



理

財

金

典

9

地產百科

游正田◎著

地產百科

游正田著

國家圖書館出版品預行編目資料

地產百科 / 游正出著. -- 初版. -- 臺北市：
金錢文化出版；「臺北市新店市」：農學總
經銷，民86
面：公分. -- (理財金典系列；9)
ISBN 957-792-105-1 (平裝)

1. 房地產業-法律方面

554.89

86001410

理財金典⑨

地產百科

作 者 游正出
發行人 孫懷德
副 長 戴禮中
出版總監 陳昭旗
企劃編輯 豐中蓮
文字編輯 陳美琪
封面設計 黃翠文
出 版 者 金錢文化企業股份有限公司
地 址 台北市敦化北路102號12樓
電 話 2713-5388
郵政劃撥帳號 / 14697941 金錢文化企業股份有限公司
印 刷 廠 鴻展彩色印刷股份有限公司
新聞局出版事業登記證 / 局版台華字第6302號

定 價 250元
出版日期 86年3月1日
出版刷次 一 版12刷
法律顧問 周蕭文律師
ISBN : 957-792-105-1
出版權所有，不准翻印、轉載

* 本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

地產百科

游正田著

編者序

理財已成為生活的一部分，沒有人可以不理財而安度一生。

沒時間理財的人，需要知道簡便的理財方法；

沒有閒錢的人，需要知道快速累積財富的管道；

沒真正理過財的人，需要有效的理財知識來化解疑慮；

如果你不想在金錢的洪流中被淹沒的話；學習並開始理財是你唯一可走的路！

許多人由於對數字和算術的恐懼，加上不願面對經濟學所要求的效率和各種節制手段，對個人理財採取既愛又怕的逃避心態，平白喪失許多輕而易舉的致富機會，實在非常可惜。

如果把理財的相關問題，用百科的編輯形式表現，將各種理財實用知識，以條例解讀的方式，替想實效理財的讀者作好指南工作，減省不必要的閱讀和理財時間，使理財的一些關鍵知識能夠一目了然，相信必能更易於掌握理財精髓。本系列即是針對這個理念，將逐一推出與理財有關的新觀念、適合一般人

的投資工具、講究時效的理財方法等單行本。這系列書並沒有特別加以分類，只要我們認為讀者應該了解的理財課題，均會一一收錄出版。

爲了理解和查閱的方便起見，我們分別將每一個子題以固定的分段版型呈現，其目的是希望這一系列叢書能兼具工具書的功能，方便讀者隨時溫習以加強印象，讓理財工作真正落實到生活的一部分。

我們已儘可能收集了各主題的重要關鍵子題，但難免有掛一漏萬的遺珠之憾；希望讀者在從事理財行爲時，也能提供意見或指出書上錯誤，我們將在再版時更新。希望理財教育能普及每個家庭和個人，社會繁榮安定將更爲可待。

作者序

近年來，房地產與股市是國人的兩大投資主力，而房地產較之股市，與人民的生活更有密不可分的關係。不買股票不至於影響生活，但人卻不能無一擋風遮雨的住所；或許住所並非自有，為租賃而來的，但仍會涉及租賃契約等問題；所以，在買賣、租賃房子同時，也就需具備房地產知識。

基於「法律只保護懂法律的人」的精神，特著本書讓讀者了解應有權益，如房地產交易市場中的一具指北針，導引正確觀念方向。而對於有志投資於此的人，則不給予明牌(大魚)，只給予一桿釣竿，以獲取知識、利益兼具的樂趣。

本書內容涵蓋廣告、產業、法律、地政、都計、營建、租賃、財稅等多方專業知識，面面俱到，為一實用工具書。有志於房地產知識深造者，則可以本書為鑰登堂入室。

閱讀本書可以輕鬆自在的心情，選讀需要的篇章，亦可為加強對房市的認知而整本閱覽。單篇閱讀時，本書提供最省時的重點提示；而深入了解者可再閱讀定義部分；而欲明白完整來龍去脈的

讀者，可再進一步研讀演繹部分。

本書納入公平法、消保法、公寓法、官版契稅範本等最新法規，爾後於增版時將再增加更新的內容，如此才能提供讀者完整、即時的資訊，提供最迫切實用的需求。

本書不似部分市售專書，以聳動書名掩飾其僅重視價格而忽略判斷房屋本質的偏頗內容。筆者願以完整的科班教育與經驗，透過本書內容，協助讀者練就紮實工夫，除於房地產市場中自我防身無虞外，更可以安心投入戰況激烈的房市投資熱潮中。

本書之完成，感謝金錢文化出版部的慧眼提携，使筆者得以廣續推動大眾房地產知識，杜絕房市糾紛的一貫心願。更祈望讀者身處財富重分配的時代，可經由本書入門，自我訓練成為專家，更進而成為一個房地產贏家。

游正田

目 錄

編者序・2

作者序・4

Part1 建築與都市計畫・11

◆導讀・12

- 1 建築執照・14
- 2 建造執照・16
- 3 建築期限(工期)・18
- 4 超造人・22
- 5 設計人與監造人・24
- 6 承造人・26
- 7 違章建築・28
- 8 台北市政府的購屋服務・30
- 9 都市計畫・32
- 10 土地使用管制・34
- 11 地目變更・36
- 12 建蔽率・38
- 13 容積率・42
- 14 開放空間・46
- 15 畸零地・48
- 16 區段徵收・50
- 17 市地重劃・52

Part2 不動產契約・55

◆導讀・56

- 18 簽約要領・58

- 19 官版契約範本・60
- 20 契約審閱權・62
- 21 定金・66
- 22 違約金・68
- 23 斡旋金・70
- 24 自備款・72
- 25 銀行貸款・74
- 26 公司貸款・76
- 27 政策性優惠貸款・78
- 28 公共設施・82
- 29 工程變更・84
- 30 驗收預售屋・88
- 31 預售產權過戶・90
- 32 交屋・92
- 33 換約轉售・94

Part3 產業與市場・97

◆導讀・98

- 34 房市資訊真相・100
- 35 看屋・102
- 36 鬼月與房市・104
- 37 夾層房屋・106
- 38 工業住宅・110
- 39 法拍屋・112
- 40 回租與包租・114

- 41 成屋買賣詐術・116
- 42 預售屋使用手冊・120
- 43 成屋履約保證・122
- 44 預售屋履約保證・124
- 45 契約鑑證・126
- 46 營建管理・128
- 47 建設公司・130
- 48 代銷公司・132
- 49 營造廠・134
- 50 房屋仲介公司・136
- 51 代書業・138
- 52 建築經理公司・140
- 53 室內設計師・142

Part4 不動產節稅策略・145

◆導讀・146

- 54 不動產稅・148
- 55 地價稅・152
- 56 房屋稅・154
- 57 土地增值稅・156
- 58 增值稅重購退稅・158
- 59 契稅・160
- 60 監證與公證・162
- 61 財產交易所得稅・164
- 62 所得稅重購退稅・166

63 自宅貸款利息所得稅扣除額・

168

64 公告地價・170

65 公告現值調整・172

66 贈與稅・174

67 遺產稅・176

68 自用住宅稅負優惠・180

Part5 地政與產權・183

◆導讀・184

69 房地產資料調查・186

70 所有權狀・188

71 土地登記簿謄本・194

72 建物登記簿謄本・198

73 地價證明・202

74 地籍圖與建物平面圖・204

75 建物面積登記新制・206

76 停車位登記方式・208

77 抵押權設定登記・210

78 房屋面積計算・212

79 地政業務電腦化・214

80 房地產之男女平權・216

Part6 居家與租賃・219

◆導讀・220

- 81 公寓法 · 222
- 82 專有部分 · 224
- 83 共用部分 · 226
- 84 約定專用部分 · 228
- 85 法定停車位之使用 · 230
- 86 屋頂平台之使用 · 232
- 87 管理費 · 234
- 88 公寓大廈重建 · 236
- 89 公共基金 · 238
- 90 強制遷離與出讓 · 240
- 91 住戶會議 · 242
- 92 管理委員會 · 244
- 93 公寓大廈規約 · 246
- 94 買賣不破租賃 · 248
- 95 租賃契約公證 · 250
- 96 租金與押金 · 252
- 97 租賃期限 · 254
- 98 不定期租賃 · 256
- 99 租賃房屋修繕 · 258
- 100 二房東 · 260
- 附錄 · 263

Part 1

建築與都市計畫

導讀

建築與都市計畫之管理，分別由其母法建築法及都市計畫法規範之。上述二法為約束房地產的最基本法令，然其內容甚多再加上各類子法，非業內專業者無從窺其全貌。而本篇特摘錄消費者較常遭遇且必須了解的建築與都市計畫相關事項，讓消費者得以從容面對房地產的基本問題。

實施建築管理的目的，在於維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻。實施都市計畫的目的，則在於改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫地均衡發展，而在一定地區內有關都市生活的經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，做有計畫的發展。

在建築方面，本篇特定建築執照內容詳予說明，經由書面內容，購屋人即可徵信欲購房屋的背景資訊，例如，了解房屋由誰投資興建？由誰設計監造？由誰負責施工？工期多長？均可由各章節內容得知徵信要點。更提供官方購屋服務項目，使徵信作業達事半功倍之效。另更以專章探討最常見的違建問題，讓

消費者得免於觸法的恐懼，保障應有權益。

在都市計畫方面，本篇則在於讓消費者了解重要的都市計畫基本用語，使購屋人明白如何調查房屋所在區域的發展性，使地主與土地投資者清楚如何就土地都市計畫附帶條件去評斷土地應有價值。土地之所以有價值在於其可供建築強度為何？而地價佔房屋總價的比例甚高，所以在衡量房價時，必須查明其土地的建蔽率、容積率各是多少？可有開放空間？有無畸零地問題？另就地主於土地遭遇政府徵收時，可參考區段徵收與市地重劃專章內容，爭取最佳權益。

1

建築執照

建築物與雜項工作物的建造、完工使用或拆除，均於取得許可執照後方能施作。



民間通稱的建築執照通常僅指建造執照，此實為誤解。建築執照應該是建造執照、

雜項執照、使用執照及拆除執照四者的統稱。依建築法規定，建築物若非經申請直轄市、縣（市）、主管建築機關的審查許可並發給執照，不得擅自建造、使用或拆除。然而主管機關依法核發的執照，僅為對申請建造、使用或拆除的許可。建築物起造人、設計人、監造人或承監人，如有侵害他人財產、肇致危險或傷害他人等，則應視情形分別依法追究責任。



依建築法第二十八條規定，建築執照可區分為下列四種：

■ 建造執照：建築物的新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣、繳納費用並申請主管機關預做審查。審查時應特別重視結構的安全性。

■ 雜項執照：雜項工作物的建築，應請領雜項執照。台北市建築管理規則另行規定，建築行為包括雜