

李永然律師 著

《李永然房地產投資法律實務全集》

房地產法律談

房地產投資人、擁有者、從業人員必讀必備專用手冊



李永然律師

● 房屋仲介專家／永邦房屋仲介公司副總經理 李憲州 專文推薦
● 理財專家／聯合報獨家版(個人理財)專欄作者 蔡其勇 產業分析・觀念對談

本書共分八大章，為您精細剖析：

建築管理 建築物部份使用執照的申請，如何辦理產權登記。

不動產繼承 土地租賃權之共同繼承人能否訴請分割，如何辦理產權登記。

不動產取得時效 地役權及地上權之取得時效。

擔保物權 偽造抵押契約之效力與救濟，如何防免抵押權之死角，如何辦理不動產抵押，不服執行法院之行政救濟方式。

不動產稅賦 增值稅應由誰負擔，改進土地增值稅之芻議。

不動產所有權 土地法三十四條之一實務與優先承購權之研究，如何辦理更名登記，占用他人土地之民事責任，神明會財產之處分。

國際不動產 我國國際私法上不動產物權之準據法的適用。

代書經營 土地代書的管理。

本書從學理和實務的觀點，相互印證，透過作者的詳細解析，為您釐清房地產相關的法律問題，使您成為房地產領域中的一流專家。

房地產法律談

李永然律師 著

《李永然房地產投資法律實務全集》

房地產法律談

著 作 人／李永然

出 版／永然文化出版股份有限公司

發 行 人／李永然

編 輯／洪煌景

文字編輯／蔡其智

封面設計／李佳惠

地 址／北市復興南路2段236巷6樓之4

電 話／(02) 7060336 (02) 7350528

傳 真 機／7069917

郵撥帳戶／永然文化出版股份有限公司

郵撥帳號／1 1 5 4 4 5 5 0

出版日期／中華民國76年7月5日

印 刷／松明印刷事業有限公司

總 經 銷／久博圖書股份有限公司

地 址／臺北市忠孝東路四段209號七樓之一

電 話／7763141 7115891 7115681

定 價／180元

●版權聲明

本書有著作權，未經書面同意，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）本書之部份或全部內容，否則依法嚴究。

自序

從上古時代有巢氏築木爲巢，到國父倡導「住者有其屋」的觀念，「住」一直是民生的一個重要課題；又「屋」往往是附著於土地之上，因此「土地」的問題，在古今中外一直倍受矚目。

在國人的觀念裏，「有土斯有財」，因此購屋置產也一直爲國人所重視。從最近我國一連串的政治、經濟大幅改革，外人對我政府開明形象及信心增強更加建立基於此點，相傳許多國外大財團及資金紛紛湧入，更刺激房地產的價格漲揚，使得房地產業者及有心投入這個行業的人，更是信心十足，希望能在這個行業獲得最大的利潤。

然而，我國是一民主法治國家，凡事均以「法」是賴，以房地產而言，就有錯綜複雜的法律必須認識。

筆者從事律師職務多年經驗，深感房地產的糾紛案件龐雜，認爲亟須在這個領域作深入研究，俾可協助當事人解決問題，也經常與很多的代書朋友對房地產方面的法律問題，互相切磋，交換意見。筆者利用暇餘，將思考形諸於文，發表於土地事務方面的雜誌，並彙集成書，並定爲「

房地產法律談」。

本書自七十三年出版至今，已逾兩版，幸蒙各界關照，該書均已售罄，三版則又增添相關內容，封面又重新設計，希望對讀者有所助益。

本書之出版，感謝陳明暉先生之彙集，洪煌景先生和蔡其智先生之編輯、校對，並感謝李佳惠小姐的設計，併此誌謝！

李永然 序於永然法律事務所

中華民國七十六年九月一日

上窮碧落下黃泉——房地產界的一本好書

認識李永然律師是民國七十年向他請教房地產問題。那時，我正在收集房屋仲介弊端，以及如何使房屋仲介走上正軌的資料，臺灣房屋市場月刊的前總編輯蘇玉珠不假思索的介紹我找李永然律師。

第一次見面，驚訝的發現李律師竟然不到三十歲，更驚訝的是，不到三十歲的李律師對房地產的知識，竟然超過我所認識的房地產界的人士，他的見解，並不單純侷限於法律條文上，他更能抓住整個社會進步的脈動，以及發展的方向。

這和我印象中的律師大不相同。過去，我一直認為，唸法律的人言語最無味，開口閉口全是法律，唸大學時的一位法律系室友，就是如此，他的世界好像除了法律之外，別無一物。

李永然律師不但妙語如珠，而且每每談到房地產的要害，說仲介的走向，他就呼籲政府應該給合法地位，訂一個規範。談建築經理公司，就指出那是不合理的組合。

發現問題，解決問題，是李永然律師的專長，經常注意一些糾紛的根源，然後再深入研究解

決之道。就是因為他的研究精神，使得他在律師界頗有名氣，同時也是各傳播媒體爭相爭取的對象。

這幾年李律師在房地產界的地位，已經受肯定，而成了報章雜誌專欄主編爭相延攬的對象，也成了房地產講座的熱門人物，只要掛出李永然律師的招牌，必定滿座。

在李律師的觀念中，傳播正確的房地產知識，促使房地產業者能在經營上上軌道，就心滿意足了。

面對房地產界混亂的情勢，李律師花了好幾百個小時到處演講，希望房地產業者建立共識，使房地產買賣導入正軌。他同時也花費數百個小時，整理房地產知識，希望消費者，也起來保障自己的權益，不怕再受不肖業者的剝削。

三年前，李律師送給我他的第一本著作「房地產法律談」，對房地產有點興趣的我，就迫不及待的翻來看看，看完後，不禁暗地佩服李律師研究問題的功夫。

舉例來說，那篇「土地法第三十四條之一之實務研究」，就是令人稱絕的研究，他逐項剖析，並將各項問題細細解說，連外行人都可以明瞭土地法三十四條之一的規定，以及如何處理「共有」的問題，保障自己的權益。

李律師文章生動活潑，早已脫離法律文章硬梆梆的殼子，在輕鬆中，讀者很容易了解李律師

對法律的見解。

這就是李律師為何成爲今天房地產的權威，有那麼多人聽他講課，讀他文章的原因。

這本「房地產法律談」，李律師以論文式寫法來論述房地產的一些重要問題，內容由淺入深，每個問題都經過李律師仔仔細細的研究探討，看他娓娓道來，看完一篇，就對那個問題了然於胸。

這本書是以「不動產」的相關法令爲主題，李律師從「不動產的物權」開始談起，也就是將「不動產」的理論基礎作了詳細的交代！他並且由世界各國的法律來看他們對不動產的見解，從這裏拉開討論不動產的序幕，讀者可以很輕易的了解「不動產」基本理念。

由基本理念開始，李律師再深入的分析不動產的使用權以及產權問題。其中包括土地的公司共有，土地的抵押權，租賃權，地上權的時效取得等等。

這些問題大家或許不陌生，但是要弄得清楚也不是一件容易的事，李律師花了巨大的篇幅要解說這些問題的法令依據，以及如何保障自己的權益，對讀者應該有相當的幫助。

除了這些論述之外，這本書還包括了個案的討論，這部分是筆者最喜愛的部分。

書中有篇「以妻名義購置不動產，於婚前訂約，於婚後登記，能否辦理更名登記」。的文章這個問題看來簡單，但其中牽涉的問題却不少，例如夫妻財產制的問題，又碰上民國七十四年六

月修改民法，修改前、後的夫妻財產制規定又不相同。因此，討論起來相當有意思。而讀完這篇文章，問題也就隨之消失。

這些問題不僅是大家關心，而且相當疑惑。李律師就針對著這些疑問一一解答，只要讀完這篇文章，幾乎就可了解將來如何處理自己的債權，而上述的疑惑也迎刃而解。

不止「夫妻財產登記」這篇文章是以實例來解答一般人的疑惑，這本書幾乎都有著相同的寫法。這種寫法正是李律師透過他敏銳的洞察力，將問題分析，然後再解除大家疑惑。相信，本書將使讀者獲益匪淺。

這本書即將再版，這是必然的事，好書是永遠不會被忽略的，市場反應就是對這本書好壞，最直接的評斷。

《觀念對談・產業詳析》

展望不動產業更美好的未來

李永然
蔡其勇 對談記要

外匯管制大幅放寬，金融市場展現一片活絡繽紛的新新氣象，個人理財時代來臨，並進入一新境界，而房地產投資或被認為是理財投資的重要領域。

本文是國內著名房地產法務專家李永然律師及理財專家蔡其勇先生的對談記要，分別從李律師執業多年的心路歷程，房地產法令的檢討及未來展望等作一詳細介紹。

蔡：您為何在廣闊的法律領域中，選擇及側重房地產相關法務做深入專研。

李：對於房地產相關法律問題，我之所以有興趣，主要是一開始從事律師業務的過程中，發現向法院爭訟的案件，除了票據案件之外，就數房地產案件的爭訟最多。

房地產案件的爭訟，非常多，例如：買賣不動產、合建所產生的糾紛，或是因祭祀公業所產生的房地產糾紛，或是神明會所引起的爭議，或是共有土地的分割、不動產稅賦繳納負擔的問題。這在房地產中是最為常見的糾紛。有些事則是政府為國家之經濟建設，而徵收人民的土地，但動輒牽涉上百人或千人的權益糾葛，所以土地徵收也是一重要的法

展望不動產業更美好的未來

律問題。

個人發現房地產的問題，非但案件數量相當多，而且類型也相當得複雜，牽涉的法令也相當得多。站在本身又是法律工作者，認為站在法律立場，應該為社會解決糾紛，甚至應積極防微杜漸，能讓老百姓有這方面的認識，以「預防法學」的觀點來預防房地產糾紛的發生。基於此，個人也希望以此領域作為自己專研的領域，非但能提供當事人解決糾紛的方法，也能提供預防的觀點，加強老百姓對房地產法律的認識，使他們這方面的糾紛能減低到最少，以促進社會的祥和，因此個人認為房地產法律的領域有探索的必要。

另一方面，因這方面的法令牽涉相當多的法令知識，如建築管理法令的知識，稅法方面的知識，一般法令的知識，及民事訴訟方面的知識，都與房地產法務有相當密切的關聯性。基於此種複雜性，而自己又有機會接觸，所以產生了濃厚的興趣。更何況站在個人理財的時代裏，很早就有人告訴我們「有土斯有財」，此一觀念，在個人理財的時代，房地產也占很重的份量，這種情形下，更加强個人從事房地產法律方面的研究。

李：對執業及辦案多年中，從整個心路歷程，您對於法務方面有那些可以看得出的階段性發展？

李：在執行律師業務當中，個人對房地產方面的接觸是開始於民國六十八年。也就是從學習的

階段開始，此一階段是透過跟許多土地代書朋友在開會中，個人嘗試從法律的角度解釋一些房地產問題。也因此結合相當多的同好，有機會互相研究，個人也了解這方面的知識真是「隔行如隔山」。事實上房地產有很多的專業知識，如建築、不動產登記，就是一專門的領域，並不是一位讀法律的人當然就能了解。以大學的課程而言，在我們那個時代，只有「土地法」的課程，而且還是選修課程，至於土地登記的實務課程，根本就談不上，這就必須靠自己出了社會再接受社會的教育。

我個人是在土地改革館參加「地籍人員訓練班」，從課程中學習。其次就是把自己所學有關地政與法律相結合在一起，也從事代書方面的教育。因今天的社會已步入法治社會，而法治的社會則需要法律工作者，目前，律師的人數並不是相當得充份，在鄉間往往存在著土地代書，土地代書是從日據時代就有，這種工作者本身並未受過法律方面的訓練，若他們能具備相關的法律知識，又能與其具有的地政專業知識相配合，也不失為一鄉間重要的法律工作者。因此個人在第二階段是從事代書教育的工作，也希望訓練更多房地產專業的代書，為老百姓解決糾紛。

第三階段個人感受到，房地產不僅牽涉到地政問題，而與政府的建築法令也存有密切的關聯性。所以自己也開始涉獵這方面的知識，也認識相當多的建築師並討教這方面的問

題，自己也開始對這方面的專業知識涉獵。即把地政、建築、法務、稅務營造相結合。到目前為止是進入第四階段，除了代書工作者之外，一般老百姓也應該加強這方面的知識，因一般人一生中，多少會遭遇到房地產方面的問題，對這種極少接觸的專業領域，當然應假手於專家，如果他們能先有初步了解，與專家協談時，也能捉住重點，迅速進入情況，也可避免上當，因此個人相當重視房地產知識的傳播。

所以於民國七十五年在中國時報生活版開闢「房地產法律顧問」的專欄，目前也已彙集專書出版。目的就是要提高一般人對法律問題的認識。個人認為這樣還是不夠，最近在中國廣播公司也透過了「法律樹窗」的節目，介紹房地產的法律問題，也希望能作到雙向溝通，利用電話詢問問題，個人再加以答覆；最近也在工商時報開闢一個「房地產法律診所」專欄。實際上房地產上法律疑難雜症相當得多，希望以個人淺薄的房地產專業知識，略盡棉薄之力，加強大眾的知識，以法律武裝自己。最近很多專家一直呼籲，已經進入個人理財的時代。而房地產也是理財的一個重要領域，一般人若能對房地產有相當的了解，也能滙入理財的領域，且對他們的權益有所維護，這是法律人的理念和理想的實現。

蔡：房地產業者（投資者及工作者）應該如何加強不動產法務的了解及認識？

李：應可從幾個部分加以說明，一是對於不動產法務書籍的收集，就是對一般開發性和專業性

書籍的瀏覽。二是對法令動態的掌握。因房地產的行政機關尚未解釋的法令還相當得多，如能了解行政機關對法規的解釋，則可減少很多錯誤。

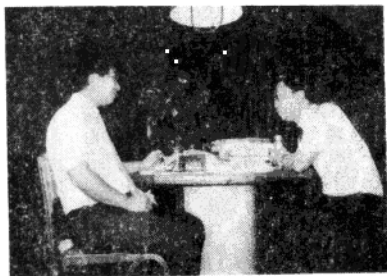
另外多聽這方面的演講，往往一篇好的演講，對自己的觀念會有啟發性的作用，再配合專書，可以很快掌握該書精神，這對房地產法律的了解，會有所幫助。

第四，對不動產法律範圍的劃定，也應有劃定範圍，不動產法務包括幾個部分。不動產登記、不動產法令、不動產鑑價、不動產測量、不動產稅務、建築管理、工地實務，若有上述八點的了解，對房地產就有深刻的認識。附帶一提的是，以往只從國內觀點來看房地產，最近的趨勢是朝向國際化，外匯管制也開放了，國際化的時代，勢必就要來臨，如再加上此點，就是國際不動產，即對海外不動產投資也應有所了解認識才是。

蔡：在專業的房地產時代，房地產業者們如何配合利用各方面的專家及專業人士來協助推展專業及進行諮商？這些專業者組成的「智囊團」應該包括那些方面的專才？

李：在專業的時代要相信專家，所以顧問團應包括：一、建築師

展望不動產業更美好的未來



。二、會計師。三、房地產專業律師。四、土地代書。五、測量師。六、估價師。七、不動產國際理財專家。這是一比較完整的顧問羣。如能透過顧問團的協助，在房地產投資上就比較有把握。事實上，房地產本身牽涉相當多機密性問題，如能有專屬的諮詢顧問對象，對自己權益的保障、權益的維護，都能兼顧，在房地產的投資上，就能站在有利的局面，與人競爭。

蔡：我國房地產相關法律這幾年來在大方向有什麼重要的修正趨勢？

李：目前有關國內房地產的法律非常欠缺，雖有但幾乎是農業社會時代的背景下成立的。但今日已由農業社會進入工商業社會，而整個社會的環境已經改變，對於土地政策的觀點也已經不同。對於住的需求，也已從住的階段提昇到享受的階段。此情形下，我們的法令也應有所修改，政府在這方面也正努力着手之中，簡單舉幾個例子可以說明，第一在農業社會無所謂高樓大廈的問題，隨着經濟發展和土地高度利用結果，高樓大廈及領用執照產生的問題可謂不勝枚舉。根據民法第七百九十九條、第八百條是與區分所有有關，事實上民法第七百九十九條已經無法適用高樓大廈所產生的問題。最近內政部營建署已開始制定公寓法，希望透過此法使高樓大廈面對的問題能迎刃而解。

如高樓大廈住戶違反住戶公約使用，有些住戶拒繳管理費用，違法佔用公共設施，這

些問題，若公寓立法完成，則對高樓大廈的住戶就會有積極的幫助。

第二、有關房地產業者管理的法令也很缺乏，從事這方面的工作者因良莠不齊，應該要有資格的限制。以房屋仲介業來看，最近相當混亂，一般人對仲介業也有相當多的批評，仲介業確有存在的必要，因工商業社會，一個人不可能有時間從事房屋的購買，銷售等事，所以要透過媒介，若能透過仲介業的協助，提供訂約、協助訂約，故其有存在的價值，若業者資格未能有法令限制加以規範，良莠不齊的結果，將對消費者造成很大的傷害，因此個人認為對仲介業應有法令來加以規範。

日本對於這方面的行業都有資格的限制，因此我們當仿效先進國家，制定法令來加以約束，以防止少數業者的不法欺騙與刊登誇大不實的廣告。

第三、投資興建方面的法令更是欠缺，因沒有這方面的管理法令依據，目前存在的建築經理公司，是一新興的行業，因其無法契合大眾的需求，且建築經理公司的費用不一定

展望不動產業更美好的未來



會自行吸收，而會轉嫁於消費者，造成消費者負擔，因此對於建築經理公司的存在，政府必須重新加以檢討。此行業應往那個方向發展最爲妥當，如此非但對消費者權益有所保障，也可減少消費者的負擔，所以房地產的法令應隨着環境的改變來增訂管理法，而且應將過去不合適的法令加以修訂。事實上，政府在上一回也修訂土地法，完成平均地權條例的修訂，這都顯示出環境在改變，法令也必須隨着改變，研究房地產法令時，更應注意相關法律的增訂及修訂發展趨勢。

蔡：如同先進國家我國房地產已走向高品質的時代，在追求市政或社區建設發展的同時必須顧及「社會成本」與「整體的居住品質」，我國在這方面應如何迎頭趕上？

李：從最近臺灣發展來看，整個青華區是在臺北市，最近臺北市也已經實施「土地使用分區管制規則」，此規則就是要符合高居住品質。實施的法令，建築管理中對建蔽率有限制，（建蔽率即建築物在建築面積投影所佔的比例）。建蔽率過去有規定，並未實施容積率（容積率即整個建築物樓地板總面積與建築面積的比例）。土地使用分區管制規則實施後，開始有了容積率，容積率就完全顧及到居住環境和空間，避免造成過度的擁擠，嚴格執行土地使用的分區，如住宅區、商業區、工業區等區劃。

事實上，此一法令只是在臺北市加以實施，而臺灣已走向注重高品質的居住環境，對