再者，沒有違約的當

事人才可以主張解除契約，是否違約，應按雙方契約內容為準；如果買賣契約約定地下室規劃八十個停車位，建設公司交屋的也是八十個停車位，縱使建設公司當初申請建造執照時規劃的「送照車位」只有四十個，也不能因此主張建商已經違約；但是，如果建設公司把原先規劃的四十個車位劃為八十個車位出售，以致於使八十個車位，每一個車位都不符合法定規格尺寸，無法停車使用，那麼建商想要主張沒有違約也難。

建設公司將送照的四十個車位變更為八十個車位出售，因車位是論「個」賣還是論「坪」賣，在法律上的效果也不會相同。在論「坪」賣的車位，購屋人取得的是所買車位的一定「面積」，在這個一定面積裡，無論劃幾個車位，應該沒有「超賣」的問題，只不過是論「坪」賣的車位，購屋人必須注意建設公司是不是有交付車位所有權而已。

因此，購屋人如果發現停車位不符合法定規格根本無法停車，而且建設公司又有變更、多賣車位的情形，當然可以依法行使權利。不過，反過來講，如果建設公司並沒有違約的情形，購屋人仍然藉口車位有超賣情形（甚至有以車道的彎道不方便轉彎為理由者），拒絕辦理交屋，那麼購屋人就必須小心萬一建商真的行使解除契約的權利而沒收已經交付的價金；雖然購屋人可以請求法院減少沒收的數額，但打官司究竟是一件麻煩事。

過去我們常說：「不知者，無罪。」不知道法律，真的可以無罪嗎？依據刑法第十六條

規定，不得因不知法律而免除刑事責任；所以，一個人絕對不可能以自己不知道法律規定而主張不構成犯罪；這是現代法治生活下的現代人所必須具備的概念，更是區區所篤信「法律祇保護知道法律的人」的理念真諦所在。本書收錄區區過去發表之二十篇研究心得，其中大部分刊載於法律專業刊物，也是把實務融入理論之中，把理論導進實務領域的論文報告；文稿或嫌深入、冗長，但絕對是值得從事房地產法律研究工作之同好挑戰的報告。祇是，區區才植未深，疏陋之處，尚祈大方賜正。

本書之成，蒙內子瓊英及好友周燕美小姐，付出心力惠助校對，謹致由衷謝忱。尤其，潛心房地產法律研究結果，往往一頭栽進，心念神繫，下班、晚飯後，又關進書房，不知天將既白；爲此內子常感嘆道「一天講不到幾句話」，小犬奧倫出世後，照料、陪伴、教導工作更全仰仗內子一人，備加辛勞，謹於本書付梓使區區房地產法律著作達成第十二冊心願之際，除向內子瓊英及小犬奧倫致上歉意，並再向內子致上無盡感激，以誌不忘。

序於中華民國八十一年九月二十日

林永河

如何預防·解決房地產糾紛

目錄

一、如何檢查地下室停車位產權

1. 檢查地下室停車位是不是有單獨的所有權狀 23
2. 公共設施可以兼作停車場使用 24
3. 有地下室停車位獨立權狀的效果 25
4. 沒有地下室停車位獨立權狀的效果 26
5. 沒有車位所有權狀者只取得使用權而已 27
6. 讓與使用權不能公證但接手人應受分管協議拘束 28
7. 沒有車位所有權狀應注意是不是被收了二次錢 29
8. 超賣地下室停車位是不是構成違約 30
9. 超賣地下室停車位是不是構成詐欺罪 31

10. 停車位的坪數不足怎麼辦 32

二、購買假國宅要注意那些事項

1. 假國宅定義及其背景 37

2. 查看建照及核准文號 39

3. 須具備國宅承購資格 40

4. 建商保證貸款的效力 42

5. 未獲預定貸款怎麼辦 43

6. 認清假國宅的真面目 45

三、購屋人是否有權拒絕辦理交屋

1. 什麼程度可以辦理交屋 49

2. 交屋手續在法律上意義 51

3. 尚未交屋能否主張瑕疵 53

4. 購屋人的不當刑事告訴 55

5. 無理而拒不交屋的危險 56

6. 釐清責任歸屬方為正途 58

四、如何保障公共設施的權益

1. 認識購屋面積的計算方法 63

2. 公共設施包括那些項目 64

3. 公設比會不會太高 65

4. 公共設施會不會坪數不足 66

5. 公共設施沒有依據廣告施工 67

6. 公共設施坐落地號有問題 68

7. 使用分配與使用限制 69

8. 開放空間設計建築的公共設施 70

9. 大型社區的公共設施 71

10. 休閒性別墅社區的公共設施管理 73

11. 位於地下室的公共設施問題 74

12. 以法律武裝自己捍衛權益 75

五、論預售房屋分期付款的清償期

77

1. 前言 79

2. 預售房屋是普通買賣契約 80

3. 「分期付款表」的清償期疑義 81

4. 建商的同時履行抗辯權探討 83

5. 解決實務上執行困境的途徑 86

6. 權衡利弊解決約定不明之爭執 88

六、定型化契約的效力

95

1. 何謂定型化契約 97

2. 房地產交易使用定型化契約的情形 99

3. 定型化契約的效力 101

4. 公平交易法施行後對定型化契約的影響 103

5. 簽約時詳讀契約條款確實瞭解意義 105

七、論公寓大廈及社區的規約

107

1. 前言 109

2. 規約的意義界定及其內容 110

3. 執行規約的困境 112

4. 規約對住戶及其繼承人的效力 115

5. 習慣之適用及其對規約效力影響 119

6. 規約的公同行爲性質探討 122

7. 建立新住居環境下新生活秩序的規約 125

八、查封之物是否即陷於給付不能

139

1. 實務上「處於給付不能狀態」之見解 141

2. 給付不能的基本概念 143

3. 給付不能的認定不宜過廣 144

4. 就查封效力言亦尚非構成「給付不能」 147
5. 判決語意不明造成最大的困擾 149

九、論所有權移轉登記確定判決的登記

1. 前言 155
2. 持法院判決申辦所有權移轉登記，屬於強制執行法第一百三十條之執行 156
3. 買受人如已聲請假處分的申請移轉登記方法 157
4. 買受人起訴前未聲請假處分的申請移轉登記方法 159
5. 撤銷假處分與撤銷假扣押的程序 161
6. 撤銷假處分可否代位提出聲請 163
7. 假處分阻止移轉所有權確定判決執行的疑義 167
8. 移轉所有權登記判決的性質與執行程序 170
9. 假處分阻卻移轉所有權登記判決執行之影響 172
10. 法律適用之檢討與改進建議 175