

不動產契約書 怎麼簽？

林國泰 著



- 房地買賣契約書・委託房地貸款契約書
- 房屋買賣契約書・委任土地貸款契約書
- 房屋預定買賣契約書・合建契約書
- 房屋租賃契約書・委託銷售合約書



《法律防身全集》七

不動產契約書怎麼簽？

者：林國泰

出版：永然文化出版股份有限公司

發行人：李永然律師

總編輯：陳建忠

主編：周美君

編輯：黃雪嬌・余幸燕

封面設計：張文瓊

地址：台北市羅斯福路二段9號10樓

電話：(02) 356-0809・(02) 391-5823

傳真機：(02) 391-5811

郵撥帳號：1154455-0

劃撥帳戶：永然文化出版股份有限公司

出版日期：中華民國八十一年十月

一版二刷：中華民國八十二年七月

製版・印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司

定價：300元

ISBN・957-9584-80-x

版權聲明

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法）

〈法律防身全集〉

7

林國泰 著

B
D
ch
cl
y
sb
不動產契約書

Z
M
F
怎麼簽？

李序

國內近年來由於不動產投資為眾所矚目，因而為不動產而引起的討論也日益增多；就以近日大家爭論的「土地增值稅」之課徵方式，每日報章雜誌大篇幅報導，其熱絡的程度可見一斑。

在不動產投資的活動之中，往往會涉及當事人間契約的訂立，以預售屋或中古屋而言，時常涉及「買賣契約」；而買賣的成立往往又透過仲介公司的「居間」活動，此時又發生「仲介契約」。再者，建設公司出售房屋，其房源有來自於「自地自建」，也有來自於「合建」方式；倘若採用後一方式，則「合建契約」的訂立更不在話下！

面對這些契約的訂立，尤其是買賣、合建、租賃、仲介、贈與等，當事人常倍感困難，因為其間涉及許多法律的專業知識。有些當事人為案件的處理而與余交換意見，常感嘆市面上缺乏此類實用書籍，同時表達希望永然文化出版公司能有此類書籍的出版！

日前余與昔日之同事林國泰先生閒談間，論及此一問題，林國泰先生竟慨然應允，願意為永然文化出版公司執筆寫一實用書籍。該書在即將付梓之際，余得以先睹為快。本書內容確實實用，有助於房地產業者、消費者從事不動產相關活動的運用，在此特為本序。一者表達對林國泰先生之謝忱；二者則記述本書出版之緣由！

李永然律師

民國八十一年九月九日序於永然法律研究中心

自序

前人經驗所累積彙集而成的先例，往往可以作為後人遵循的依據，不僅較自己摸索來的簡便，更可減少錯誤與挫折。

在現代生活當中，不動產與民眾關係日漸密切，諸如買賣、租賃、合建、仲介與贈與等，率皆與不動產有關；又因不動產價值甚鉅，於簽訂不動產相關契約時，更應謹慎，若能將雙方當事人的權利、義務不厭其煩且鉅細靡遺的記載在契約書中，對於糾紛的防止，不無作用，此即預防重於治療之理。

時下不動產交易頻仍，一般社會大眾於簽訂不動產相關契約書時，鮮有仔細研讀契約條款者，只知簽名蓋章，對於己身權利義務的約定，也是一知半解；此外，對於預售屋買賣，購屋者的權利往往較不被重視，因為建商往往提供已預定擬妥之定型化契約供購屋者購屋簽約之用，而購屋者事前皆無法得知該份定型化契約的內容，僅能於短

時間內匆匆瀏覽並簽名蓋章，試想，如此焉能保障購屋大眾的權利？有鑑於此，筆者乃將於永然法律事務所任職期間所蒐集之不動產相關契約書予以彙整，並分成買賣、合建、租賃、仲介、贈與等五大類，彙集成「不動產契約書，怎麼簽？」乙書，期以書中範例供社會大眾於簽訂不動產相關契約書時之參考。

本書得以出版，首應感謝李永然大律師的鼓勵，使筆者能夠大膽的編撰，此外對於「法律與你」雜誌黃雪嬌小姐、余幸燕小姐二人的辛苦校稿，在此亦一併致謝。惟筆者才疏，容有未盡，疏誤之處，尚祈讀者不吝提出批評，以資改正，毋任感激！

林國泰 八十一年中秋於雙木書屋

目錄

李序	三
自序	五
壹、前言	一一
貳、不動產買賣契約篇	一七
範例一——房地買賣契約書	三五
範例二——委託房地貸款契約書	四五
範例三——房屋買賣契約書	四八
範例四——委辦房屋貸款契約書	五八
範例五——土地買賣契約書	六二
範例六——委任土地貸款契約書	六九

範例七——土地買賣契約書·····	七二
範例八——不動產買賣契約書·····	七六
範例九——房屋預定買賣契約書·····	八〇
範例十——土地預定買賣契約書·····	一一〇
範例十一——不動產買賣契約書·····	一二五
範例十二——土地買賣契約書·····	一三五
範例十三——不動產買賣契約書·····	一四二
叁、不動產合建契約篇 ·····	一四七
範例一——合建契約書·····	一六六
範例二——合作興建房屋契約書·····	一八四
範例三——土地合建契約書·····	一九八
範例四——合建契約書·····	二一三

範例五——合建契約書·····	一二四
-----------------	-----

範例六——合建房屋契約書·····	一三二
-------------------	-----

範例七——合建契約書·····	一四一
-----------------	-----

肆、不動產租賃契約篇·····	二五三
-----------------	-----

範例一——房屋租賃契約·····	二七二
------------------	-----

範例二——房屋租賃契約書·····	二七六
-------------------	-----

範例三——房屋租賃契約書·····	二八〇
-------------------	-----

範例四——房屋租賃契約·····	二八五
------------------	-----

範例五——租賃土地建屋契約書·····	二八九
---------------------	-----

伍、不動產仲介契約篇·····	二九七
-----------------	-----

範例一——委託銷售合約書·····	三〇八
-------------------	-----

範例二——專任委託契約書·····	三一三
-------------------	-----

範例三——委託銷售合約書·····	三二〇
範例四——委託銷售合約書·····	三二三
範例五——委託銷售契約書·····	三二六
陸、不動產贈與契約篇·····	三四三
範例一——房屋贈與契約·····	三四九
範例二——不動產贈與契約書·····	三五〇
範例三——不動產贈與契約·····	三五一
範例四——不動產贈與契約書·····	三五三

壹、前言

不動產契約書訂立的重要性

現代的工商社會中，每個人難免都會面對契約，契約行為在吾人日常生活中，扮演著相當重要的角色。蓋法律的領域，不外乎公法與私法之分，而民眾的日常生活關係，與私法息息相關，「契約自由」原則又為私法領域的重要理念，故契約也可以說是與我們關係最密切且最直接的法律關係。

在這房地產業抬頭之際加上國人「有土斯有財」的觀念，自然促成不動產交易次數頻繁。而房地買賣雖然只要意思表示互相一致、依口頭洽妥，買賣債權關係即可成立；惟依民法第七六〇條規定，不動產物權之移轉或設定，應以書面為之，其移轉書面既未合法成立，自

不構成移轉效力之要件。是故，債權關係成立後，為履行其效力，訂立不動產買賣契約為首先要件（註一）。

不動產相關契約的成立，原則上不需要一定的方式和書面。民法第一五三條規定：「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。」但在現今複雜的社會中，當事人為了避免紛爭、保存證據，不動產相關法律行為訂立契約書，自有其作用與意義，同時也越來越複雜，越來越專業化（註二）。

不動產契約訂立應注意事項

基於「私法自治，契約自由」的原則，不動產相關契約的訂立，原則上並不需要具備一定的方式，只要雙方當事人將彼此間的約定，明確的記載下來即可。為了能確實達到訂立不動產相關契約書的效果，不動產相關契約書的訂立應注意下列各點：

一、訂立契約的當事人，必須具備行為能力：行為能力是可以獨立為有效法律行為的能力，依民法的規定，無行為能力人（如未滿七

歲及無意識或精神錯亂者）所訂立之契約，應屬無效（民法第七十五條參照）；又如限制行為能力人（七歲以上，未滿二十歲之人），簽訂契約應得其法定代理人同意，始生效力（民法第七十九條參照），例如：「訂約當事人，甲方林○○法定代理人林○○」。

二、契約的內容，不能違反法律強制或禁止的規定：依民法第七十一條前段規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」所謂強制或禁止規定即指強行法規而言，例如土地法第三十條：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。……違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」，如果未具有自耕能力之人買受私有農地時，其私有農地買賣契約業已違反強行規定，依法即屬無效。又如民法第九一一條規定，典權的內容為支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益。倘設定典權，有不以此為內容，依法即屬無效。因此想要訂立不動產相關契約的當事人必須對法律相關規定有所了解，以免發生「白訂契約」之累。

三、訂立契約，可以授權他人代理為之：訂約的當事人有權利能

力、行為能力，但不能親自為之時，可以用「意定代理」的制度，授權他人（當然也必須具有權利能力、行為能力）代為簽訂契約，使法律效果直接歸於本人。

四、契約書內容，對於雙方權利義務的記載應儘量明確，且「不厭其煩」：訂立契約書的目的，在於明顯劃分雙方當事人的權利、義務關係，則契約書的記載應力求明確，避免將來一方或雙方對內容產生爭議，故惟有「不厭其煩」地將雙方權利義務巨細靡遺的記載於契約書上，始能將紛爭減至最低程度。

五、契約之標的物應詳細記載，其原則必須能夠明確的與其他標的物為明確之區分，例如土地、建物之所在、基地座落、地段、地號、門牌號碼、建造執照號碼、建號、坪數、構造、公共設施等。如果標的物的內容較多，則可用附表列舉之。

六、契約的履行日期，應明確記載於契約書上，避免使用曖昧不明或模稜兩可的詞句，例如「預計一年內完工」，最好記成「自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止完工」。

七、契約內容文字的使用，應力求簡潔、確定，並儘量使用「法律術語」，可避免當事人解釋上的紛歧。

八、契約書應經當事人簽名，除用本名外，且須親自蓋章，其他相關人如代書或見證人，一併於契約書上簽名蓋章，以為發生糾紛時之人證。又契約連頁處應蓋騎縫章，刪處亦得雙方會章。此外為確定契約生效的時點，應於契約成立之日記載作成的日期。

九、有關重大契約的簽訂，如為避免日後發生糾紛，並預防日後契約書遺失、毀損及訴訟上之麻煩，不妨至法院公證處請求公證或認證。

十、外國人與本國人訂立不動產相關契約書，除應注意上述要點外，仍應注意下列各點：

(一)外國人處分其在我國不動產時，仍應審查其是否已成年或有行為能力。

(二)依涉外民事法律適用法第一條第一、二項意旨，外國人之有無行為能力，依其本國法，惟如依中華民國法律有行為能力者，就其在