

海外投資理財實務系列叢書(五)

房地產買賣

Understanding
Buying & Selling a House





海外投資理財實務系列叢書(五)

定價120元

房地產買賣

中華民國七十八年六月 出版

編譯 / 大蘋果企管顧問有限公司
呂光東 博士

編譯 / 張城生

發行人 / 黃濟和
發行所 / 眾文圖書股份有限公司
北市重慶南路一段9號
☎311-8167(代表)
郵政劃撥：0104880-5

印刷所 / 眾文圖書股份有限公司

法律顧問 / 黃璧川 律師

局版台業字第1593號

版權所有・請勿翻印

作者簡介

Phyllis C. Kaufman 女士

本叢書的創始人。她是費城律師及影劇製作人，Brandeis 大學畢業，Temple 大學法律刊物編輯人。曾列名於美國法界名人錄、美國婦女名人錄及二十世紀傑出婦女名人錄。

Arnold Corrigan 先生

著名的財務專家、財務座談專家，著有“如何靠退休投資成為百萬富翁”。他是美國紐約某大投資顧問公司的資深經理人，哈佛大學經濟學士及碩士，Barron 及財務刊物的作家。

這本書讓您知道

- * 爲什麼要買賣房屋，到什麼地方去買賣，以及怎樣進行買賣？
- * 要賣房子時，怎樣以最高價賣出？
- * 要買房子時，怎樣以最低價賣進？
- * 抵押貸款，保證金以及交割的來龍去脉？
- * 爲什麼不動產是最有利的投資？

理財實務系列叢書(5)

房地產買賣

Understanding
Buying & Selling a House

Arnold Corrigan
& Phyllis C. Kaufman

編譯 / 呂光東 · 張城生

眾文圖書股份有限公司 印行

版權聲明

1987 年版權所有：Arnold Corrigan, Phyllis Kaufman ; Longmeadow Press, Stamford, CT, U.S.A.

封面設計

1985 年 Longmeadow Press 版權所有。

1988 國際中文版包括中文名稱「理財實務系列叢書」，以及封面設計之版權為 Luc Kwanten 及衆文圖書公司在中華民國台灣省台北市所有。

本書內容非經出版者同意不得以任何形式轉載(包括影印、錄音、資訊儲存、資訊取還系統中之使用)。

美國法定公告

本刊物針對每一不同主題提供正確而有權威性之專門知識，對於書中主題之法律、會計或專業建議、專業服務，非出版者、作者及譯者之責。如需法律或專業指導，則應另尋能夠勝任的專業人員指導之。

自序

在傳統的觀念上，購買不動產，如：房屋、公寓，甚至一片土地等，被視為對抗通貨膨脹的安全之道。不管在國內或國外，投資不動產都須具備相當的知識。近兩年來，愈來愈多的中國人在國外，尤其是美國購置不動產。有鑑於此，本書特別介紹了在美國購置不動產時非常重要的一環，即抵押和貸款；換句話說就是購置不動產時的財務問題。美國的法規和手續與國內現行的截然不同，因此我們力勸所有可能的投資人在投入金錢之前，應先熟悉這些有關的手續。

在美國購置不動產比在台灣麻煩多了。首先是全美通用的聯邦法規，其次是每州各自擁有的法規，最後每個地方社區又有其特有的法規。而上述所舉的三種法規全可應用於同一件不動產案例。因此如果不熟悉這些法規的話，閣下計畫中的住宅用地就可能落得只准作為工業用地的下場。這些法規對非專業人士來說的確過於複雜，因此雇請一位有執照的不動產掮客及律師乃是勢在必行的事。房地產掮客靠出售不動產營生；因此總是替賣主著想，站在賣主那邊。律師是以提供服務來賺取酬勞，故保護你的權益便是他的職責所在。雖然雇用一位律師可能會使你的不動產投資金額稍微高些，不過卻可以為你在日後省下不少的金錢和麻煩。因此，不管你是個多麼訓練有素的

人，除非你是美國的法學院畢業生，否則請不要當你自己的律師。試圖自行解決法律問題，祇會讓你的金錢損失罷了！

你可以藉著和美國律師協會(American Bar Association)聯絡而找到一位精於不動產的好律師，該協會的地址及電話如下：750 North Lake Shore Drive, Chicago, Il 60611; Tel:(312)988-5000。他們能幫你跟你想購買的不動產的所在地律師搭上線。他們也提供一些極具建議價值的免費手冊。其中對台灣居民最具重要性的一本是“Residential Real Estate Transaction: The Lawyer's Proper Role-Services and Compensation”。該手冊探討了買房子的當事人是否得到足夠的法律服務，是否多付了服務費用，以及是否能修改某些手續以便能以合理的價格獲致所需的服務。

在購買不動產時，美國多數的州及幾乎所有的財政機關都會要求在交易完成前有一份正確的財產評估報告。有關估價資料的取得請與 American Institute of Real Estate Appraisers-430 North Michigan Avenue, Chicago, Il 60611-4088; Tel：(312)329-8559 連絡，並要求他們免費寄給你一本“Understanding the Appraisal”。該手冊是為教育一般大眾了解不動產估價的性質、目的及其使用而設計的。另一本實用的手冊是“Estimating Home Value”，它對不動產估價人如何決定房子的價值有詳盡的介紹。

美國法律當然對熟悉法律或雇用律師的投資人提供完善的保護。但無論如何，問題有時候還是會發生的。如果你有任何不動產交易的問題，或者你要控告某位不動產掮客，你可以向下列機關申訴：Federal Trade Commission-Correspondence Branch-6th Street and Pennsylvania Avenue, NW, Washington, DC 20580-Tel：(202)523-1642。如上述機關裏的人員認為你的申訴書理由正當的話，他們便會著手展開調查工作，而且對受理的案例絕對保密；此外，對於購買人因種族出身問題而遭到拒絕的不動產交易更在他們的特別受理之列。Federal Trade Commission 也出版了一本非常實用的免費手冊，名為“Real Estate Brokers”。該手冊會告訴你不動產掮客所扮演的專業角色如何，以及出售房子時必須知道的買賣關係。

當你計畫投資不動產時，尚有兩個地方政府機關是你必須知道的。你可以在地方檔案署(local county clerk or recorder of deeds office)找到每筆不動產的售價。這份資料使你得以把售價與你想購買的價錢作一比較。你也可以查查地方經濟發展署(local economic development agency)的資料。區域規劃人員幾乎能告訴你該市每一地區的可能發展。而未來的發展性當然會對不動產的未來價值造成衝擊。

在你投資美國的不動產前，應儘量多蒐集一些你感興趣的

不動產資料；多了解一些管制地方不動產買賣的法律以及身為買主所能享有的權利。不過最好的方法還是雇用一個律師幫你忙，如此，你就能省去一些無謂的麻煩，而順利完成一項聰明的投資。

呂光東 博士 敬識

1989年 6 月

目 次

第一篇 買主與賣主.....	13
1. 房地產出售.....	15
2. 不動產交易的角色.....	16
3. 不動產經紀人.....	19
第二篇 購屋.....	25
4. 擁有房屋的利與弊.....	27
5. 如何做決定.....	30
6. 購屋的初步認識.....	34
7. 地點的重要性.....	39
8. 新屋與舊屋.....	42
9. 一張可靠的購屋檢查表.....	45
10. 購買新屋時應注意的事項.....	46
11. 購買舊屋時應注意的事項.....	53
12. 討價還價.....	56
13. 保證金及其處理方式.....	58
14. 現金支付的計算.....	60
15. 抵押.....	62
16. 所有權.....	70
17. 保險.....	74

第三篇 售屋.....	75
18. 清理・修繕・粉刷.....	77
19. 是否委託經紀人.....	80
20. 出價分析.....	84
第四篇 成交.....	87
21. 買賣合約.....	89
22. 買賣完成.....	95
詞彙.....	97
購置房屋檢查表.....	109
附錄.....	117

第一篇

買主與賣主

