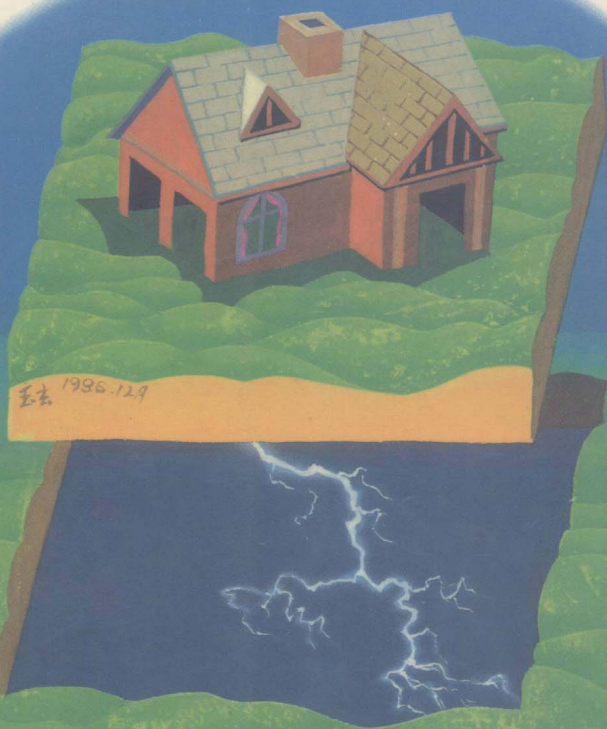


國民法律知識叢書 14

土地與房屋

藍秀璋 著

書泉出版社



國民法律知識叢書 14

土地與房屋

藍秀璋 著

.....
書泉出版社



土 地 與 房 屋

中華民國 76 年 1 月初版
中華民國 76 年 6 月再版
中華民國 77 年 5 月三版

著作者 藍 秀 璋
發行人 楊 榮 川
發行所 書 泉 出 版 社

局版臺業字第1848號
臺北市銅山街1號
電話：3 9 1 6 5 4 2
郵政劃撥：0 1 3 0 3 8 5 - 3

印刷所 茂榮印刷事業有限公司

板橋市双十路2段46巷22弄11號
電話：2 5 1 3 5 2 9

定價：200 元

策劃者的話

我國憲法第一條明白規定：「中華民國基於三民主義，為民有、民治、民享之民主共和國。」民主之理想自然為我政府之施政及全民所追求之目標。

民主係為保障人權、維護自由、貫徹平等；此一目的之實現，須以「法治」為手段。然健全之法治有其四大基礎。即進步之立法，此其一；貫徹之執法，此其二；公務員、人民之知法，此其三；公務員、人民之守法，此其四。

就此四大基礎而言，又以「知法」最為根本。惟余自執行律師業務六年餘來，接觸當事人，深感目前國民法律知識之欠缺，致衍生甚多不必要之訴訟。偶而在一次閒聊中，與執業代書之好友陳銘福先生論及此事，其亦有同感。

余乃思及友人五南圖書出版公司之負責人楊榮川先生，以出版法學書籍為主，近年來已刊行甚多，對於法學界研究參考上甚有貢獻；倘能再出版以一般

國民為對象之法律知識叢書，對於「宣揚法令，弘揚法治」必會有更大貢獻。

然法學浩瀚，余之經驗又甚淺薄，自然不敢輕試，楊榮川先生竟囑余擔任「國民法律知識叢書」之策劃，再邀集團內目前於司法實務圈內學驗豐富之學者、法官及律師執筆。個人基於法學界之末，又深念法律人須盡「弘揚法治」之責，乃勉強應允。

本叢書出版之際，對於該叢書出版之緣起及經過應有交待，故在此說明。

另本叢書承各書作者之共襄盛舉，余向本叢書之各書作者，致最大之敬意與謝意。又本叢書因個人策劃之不週，疏漏難免，尚祈各界廣為指正！

序

在現代人的社會生活當中，土地與房屋是最實際、最切身的一項需要，從生到死都和它有不可分離的關係。也正由於它的價值日趨昂貴，因而，糾紛更層出不窮。如果要將有關土地與房屋所有的問題，交給專家去解決，對各方面而言，都是一項極為繁重之負擔。反之，如果我們能對此稍有涉獵，則其中的有些問題，是我們可以事先防範或自行解決的。

本書有鑑於此，以實用為目標，藉法律的規定作簡要的敘述及解釋，並以實例解說加以印證。不過，由於篇幅所限，我們以較常見之土地與房屋的買賣、租賃、建築、稅捐，以及若干不動產物權為範圍。希望能使社會大眾在知其然之餘，同時更知其所以然，則不僅可保障自己的權益，更可維持一個有秩序的社會。

藍秀璋 謹識

民國六十九年七月

土地與房屋 目次

第一章 土地與房屋的買賣.....1

1. 買賣契約當事人的資格／3
2. 出租房地之買賣／6
3. 設定抵押房地之買賣／8
4. 出典房地之買賣／10
5. 租地建屋的房屋買賣／12
6. 未完工房屋之買賣／14
7. 違章建築房屋之買賣／17
8. 買賣房地時的貸款問題／19
9. 訂立房地買賣契約的方式／21
10. 訂立房地買賣契約時應注意的事項／23

11. 出賣人如何移交房地產／	26
12. 出賣人的瑕疵擔保責任／	28
13. 買受人支付價金的義務／	31
14. 分期付款的房地買賣／	33
15. 房地買賣契約成立後的利益承受及危險負擔／	35
16. 權利人的代位權／	37
17. 買賣契約的撤銷／	39
18. 買賣契約的解除／	41
不動產買賣契約範本／	44
房地買賣契約書／	44
委辦房地貸款契約書／	50
房屋買賣契約書／	52
委辦房屋貸款契約書／	58
土地買賣契約書／	60
委辦土地貸款契約書／	64
第二章 房屋的租賃／	67
1. 不動產租賃契約的對象／	69

2. 租賃契約的要素——租金／71
3. 租賃契約的內容／73
4. 租賃契約的訂立方式／75
5. 定金與違約金／77
6. 租賃的期限／80
7. 不定期限的租賃／82
8. 承租人支付租金的義務／84
9. 租金的增減／86
10. 承租人使用收益租賃物與租金的關係／88
11. 積欠租金的效果／90
12. 租金與押租金（擔保金）的限制／93
13. 押租金的交付與返還／95
14. 出租人變更時押租金的處理／98
15. 買賣不破壞租賃關係／100
16. 承租人的使用收益權／102
17. 租賃權的轉讓／104
18. 租賃物的轉租／106

19. 出租人與租賃物的關係／	109
20. 出租人交付並保持租賃物的義務／	111
21. 出租人對租賃物本身的瑕疵擔保責任／	113
22. 出租人對租賃物上權利的瑕疵擔保責任／	115
23. 租賃物的修繕／	117
24. 為租賃物支出的費用由何人負擔／	119
25. 租賃物稅捐的負擔／	121
26. 出租人的地位可否讓與／	123
27. 一屋兩租的效力／	125
28. 租期屆滿的法律效果／	127
29. 租賃契約雙方當事人均得終止租約的情形／	130
30. 承租人得終止租約的情形／	132
31. 出租人得終止租約的情形／	134
32. 租賃關係消滅的效力／	137
第三章 耕地與基地的租賃……………	
1. 耕地租賃的成立／	141

2. 「自任耕作」與「不自任耕作」的認定／143
3. 關於耕地租賃之地租的特別規定／146
4. 耕地承租人的優先承受權／149
5. 在租期屆滿時耕地租賃關係的消滅／152
6. 租期屆滿終止耕地租約的程序／155
7. 租期屆滿以外終止耕地租約的原因／157
8. 耕地租賃關係消滅後的效果／161
9. 基地租賃的成立／164
10. 關於基地租金的最高限額及當事人的優先購買權／166
11. 基地租賃契約的終止／168

第四章 建築的手續與限制……………171

1. 建築法與都市計畫法的法律性質／173
2. 建築與都市計畫的主管機關／175
3. 建築法的實施地區及建築物等的認定／177
4. 建築行為的認定／179
5. 建築物起造人的資格／181

6. 建築物設計人、監造人與承造人的資格／	182
7. 免由建築師設計監造或營造業承造的工程／	184
8. 建築執照的使用與種類／	186
9. 建築執照的申請／	188
10. 土地權利的證明文件(一)／	191
11. 土地權利的證明文件(二)／	193
12. 土地權利的證明文件(三)／	195
13. 土地權利的證明文件(四)／	197
14. 土地權利的證明文件(五)／	199
15. 建築基地與建築線／	201
16. 畸零地的認定／	204
17. 畸零地的使用／	207
18. 畸零地使用的調處／	210
19. 建築與防火／	212
20. 違章建築的認定／	221
21. 建築與防空／	223
22. 違章建築的處理／	225

23. 建築爭議的處理／227
24. 違法建築的處罰／228

第五章 都市計劃中的若干問題……………233

1. 都市計劃與建築管理的必要性／235
2. 基地與建築物的使用／238
3. 建築基地與建築蔽率／240
4. 公共設施用地的保留／242
5. 公共設施保留地的取得／244
6. 公共設施用地在保留期間的使用／246
7. 公共設施保留地的臨時建築／248
8. 都市計劃以外地區的建築／250
9. 禁建的原因／252
10. 禁建的效力／253
11. 禁建期間的特許興建／255

第六章 相鄰關係……………257

1. 土地所有權的相鄰關係	259
2. 建築物所有權的相鄰關係	261
3. 鄰地損害的預防	263
4. 相鄰排水的關係	266
5. 相鄰用水的關係	269
6. 鄰地的通過及通行	272
7. 鄰地的侵入	275
8. 鄰地的使用	277
9. 相鄰建築物的越界	279

第七章 房地所有權的取得

1. 土地與房屋所有權的取得	283
2. 分別共有	286
3. 公同共有	289
4. 共有物的分割	292

第八章 使用他人房地的權利

——地上權、地役權與典權——

1. 地上權的成立／	297
2. 地上權的效力／	300
3. 地上權的消滅／	303
4. 地役權的成立／	306
5. 地役權的效力／	309
6. 地役權的消滅／	312
7. 典權的成立／	314
8. 典權的期限／	316
9. 典權人處分典權的限制／	318
10. 典物的修建／	320
11. 典權人的留買權／	322
12. 典物的保管／	324
13. 典物的回贖／	326
14. 典權的消滅／	328
第九章 房地的抵押／	331
1. 抵押權的社會作用／	333

2. 債權與抵押權的關係／	335
3. 抵押權如何設定／	337
4. 抵押權所擔保的債權及標的物之範圍／	339
5. 抵押權的次序／	342
6. 抵押物價值減少時的處理／	344
7. 如何聲請拍賣抵押物／	346
8. 抵押物的拍賣／	348
9. 抵押物賣得價金的分配／	351
10. 拍賣以外，如何實行抵押權／	353
11. 流押契約的禁止／	355
12. 物上保證人的求償權／	357
13. 抵押人的權利／	359
14. 抵押權的消滅／	361
15. 最高限額抵押權／	363
16. 準抵押權與法定抵押權／	366

第十章 有關土地與房屋的各種稅捐……………

1. 地價稅的納稅義務人／	371
2. 地價稅的稅率／	373
3. 地價的申報與地價稅的征收／	376
4. 田賦的課征對象和納稅義務人／	378
5. 田賦的稽征／	380
6. 土地增值稅的納稅義務人／	382
7. 土地增值稅的計算／	384
8. 土地增值稅的減免及退還／	387
9. 土地增值稅的優先受償／	390
10. 土地增值稅的稽征程序／	392
11. 房屋稅的課征對象與納稅義務人／	394
12. 房屋稅的稅率／	396
13. 房屋稅的減免／	398
14. 房屋稅的稽征程序／	401
15. 契稅的納稅義務人與稅率／	403
16. 契稅的減免／	405
17. 契稅的稽征程序／	407