

如何買賣房地產

陳銘福 著

房產先登
新北投光明路226號 TEL: 8916563
德鑽石城
中心鑽石店面
公共設施負擔
德路二段63號 工專旁
710329 - 7710314
民生社區
9坪~8
餘戶
民生東
電話:
新屋廉售
中和與公
興平路
二和興
巷
洲段重
樓中18
約正號
28路一
店公寓
15年長期低利貸
急欲售地中和秀朗路三段
千元起工309范厝站下即
241-309 9215010
新莊急售

店店面
6坪
65
天母
28自
28坪
28萬
佳
圓環
甜

南來
地址: 安樂路
電話: 92245
店面錦西街
售一二樓地下室
共105坪錦西街12巷9號
TEL: 5711891
售售售

書泉出版社 印行

六版序

九年前的某一天，由於閒來無事，乃提筆寫出這一本小書，當時乃是在打發時間，未料出版後，由於淺顯易讀，且均是買賣房地產所應具備的基本知識，而成為暢銷書之一，真是意外。

尤其難得的是書中所敘的買與賣，九年來的實務運作，均不脫其範疇，而在消費者保護主義抬頭的今日，本書更顯出其實用價值與意義，這也是意外之一。九年來有關地政實務運作的部分，有略為改變的地方，本版均已詳加訂正，敬請讀者惠續愛護與指教是盼。

陳銘福 謹識

民國七十六年五月

序

由於國內的社會安定，經濟繁榮，提高了國人的生活水準，益以人口的自然增加及小家庭制度的流行，使得房地產的需求，日趨明顯化，甚至於積極化。因此，直接地造成了房地產市場的欣欣向榮。此外，工商發達，人口流動性大，對於房地產業的蓬勃發展，也扮演著相當重要的角色。

由於房地產買賣所涉及的事務繁多，更由於房地產權移轉過程的複雜；因此，在房地產買賣時，尤其在房地產市場景氣時期，均應謹慎地去注意有關買賣的一切細節。否則，萬一發生意外，為謀解決，勢必徒增無限的困擾。

筆者從事房地產經營及代書業務多年，有感於房地產買賣之不易，乃不揣微力，略抒管見，但期有助於房地產買賣之順利圓滿。

房地產買賣，事關宏大，非個人經驗所能涵蓋。是以本書膚淺漏誤之處，勢所難免，尚祈社會賢達先進，時賜教言，自當衷心銘感。

陳銘福

中華民國六十七年七月一日

目 錄

一 第一章 房地產的概念

三 第一節 房地產的意義

五 第二節 房地產的分類

二 第三節 房地產的特性

一四 第四節 房地產的價值

一六 第五節 房地產的政策與管制

二一 第六節 買賣房地產的有關法規

二五 第二章 如何賣房地產

二七 第一節 如何賣土地

四二	第二節 如何賣房子	
五九	第三章 如何買房地產	
六一	第一節 概說	
六六	第二節 如何買土地	
七三	第三節 如何買房子	
八二	第四節 如何才能買到便宜的房地產	
八三	第四章 房地產權調查	
八五	第一節 概說	
八八	第二節 權利書狀的認識	
一一二	第三節 土地登記簿的認識	
一二五	第四節 建物登記簿的認識	
一三五	第五章 如何簽訂買賣契約書	

一三七	第一節 買賣契約書的法效	第六章 如何支付買賣價款	一六一
一三九	第二節 買賣契約書的內容	第一節 土地買賣付款方式	一六三
一四四	第三節 買賣契約書的簽訂	第二節 已經產權登記的房子買賣付款方式	一七一
一四七	第四節 買賣契約書範例	第三節 房子興建中的買賣付款方式	一七四
一七九	第七章 如何負擔買賣稅費		
一八一	第一節 賣方應繳納的稅費		
一八七	第二節 買方應繳納的稅費		
一九七	第八章 如何辦理產權移轉登記		

一九九	第一節 概說	
二〇三	第二節 土地買賣移轉登記	
二一〇	第三節 房屋買賣移轉登記	
二二一	第九章 如何移交房地產	
二二三	第一節 概說	
二二七	第二節 如何移交土地	
二三一	第三節 如何移交房屋	
二三五	第十章 如何處理買賣糾紛	
二三七	第一節 土地買賣糾紛之處理	
二四二	第二節 房屋買賣糾紛之處理	
二四五	第三節 結語	

第一章 房地產的概念



第一節 房地產的意義

所謂不動產係指土地及其定着物，而不動產之出產物尙未分離者，亦屬於該不動產之部份（民法第六十六條）。

所謂土地，係指水陸及天然富源（土地法第一條）。至於土地上之定着物，可概分爲土地改良物及非土地改良物。

所謂土地改良物又可分爲建築改良物及農作改良物兩種（土地法第五條）。至於非土地改良物即是土地改良物以外之一切定着物，諸

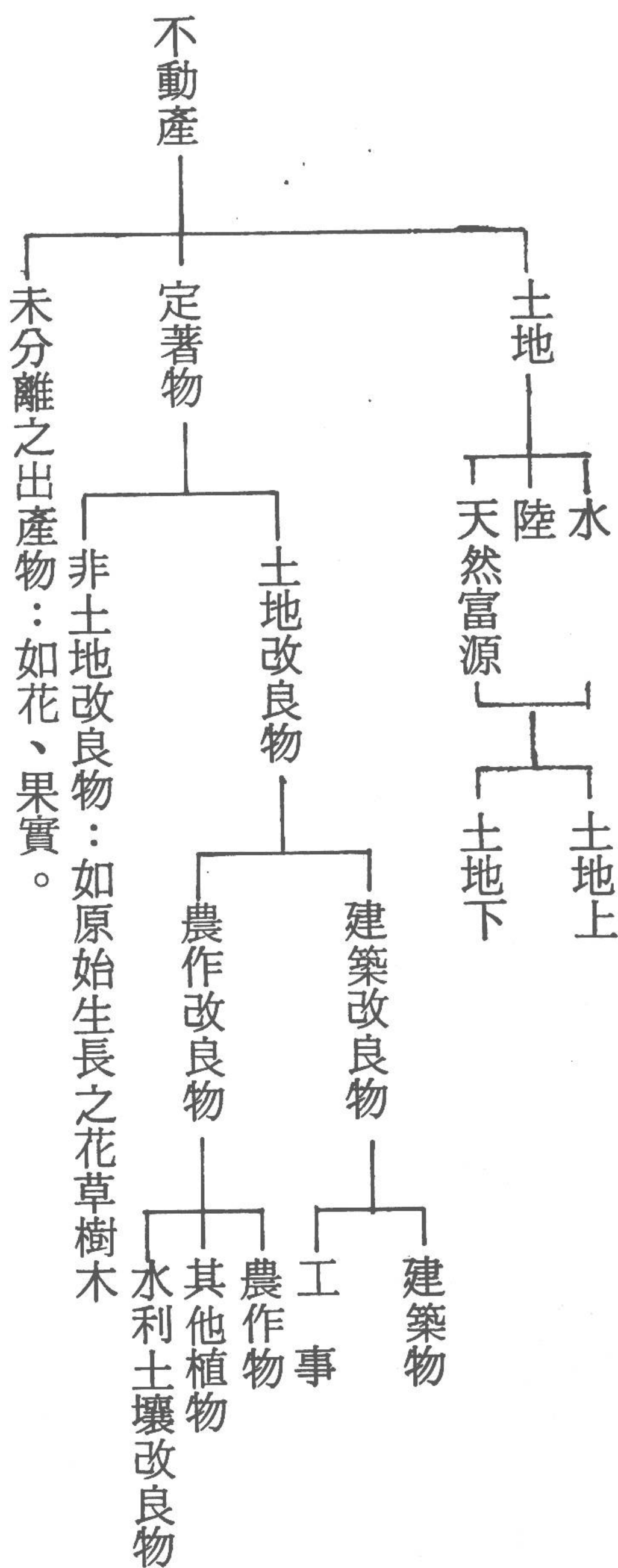


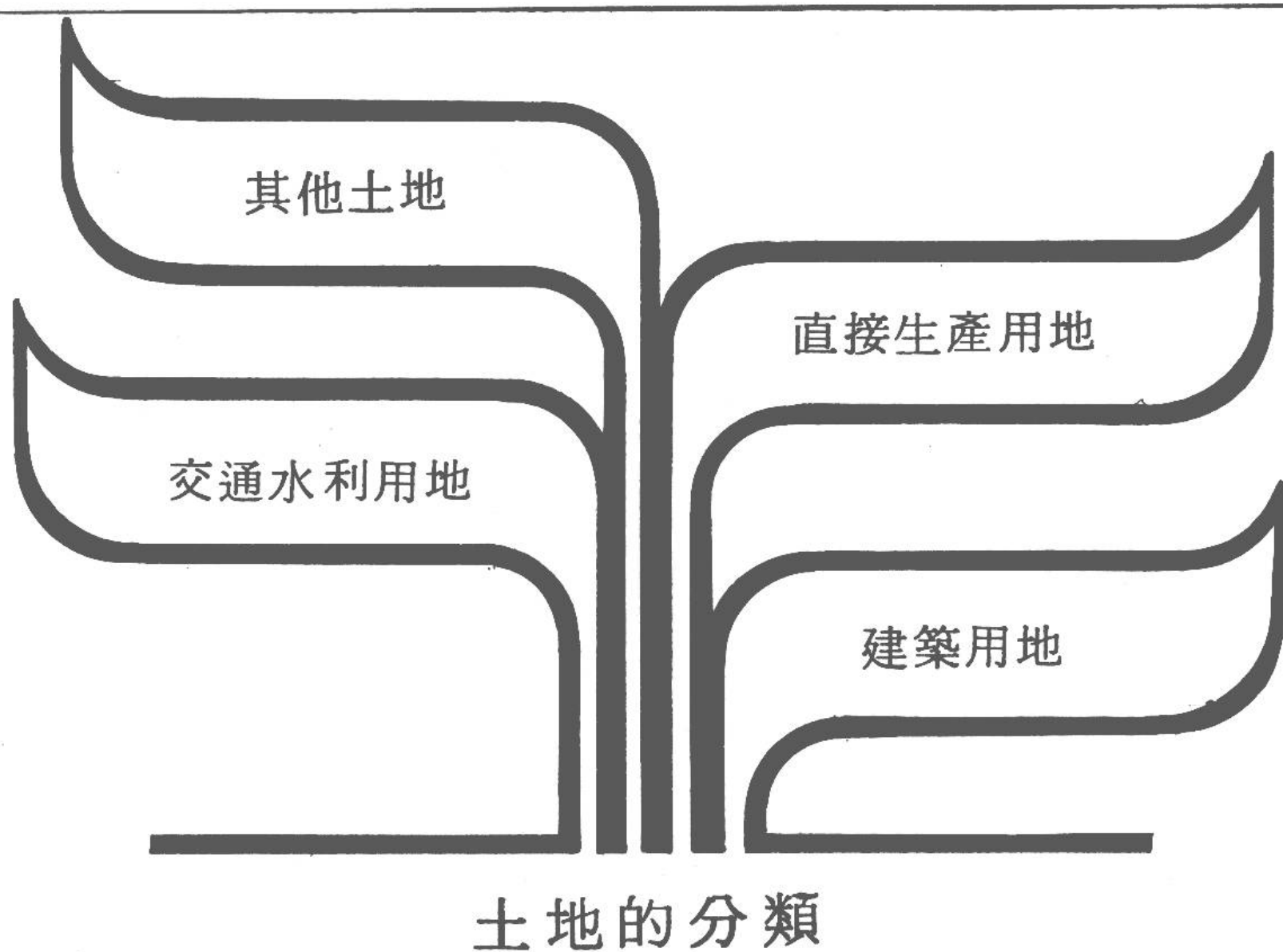
如礦物，原始生長之花草樹木等等皆是。

所謂建築改良物係指附着於土地之建築物或工事。至於附着於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物（土地法第五條）。

土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下（民法第七百七十三條）。所謂所有權，即是所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉（民法第七百六十五條）。

由以上之分析，可將不動產之規範，簡單歸納列表如下：





在各種不動產當中，以土地及建築物亦即房屋兩種，對吾人生活關係最密切，因此成爲不動產之兩大要項。所以吾人一般觀念上，總是將房地產與不動產混爲一談，其實以邏輯學的眼光來看，房地產就是不動產，但不動產不一定是房地產，因爲不動產的範圍較廣。

第二節 房地產的分類

壹、土地的分類

土地法第二條規定，土地依其使用性質之不同，分爲左列各類：

第一類：建築用地——如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、

公所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲台、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

第二類：直接生產用地：如農地、林地、漁池、牧地、狩獵地、鑛地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

第三類：交通水利用地——如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

第四類：其他土地——如沙漠、雪山等屬之。

前述第三類及第四類土地，依土地法第四十一條之規定，免予編號登記，此即一般所謂之「未登錄地」。所謂號即是地號，所謂地號即是每一塊土地所編定之號數。因此「未登錄地」均無地號，更由於未曾測量登記，故亦無精確之法定面積資料。

前述各類土地亦得再分目，所謂目即是地目，即是依各類土地，詳細分別其使用情形者也。民國三十六年七月，台灣省曾頒布地類地目對照表，將各類土地加以分目，茲略述如次：

第一類：建築用地有六種地目如次：

一、建：房屋及其附屬之庭院、園囿，一切基地均屬之。

二、雜：自來水用地、運動場、紀念碑、練兵場、射擊場、飛機場、砲台等用地及其他不屬於各地目之土地均屬之。

三、祠：祠廟、寺院、佛堂、神社、教務所及說教所等屬之，但兼用住宅或依演習之家廟不在此限。

四、鐵：車站、車庫、貨物庫等及在車站內之站長、車長等之宿舍均屬之。

五、公：公園用地。

六、墓：墳墓用地。

第二類：直接生產用地有八種地目如次：

一、田：水田地。

二、旱：旱田地——原爲「烟」，台灣省政府51.4.21以府民地甲字第〇五八六號令各縣市政府改爲「旱」。

三、林：林地、林山均屬之。

四、養：魚池。

五、牧：牧畜地。

六、鑛：鑛泉地，但限於湧泉口及其維持上必要之區域。

七、鹽：製鹽用地。

八、池：池塘。

第三類：交通水利用地有五種地目如次：

一、線：鐵路線路用地。

二、道：公路、街道、衢巷、村道、小徑等及公共用之輕便鐵路線路均屬之。

三、水：埤圳用地。

四、溜：灌溉之塘湖，沼澤。

五、溝：一切溝渠及運河屬之。

第四類：其他土地有二種地目：

一、堤：堤防用地。

二、原：荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。

前述各種地目之土地，尚依其生產收益之能力及價值，分爲不同之等則及等級，以爲課徵田賦或地價稅之標準。

貳、房屋的分類

土地建築改良物估價規則第四條規定，房屋依其主體構造材料，分爲左列七種

種：

一、鋼鐵造者。

二、鋼骨水泥造者。

三、石造者。

四、磚造者。

五、土造者。

六、木造者。

七、竹造者。

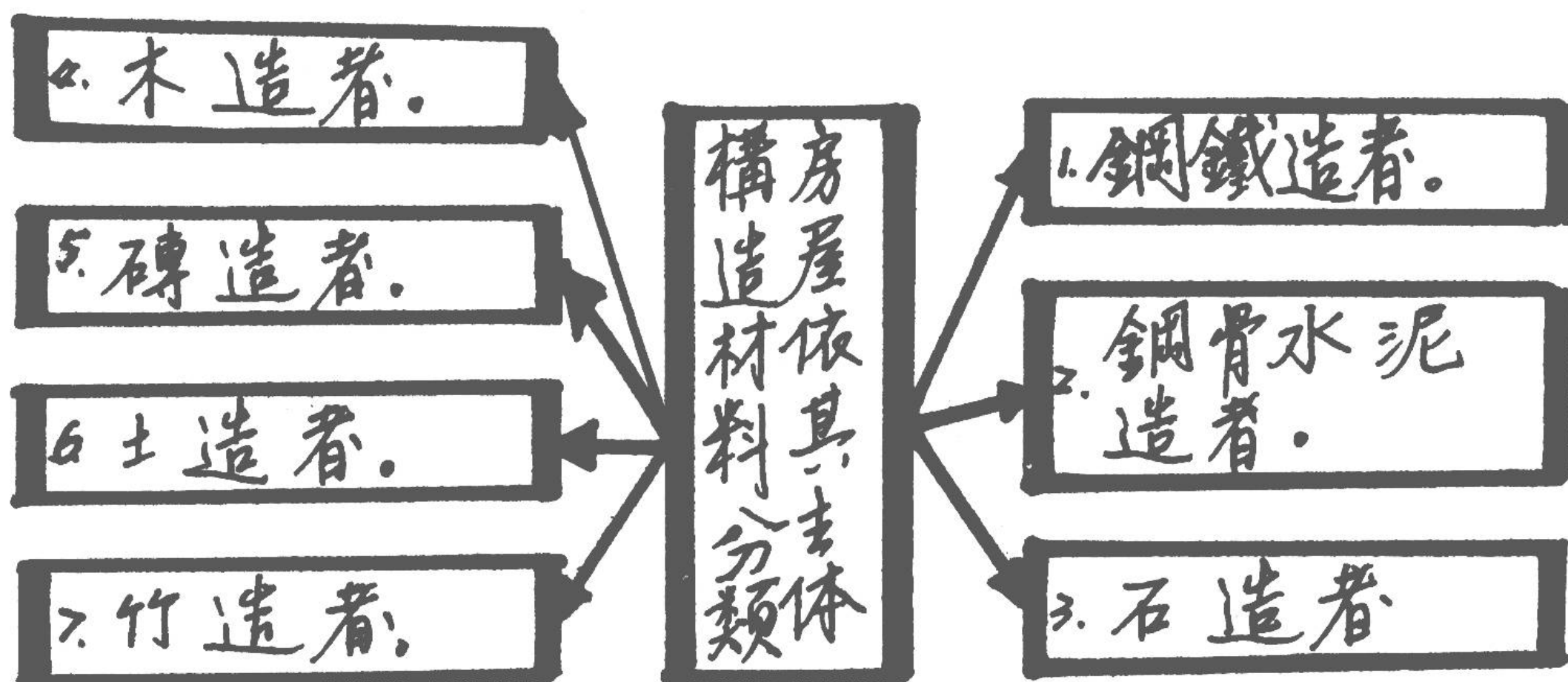
就現行產權登記實務而言，係依下列方式加

以區分房屋之構造種類：

一、建築式樣：如本國式、日本式、西洋式等等，目前盛行之公寓大廈，產權登記時均列屬本國式。

二、平房或樓房層數：如平房或四層樓房。

三、主要建築材料：如鋼筋混凝土造，加強



磚造，石造，磚造，木造，土造等。

四、主要用途：營業用或住宅用。

台北市不動產評價委員會對於台北市房屋依其構造、用途及等級，區分如下列各種類：

一、構造：

1. 鋼骨混凝土造——包括鋼骨，鋼筋混凝土造。
2. 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。
3. 加強磚造。
4. 磚造，木造，石造。
5. 土造，石造。
6. 鋼鐵造。

二、用途：

1. 旅社、飯店、餐廳、遊藝所。
2. 辦公大樓、住宅、商場。
3. 店鋪、工廠、倉庫。