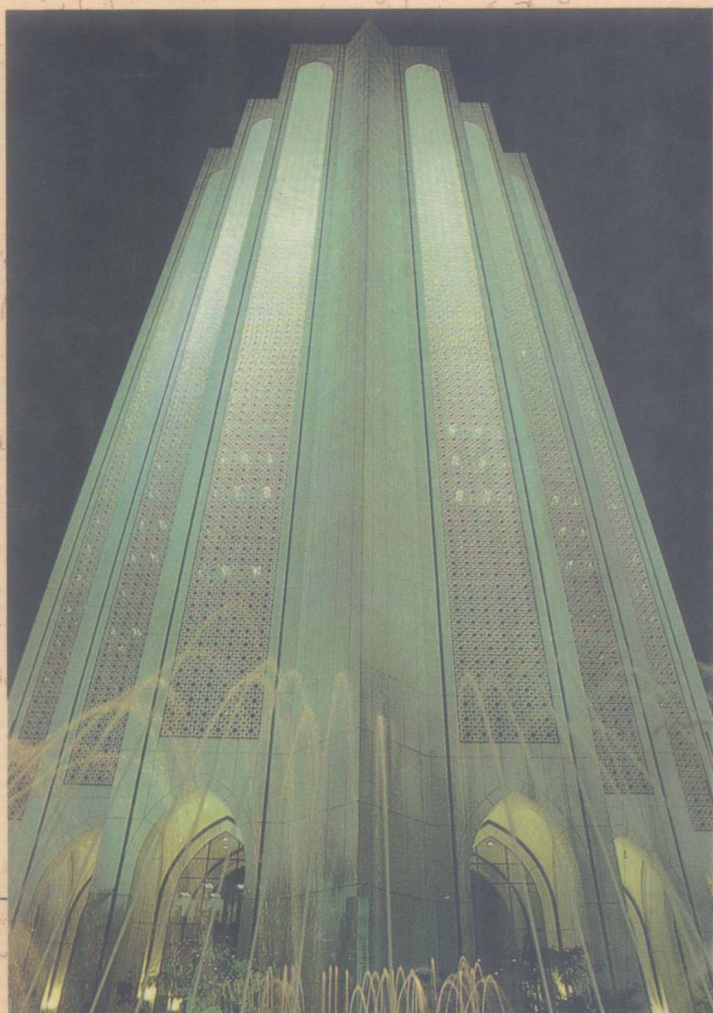


李永然等 著

《李永然房地產投資法律實務全集系列之十》

# 房地產投資熱門話題



《李永然房地產投資法律實務全集110》

# 房地產投資熱門話題

李永然	陳銘福	林鎮鯤	葉繼斌
南雪貞	王進祥	陳怡成	項紀玉
賈毅然	黃振國	黃世德	朱麗玲
林永汀	李憲州	楊肇鋒	吳奎新

合著

---

《李永然房地產投資法律實務全集》(1)(2)

## 房地產投資熱門話題

---

著作人／李永然等著

發行人／李永然

出版／永然文化出版股份有限公司

封面設計／劉興貴

地址／台北市復興南路2段236號6樓之4

電話／(02)706-0336・325-0528

傳真機／(02)702-8669

郵撥帳戶／永然文化出版股份有限公司

郵撥帳號／1154455-0

三版日期／中華民國80年8月

印刷／嘉信印刷事業有限公司

定價／200元

I S B N／957-9584-27-3

---

### ●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）本書之部份或全部內容，否則依法嚴究。

## 自序

「有土斯有財」一語原本深值國人的內心，而在民國七六年、七七年間，這兩年之內，使房價形成飆漲的情勢，政府也日益重視房價的平抑問題。

然不論政府對於房價即將採取何種措施，隨著個人理財的時代來臨，「不動產」已成為一項理財工具。盱衡先進國家，「不動產」也是一重要的理財工具。就以臨近的日本國而言，也不例外；事實上，日本更是一高房價的國家，中產階級也有「望屋興嘆」之感！

在重視不動產投資的時代裏，如何進行不動產的買賣，這原本不可不知，而進行不動產買賣時，「節稅」手段的運用，也是投資人所必須瞭解，因為人民依憲法第十九條國民有納稅的義務，但「合法節稅」減少個人支出，自無可厚非。

又，在高房價的時代，土地或房屋惜售的情況日益增加，而房價已呈現過高的現象

，有些人無力購屋，因而「租賃」的情形，會日益普遍。所以，現代人也必須明瞭如何出租不動產及如何承租不動產的法律問題。

在工商業時代，現代人極為忙碌，有些事情須假手專家行之，「買賣」及「租賃」透過仲介公司的情形，也愈來愈多。仲介公司已成爲國人耳熟能詳的行業，內政部也正在草擬「房地產仲介管理條例」，而在該條例施行之前，消費者應明白如何與仲介公司打交道，方能有助於保障自身權益！

再者，投資不動產的形態，除了一般買賣之外，尚有前往法院標購不動產，而投資的標的，除了一般房屋之外，還有「共有土地」或「公寓大樓」。究竟投資何種不動產？應把握何種理財原則？這是從事不動產投資者必須明白的問題。而如進行法院不動產標購，因不動產標購涉及拍賣公告、投標、標單、底價、優先購買權、點交……等法律問題，一般人進入法院拍賣市場，必須先進行「法律知識武裝」。

而在購置共有土地，或處分、開發共有土地，也涉及共有的法律問題，共有土地的處分要「優先購買權」也有關聯性，而共有物的分割，又有「協議分割」及「裁判分割」之分，這又是一專門性的法律問題。

至於公寓、大樓的頂樓加蓋或增建，近來糾紛頻傳，這也是進行不動產投資時應注

意的問題。

最近，因臺幣升值，國內房價過高，海外不動產的投資日益增加，國人大都偏愛在美國、加拿大、澳洲、紐西蘭……等地的海外不動產。而各地不動產制度「屬地性格」極強，因而投資海外不動產應用當地的概念，而不能用本國觀念去進行，這是不得不知的問題。

由於以上問題是最近國內房地產投資的熱門話題，因而筆者乃邀同好友及同仁，或舉辦演講會，或以撰文立論的方式，將各該問題的觀念提供國人參考。並將全部內容彙集成書，在本書包括：「不動產買賣」、「不動產租賃」、「不動產投資、理財」、「法院不動產標購」、「不動產抵押登記實務」、「共有土地的處理與分割」、「不動產節稅」、「與仲介公司打交道」、「大樓、公寓頂樓增建」、「海外不動產投資」等十部分。

希望本書有助於讀者進行不動產投資，而能在理財的時代裏「一舉致富」！

李永然

序於永然法律事務所

民國七十八年元月三十一日

# 房地產投資熱門話題 目錄

自序

目錄

壹	不動產買賣常見糾紛破、解、拿	李永然	一
	惱人的房地產買賣糾紛		三
	不動產買賣的常見糾紛與防止、解決之道		六
貳	不動產租賃常見糾紛破、解、拿	李永然 南雪貞	二九
	認識不動產租賃		三一
	談房屋租賃的相關法律問題		三四
	談耕地租賃		四三
	不動產租賃的常見糾紛與防止、解決之道	李永然	五二
參	理財與不動產投資	李永然 賈毅然	五九

重視理財與認識不動產投資.....	六一
如何取得不動產融資.....	六三
肆 法院不動產標購.....	七五
李永然	
林永汀	
認識不動產拍賣.....	七七
法院拍賣不動產的贏家.....	八一
伍 不動產買賣與抵押登記實務.....	八九
陳銘福	
房地產買賣登記實務.....	九一
抵押登記實務.....	一〇六
陸 共有土地的處理與分割.....	一一三
李永然	
王進祥	
土地承租人與共有人的優先購買權.....	一一五
土地共有人持分被拍賣的問題.....	一一七
土地法第卅四條之一有關共有土地處分、變更之研討.....	一一九
柒 不動產節稅策略.....	一四五
李永然	
黃振國	
認識不動產的節稅策略.....	一四七
地價稅如何辦理自用住宅稅率的享用.....	一五〇



談土地增值稅的課徵·····	一五六
談房屋稅課徵·····	一六四
不動產節稅策略·····	一七一
捌 如何與房屋仲介公司打交道·····	一八三
李永然	
李憲州	
房屋仲介公司應努力培養「誠信」形象·····	一八五
如何與仲介公司簽訂仲介委託契約？·····	一九〇
善用仲介公司的服務功能·····	一九三
玖 大樓、公寓頂樓加蓋問題破、解、拿·····	一九九
李永然	
林鎮鯤	
陳怡成	
黃世德	
公寓頂樓的增建問題·····	二〇一
談公寓大樓的頂樓糾紛·····	二〇三
頂樓加蓋不算建建？·····	二一一
大樓、公寓頂樓加蓋注意事項·····	二一九
拾 美國不動產投資分析·····	二二五
李永然	
楊肇鋒	
葉繼斌	
投資海外市場應注意法律問題·····	二二七
認識美國不動產的投資·····	二三〇

如何在美國投資房地產·····	二三二
在美國投資房地產劃不划算·····	二三九
購買美國不動產的注意事項·····	二四五

壹  
不動產買賣常見糾紛破、解、拿

李永然



## 惱人的房地產買賣糾紛

李永然律師

近年來房地產景氣復甦，不動產的交易也日益增多，然而由於消費大眾對於不動產買賣的整個過程與相關法務並非相當熟諳。又對於不動產買賣，買方依法負有給付價金的義務，賣方依法則負有使買方取得不動產所有權，並且交付不動產占有的義務。買賣雙方如能確實履行義務，不動產買賣交易安全必能確保，彼此之間並不能完全信賴的情形下，買方怕賣方，賣方怕買方，這是在不動產買賣常見的情況，因而糾紛難免！

不動產買賣，常因買方的財務計劃、賣方的不動產產權，或是買、賣雙方的資力或對外負有債務的情形而導致不動產買賣糾紛的發生，這些糾紛的來源，有來自於房屋預售，也有來自於成屋的買賣。目前更有些是來自於少數不肖的房屋仲介公司業的的介入。

對於不動產的買賣，這些問題如何解決，在法律上都有非常明確的規定，何況不動產買賣是一種契約行爲，往往須當事人雙方在契約上有所約定。尤其不動產買賣牽涉的範圍較廣，舉凡土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅、工程受益費或是行政規費等問題都相當複雜，如果沒有約定清楚，難免會產生糾紛。究竟應如何解決，以及在法律上應如何來防止，這是一項非常重要的問題。

不動產買賣除了這些糾紛之外，常見的還有關於不動產買賣標的物本身是否有瑕疵，因為賣方對於不動產買賣負有「瑕疵擔保責任」，而瑕疵包括「物的瑕疵」和「權利的瑕疵」都在擔保的範圍之內。另外不動產買賣業牽涉到坪數不足的問題……，類此糾紛最重要的解決方式，當然是預防糾紛的發生，預防糾紛的發生不外在訂定不動產買賣契約時，對於細節事項必須加以嚴訂。

所以，目前各國對於契約行爲的訂定，常稱之爲「預防法學」，也就是藉著契約的詳細條款的訂定，而使糾紛不至於發生，或者將來糾紛縱使發生，也能够在契約上的條款找到一個妥適的依據，來據理力爭。

對於房地產的景氣，買賣行爲固然隨著增加，但是對於買賣糾紛的防止方法也應該加以重視。至於糾紛的防止，除了在契約上有明確條文的約定外，運用「定金」、「違

「約金」的約定，也是屬於契約確保的重要方法。

由此可知，雖然不動產的糾紛層出不窮，但是只要熟諳不動產相關法務，必能防患糾紛發生於未然，也更可在糾紛發生後，尋求確保權益的途徑。因此，除了平時加強對不動產法務的了解外，對於不動產糾紛的疑難雜症，也應研擬對策，方可確保自己的權益！

## 不動產買賣的常見糾紛與防止、解決之道

李永然律師

最近房地產景氣相當熱絡，而對於一般交易市場（包括預售、成屋銷售）來看，這兩種交易的特性，也有所不同，但不論是成屋買賣、預售或一般所謂「委建」，在法律上的性質來說，都稱為買賣，所以是屬於買賣契約。買賣是一契約行為，依據民法第三百四十五條規定，買賣就是一方支付價金，另一方移轉所有權，這種就是買賣契約。所以買賣契約著重的重點，是所有權的移轉，以及價錢的交付。因此對於不動產的買賣，我們必須從買賣的法律性質來加以探討，才能進一步對其契約內容加以研究。

### 諾成契約



那麼不動產買賣契約是何種性質的契約呢？①它是種諾成契約：兩方當事人有所約定，這契約便成立，即口頭上的約定就能成立。另外有所謂的要式契約，如結婚，必須有公開儀式，兩人以上的證人；離婚，則必須有書面，二人以上證人，且需至戶政機關辦理登記。但不動產買賣是「諾成契約」。各位一定懷疑，我們好像沒人買不動產不訂定書面契約，事實上，法律並沒有強制規定必須訂定書面契約，但因不動產買賣交易價值高，內容非常複雜，所以一般就以書面來訂定不動產買賣契約。但由於不動產的買賣在法律上的性質屬「諾成契約」，所以當你要賣房子時千萬不要隨便開玩笑說：「這房子就二百萬，賣給你。」如果對方一口答應，你就不能在簽書面契約時又反悔說：「我倆無書面契約，我不願賣給你了！」這種主張是不成立的，因為它是屬諾成契約。不動產買賣契約的必要之點是什麼？第一，標的物，第二，價金。不動產買賣中價金和標的物約定大致一定的話，這種情形即可主張此契約已成立。這是買賣契約的第一個特性。

## 有償契約

第二個特性是，它是「有償契約」，也就是它是有對價的，無對價的叫「無償契約