

李永然 律師 主編
張吉人 編著
林裕山

契約書製作範例

五南圖書出版公司印行

李永然 律師 主編
張吉人 編著
林裕山

契約書製作範例

五南圖書出版公司 印行

契約書製作範例

主 編／李 永 然
編 著 者／張吉人・林裕山
校 對／吳 燕 萍
責任編輯／侯明利・張玉蓉

發 行 人／楊 榮 川
發 行 所／五南圖書出版有限公司
登記證：局版台業字第 0598 號
地 址：台北市和平東路二段339號4樓
電 話：(02)7055066
傳 真：(02)7066100
劃 撥：0106895-3

印 刷 所／茂榮印刷事業有限公司

中華民國 80 年 5 月初版一刷

中華民國 81 年 6 月初版二刷

ISBN 957-11-0300-4

定 價 800 元

(如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

李 序

現代的工商社會生活中，每個人都難免會面對契約，這些契約除了「口頭契約」之外，也包括「書面契約」。其中又以書面契約最爲困擾。筆者於十餘年來執行律師業務的生活中，親朋好友及當事人對於契約書的疑問也最多。

說實在的，訂立一份「契約書」必須要以慎重的態度面對，原因是契約的目的，乃爲拘束當事人雙方，也是當事人雙方權義的基礎；如果訂立不周延、不明確，或未依法定方式，即可能導引糾紛，也可能發生無效的情形。

國人對契約書的訂立事前極不重視，事後發生糾紛，則懊惱不已。筆者認爲「一諾千金」的農業時代已過，邁入工商業時代的每個人對於契約書內容務求慎解之後，才能簽字，方不致於後悔莫及！

契約書的簽訂既如此重要，即要如何簽訂妥適的契約呢？其實「有病求醫，有法律問題找律師」，這乃不在話下；但有時候，當事人覺得契約內容所涉及的標的價值極低，不值得擾煩律師，此時當如何是好？因而多年來屢有友人問及，市面上有無可參考的契約範例書籍？筆者覺得這類書籍確有必要。好友榮川兄提及五南圖書出版公司有此構想，筆者立即響應，認爲這本書確有必要，而且有出版叢書系列的必要。

目前此一系列的第一本——「契約書製作範例」業已由張吉人、林裕山兩人編著完成。這本書兼具學理與實務，首先對於各種契約書的擬訂通則加以介紹，並將常見的缺失列出，提醒讀者，極具參考價值。

其次，將民商法中主要的契約，區分爲「債權相關契約」、「物權相關契約」、「動產擔保交易法相關契約」、「親屬關係相關契約」及「繼承相關契約」、「商務契約」：等。而且對各類型的常見契約，均舉出相

關的契約書範例，俾供參考，極具實用性。

就以債權相關契約而言，我國民法債編的「各種之債」，所規定的「有名契約」有二十四種，即：買賣契約、互易契約、交互計算契約、贈與契約、租賃契約、使用借貸、消費借貸契約、僱傭契約、承攬契約、出版契約、委任契約、居間契約、行紀契約、寄託契約；等等，足見其涵蓋面之廣，無一漏列。

本書業已出版，而本系列亦將逐一推出，盼讀者能對本書之出版提供卓見，俾供日後出版之改進！

李永然

序於永然法律事務所

民國八十年四月四日（婦幼節）

契約書製作範例 目錄

李 序 / 李永然

第一部分 各種契約書的記載要領

寫於本章之前……………	一
檢視契約書的危險形式……………	三
契約書格式的必備知識……………	一九

一、契約與書寫格式的要點／一九
二、簽名與蓋章的要點／二五
三、標題前文與結尾的要點／三三
四、正本與副本的要點／五四
五、字據、備忘錄、承諾書、協議書的要點／五七

六、製作公證書的要點／六五

訂約當事人應行注意的事項……………七一

一、對於契約當事人一般的注意事項／七一

二、公司為當事人應行注意的事項／七三

三、與公司以外的法人訂立契約時／七六

四、與法人以外的團體訂立契約時／八〇

五、與合夥訂立契約時／八一

六、與代理人訂立契約時／八五

七、與法定代理人訂立契約時／九四

八、與使用人訂立契約時／九七

九、與父子、夫妻訂立契約時／一〇一

十、沒有法人資格時則契約當事人為誰？／一〇二

十一、與清算中的公司訂立契約時／一〇三

第二部分 各種契約書製作要點及範例

第一篇 債編相關契約……………一〇七

第一 買賣契約／一〇七

第二	互易契約	／二〇七
第三	交互計算	／二一三
第四	贈與契約	／二二一
第五	租賃契約	／二三九
第六	借貸(一)——使用借貸	／二九三
第六	借貸(二)——消費借貸	／二九五
第七	僱傭契約	／三〇五
第八	承攬契約	／三四一
第九	出版契約	／三七三
第十	委任契約	／三八三
第十一	經理人及代辦商	／三九五
第十二	居間	／四〇九
第十三	行紀	／四二九
第十四	寄託契約	／四四七
第十五	倉庫	／四五九
第十六	運送營業	／四六七
第十七	承攬運送	／四八七
第十八	合夥	／四九七
第十九	隱名合夥	／五二三

第二十	終身定期金	／五三三
第二十一	和解	／五三九
第二十二	保證	／五六三
第二十三	債權讓與	／五八七
第二十四	債務承擔、概括承受與營業合併	／五八九
第二篇	物權相關契約	……六一一
第一	共有	／六一一
第二	地上權	／六二一
第三	地役權	／六二七
第四	抵押權	／六三三
第五	質權	／六六五
第六	典權	／六七七
第三篇	動產擔保交易法相關契約	……六八五
第一	動產抵押	／六八五
第二	附條件買賣	／七〇九
第三	信託占有	／七一九

第四篇	親屬關係	七二九
第一	婚約	／七二九
第二	結婚及夫妻財產制	／七三三
第三	離婚	／七四三
第四	認領與收養	／七四七
第五篇	繼承相關契約	七五五
第一	遺囑	／七五五
第二	繼承	／七五九
第六篇	商務契約	七七三
第七篇	公證與認證	七九九

第一部分 各種契約書的記載要領

寫於本章之前

契約書的世界像大海一樣浩瀚，本文對整個契約世界而言，所扮演的可謂是指南針的角色。

本章只說明契約的形式、標題、簽名章、備忘錄等製作文件時所須注意的事項及契約當事人間的權利義務關係。

此外，也列舉說明哪些契約書將造成無效、得撤銷及解除等應予注意的事項。

希望透過本文的解說，使您能更了解如何書寫契約書。

檢視契約書的危險形式

(一)先從契約的形式談起

核對契約書的格式，必須從形式和內容二方面齊下，並非只要內容正確，形式即可不管，其實在契約書的格式中形式是非常重要的。

1. 契約書的形式

包括：

- ①當事人的表示（就借貸來說，爲借方與貸方）
- ②當事人簽名（或記名）蓋章
- ③騎縫章
- ④契約的標的如爲物，則應有所表明（如：買賣的標的爲土地，則地址、地號、地目、土地面積等）
- ⑤日期

爲何說契約的形式非常重要呢？因爲如果形式不完整，則就無法作爲證據資料，或者證據力較爲薄弱，其後果是相當危險的。

如依法只要簽名，契約即可有效成立，但在契約需蓋章及騎縫章的場合，若無蓋章及騎縫章則可能遇到抗辯，認爲契約仍在簽署中未完成，那麼契約需以圖章作爲證據資料時，僅以簽名表彰，將無任何證據力價值。書寫契約時，若忘記記載當事人的地址，將如何呢？無論是自然人或法人都必須寫明姓名和地址（或公司

所在地），契約當事人特定。若只寫○○人或○○公司、商店……等的情形，雖不能說契約無效，但會失去契約的價值。所以，必須清楚地記載姓名或地址才可。

2. 形式欠缺是否無效？

就契約書來說，輕微的欠缺是不至於造成致命的後果。如租賃契約的標的若為建築物，即使忘記當事人的地址，因為承租人的住所為此建築物，因此，不至於不知當事人的地址所在。

總之，在契約書中可運用其它客觀的資料來彌補一些輕微的小缺失。

另外，漏貼印花或印花漏蓋註銷章是否使契約書無效？事實上可以說，契約書的有效性完全不受印花稅的影響，若要說有，則可能適用於印花稅法罰則的規定。

與登記有關係的契約書，譬如：抵押權設定契約書、不動產買賣契約書，若形式有欠缺或不完整，就無法成為登記的原因證明書，如此則會有危險。但此時只要不把契約書當原因證明使用，而把申請登記的委託書加入契約的內容，再填上申請書抄本申請即可。

此外，若是拿公家機構所發的文書作證明時，當事人應仔細核對簽名蓋章及騎縫章等。

(二) 危險形式的原因出自契約無效、撤銷或觸犯刑責

就核對契約格式言，除了解當事人的權利義務內容之外，契約形式亦應詳細檢查，方不致違反法律導致契約無效、撤銷或解除的後果，甚且有觸犯刑罰的危險。

例如，依借貸契約書中訂立下列一個條款：

第○條 借方應就本金一百二十元，按日息三分五釐的比率支付貸方遲延的賠償金。

根據民法第二百三十三條第一項、第三項，可以請求遲延利息及賠償金，最高限度為週年二十%（民法第二百零五條）。因為日息三分五釐為一百二十七點七五百分比，超出一百零七點七五百分比，貸方對於超過部分之利息依民法第二百零五條規定無請求權，債權人貸方僅就週年百分之二十之限度，有請求權，所以保護經濟弱者之債務人借方也。（最高法院27年上字三二六七號判例）

惟並非無效即了事，就所舉的例子而言，甚至有受到刑罰制裁的危險。如刑法第三百四十四條重利罪規定：「乘他人急迫、輕率或無經驗貸以金錢或其他物品，而取得與原本顯不相當之重利者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。」再違反糧食管理治罪條例第六條第一項第三款亦規定，「重利貸放糧食者處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科相當於交易總額、收買總額或貸放總額以下之罰金。」事關當事人權益，不可不注意及之。

由以上可知，除民法最高利率之限制外，在契約書的格式中和一般人有密切關係的危險形式多半與租賃房屋、土地有關。此點留待其他部分作說明。

總之，例如：民法、土地法等一類的法律條文，契約內容違反強制或禁止規定及違背法定方式時，將歸於無效。

法律條文多得幾乎數不清，同樣地，契約條文也錯綜複雜，欲清楚其中則必須花費龐大的勞力。但對於無效的契約書危險形式，並非沒有一般的核對重點，只要能根據重點所在仔細檢查，則不難發現其缺失。當然，精通法律者只須稍微閱過契約書的條文，即能直接聯想該當的法律條文，一般人，則較為困難。關於此方面的重點如下：

① 違反公共秩序、善良風俗的契約無效。

② 濫用權利，違反誠實信用的契約歸於無效。

即使有以上的規定，但因法律用語難懂，所以較難一看即能理解其義。不過法律所根據者絕非以理論或只憑高尚理念，乃依據一般健全的常識，亦即一種公平的制度。

因此，趁人之危迫使繳付高利息，依民法第七十四條規定，利害關係人得聲請法院，撤銷其法律行為，溯及使契約失效；又以賣春爲目的，控制女人的契約，違反公序良俗亦視同無效。

土地租賃，承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時，出租人得終止租約收回土地（土地法第一百零三條第四款），並拆除地上建築物。當然，地租應每月交付，遲延或拒絕支付都是違反約定。如果連如此簡單的條款承租人都無法履行的話，理所當然的，除以擔保現金抵償欠租外，當他遲延二年的期間後，出租人即可終止租約，拆屋還地，惟這並不算違反公共秩序善良風俗的規定，同時，亦不稱爲強行法規，而是以上二種論點皆可成立。

雖然法律積極保護地主的權益，但就一般情況來說，即使地主未收到二年的租金，並不因此生活陷於窘境。除非將數千坪土地租予大企業，以土地租費維生者，否則五十坪與一百坪的土地租費，並不多重大影響。另一方面來說，承租土地的人又如何呢？通常其非付不起或不付，而無意間房子須遭拆除，就土地承租人而言，結果將會有嚴重的困窘出現。

這種情形如站在當事人的立場應該以法律公平解決，至少出租人應定相當期限，催促繳付，使對方注意，如仍不支付，才可採取行動，而不該突然終止租約，立即拆屋行爲，如此才能實現法的正義。所以只單方面利於地主的契約規定，可說是危險的格式。

民法的大原則雖爲契約自由，但基於保護消費者或經濟上弱者的立場，凡契約內容違背法令強制或禁止規定或違反公共秩序善良風俗或與法定要式規定不符者皆使之無效，甚且當事人爲無行爲能力人或係在無意識或精神錯亂中所訂的契約，概爲無效（民法第七十五條）。

以下列舉關於這方面的法律規定。

1. 分期付款買賣

爰分期付款買賣是爲保護以分期付款的方式購買東西的人。如出賣人欲解除契約需定相當期間，催告買受

人履行支付價金義務方合法。同時亦規定出賣人請求買受人支付價金全部之限制及出賣人解約扣款的限制（民法第三百八十九條及三百九十條），凡違反這些規定者都將視為無效。

2. 關於身分保證的法律

大家都知道某些行業於新人甫進公司時，必須提交身分保證人。這類身分保證與一般金錢保證有所不同，往往保證人有意想不到的損害賠償，或者於被保證人服務期間，經常有因保證而引發的責任問題，基於以上原因，所以才成立此法律規定。

本契約應注意者當被保證人職位或職務有變更時（如因昇遷由股長轉任廠長），依法理保證人即不負保證之責。且保證人死亡，其繼承人亦不繼承保證債務。

3. 民法

原則上在民法中契約是自由的，但是每一條民法都含有相當的限制與例外規定，所以於製作書寫契約書時應仔細加以核對。

就基本觀念而言，原則上與債權、債務有關的部分可自由決定（其中亦有如民法第二百零五條最高利率限制一類的例外），然而，依民法第七百五十七條規定之立法意旨物權不得以契約或依習慣創設之，爰我民法採用物權限定主義之故也（最高法院30年上字二〇四〇號判例）。

與物權有關的契約書中，若有扭曲民法物權篇規定者是危險的。

以動產質權來說，所謂動產質權是債權人爲其債權之擔保，占有債務人或第三人之物且就其物而有優先受償之權利也。所以若不占有標的物，即使契約書上載明質權成立，也完全不發生設定質權的效力（民法第八百八十四條、第八百八十五條）。

又偽造之貨幣、麻醉藥等，因爲不能買賣轉讓，所以若爲質權標的物，有關這類的契約是無效的。