

解決法律問題的小錦囊

Easy 法律

Q&A

訂立「契約」是活在二十一世紀的人必備的知識與常識，

大至治國、經商、外交談判，

小到出國旅遊、房屋租賃、工程承攬等，

擁有充足的法律知識，自身權益才能確保。

實用契約

解說

法律寶典

李永然・著



國家圖書館出版品預行編目資料

實用契約解說法律寶典／李永然著，
—臺初版，—臺北縣新店市：正中，民90
面：公分。
ISBN 957-09-1406-8(平裝)

1.契約(法律)

584.31

90017122

實用契約解說法律寶典

著 者◎李永然
總 編 輯◎蔡文怡
責任編輯◎李金瑛
美術編輯◎黃馨玉
封面構成◎謝韻梅

發 行 人◎單小琳
出版發行◎正中書局
地 址◎台北縣(231)新店市復興路43號4樓
電 話◎(02)86676565
傳 真◎(02)22185172
郵政劃撥◎0009914-5
網 址◎<http://www.ccbc.com.tw>
E-mail:service@ccbc.com.tw

門 市 部◎台北市(100)衡陽路20號
電 話◎(02)23821496・23821394
傳 真◎(02)23892523

香港分局◎集成圖書有限公司 - 香港九龍油麻地北海街七號地下
TEL: (852)23886172-3・FAX NO: (852)23886174

日本分局◎海風書店 - 東京都千代田區神田神保町一丁目五六番地
TEL: (03)32914344・FAX NO: (03)32914345

泰國分局◎集成圖書公司 - 曼谷耀華力路233號
TEL: 2226573・FAX NO: 2235483

美國辦事處◎中華書局 - 135-29 Roosevelt Ave, Flushing, NY 11354 U.S.A.
TEL: (718)3533580・FAX NO: (718)3533489

歐洲分局◎英華圖書公司 - 14, Gerrard Street, London, W1V 7LJ
TEL: (0207)4398825・FAX NO: (0207)4391183

總 經 銷◎紅螞蟻圖書有限公司 TEL: (02)27999490・FAX NO: (02)27995284
行政院新聞局局版臺業字第0199號 (10036)
分類號碼◎584.00.018(詳新)
出版日期◎西元2002年1月初版

ISBN 957-09-1406-8
定價／200元

版權所有・翻印必究 Printed in Taiwan

76. 三

自序

目前不論是企業經營者或一般民衆在工作上或生活中，常常有訂立契約的必要。就以出國旅遊而言，即有與旅行社簽訂一份旅遊契約的必要；或為購買預售屋，而須與建商簽訂一份房屋預售買賣契約；均顯示出訂立契約的重要。

談到訂立契約，國內民衆經常逕自將別人的契約拿來套用，對於內容則未加研究；或雖研究仍不得其解，這都是相當危險的事。

余執行律師業務之中，常灌輸當事人務必增強法律常識，因法律知識一旦充實後，必有助於自身權益的確保。而各種法律常識中，「契約」的法律常識尤為重要。

余乃應正中書局蔡總編輯文怡女士之邀出版《實用契約解說法律寶典》，本書將企業經營及日常生活中常見的契約，進行法律解析，共分成六篇：

第1篇 交易契約篇

第2篇 商務契約篇

第3篇 承攬契約篇

第4篇 租賃借貸篇

第5篇 電腦出版篇

第6篇 其他契約篇

深信讀者能將本書之內容瞭解之後，今後不論為工作或生活而訂立契約時，必能有所助益！

本書之出版感謝蔡總編輯文怡女士之邀稿，並感謝正中書局編輯李金瑛小姐辛苦校對；同時還感謝余之特助陳珮芬小姐協助整理，藉本序一併誌謝！

李永然律師序於二〇〇一年十一月五日
(永然聯合法律事務所)



實用契約解說法律寶典

【目次】

自序

導讀 契約書與法律文書有何不同？ 2

第1篇 交易契約篇 7

① 不動產物權之移轉等的債權契約需要公證嗎？ 8

② 不動產相關從業人員對於租賃契約的應有認識 11

③ 如何簽訂買賣契約？ 18

【預售屋買賣契約範本】 21

第2篇 商務契約篇

57

④ 如何簽訂互易契約？ 44

⑤ 成立交互計算契約的法律須知 47

⑥ 如何方能有效地解除買賣契約？ 50

⑦ 地主如何與建商簽訂合建契約？ 53

① 企業經營者對於契約的法律認知 58

② 如何簽訂雇傭契約？ 65

③ 如何簽訂委任契約？ 68

④ 授與經理權的契約如何訂立？ 71

⑤ 如何訂立居間契約？ 74

【房地產委託銷售契約書】 77

第3篇 承攬契約篇

107

⑥ 如何訂立商務契約？ 87

⑦ 公司雇用員工須注意「人事保證」的規定 91

⑧ 訂立合夥契約的法律須知 94

⑨ 如何訂立物品運送契約？ 98

⑩ 如何訂立旅客運送契約？ 101

⑪ 如何訂立保證契約？ 104

① 定作人與承攬人對承攬契約的法律須知 108

② 如何訂立承攬契約？ 111

③ 訂立工程承攬契約的法律須知 114

④ 簽訂裝潢工程合約的法律須知 117

⑤ 訂立工程承攬契約的要則	123
---------------	-----

第4篇 租賃借貸篇 129

① 認識租賃契約	130
----------	-----

② 訂立租賃契約，對於出租人及承租人之權義的認識	133
--------------------------	-----

③ 訂立租地建屋契約的法律須知	137
-----------------	-----

④ 如何訂立消費借貸契約？	140
---------------	-----

⑤ 如何訂立使用借貸契約？	143
---------------	-----

第5篇 電腦出版篇 147

① 訂立出版契約，對於《民法》的法律須知	148
----------------------	-----

第6篇 其他契約篇

161

- ② 如何訂立出版契約？ 151

- ③ 訂立電腦產業相關契約的法律須知 154

- ④ 如何訂立技術授權契約？ 157

- ① 訂立旅遊契約的法律須知 162

【國內外旅遊契約書】 165

【國內旅遊定型化契約應記載或不得記載事項】 192

- ② 訂立有效的人壽保險契約，必須熟知法律 201

- ③ 訂立贈與契約的法律須知 205

- ④ 訂立寄託契約的法律須知 208

- ⑤ 受害人如何與加害人訂立和解契約？ 211

附 錄

⑥ 訂立互助會契約的法律須知 ————— 214

⑦ 我國《民法債編》如何規範定型化契約？ ————— 217

221

① 民法債編施行法全文 ————— 222

② 民法債編綱目 ————— 227



中青院 13 000002543

解決法律問題的小錦囊

Easy說法

Q&A

訂立「契約」是活在二十一世紀的人必備的知識與常識，
大至治國、經商、外交談判，
小到出國旅遊、房屋租賃、工程承攬等，
擁有充足的法律知識，自身權益才能確保。

實用契約

解說

法律寶典

李永然·著



【導讀】

契約書與法律文書有何不同？



我們常聽契約書，也聽過法律文書，究竟這二者有何不同？

所謂的「法律文書」，是指能發生法律上效果的文書。其含括範圍甚廣，除了契約書外，尚有依《公司法》規定所為的股東會、董事會種種會議紀錄、社團法人總會決議紀錄、存證信函、倉單、提單、載貨證券等等在民



事裁判上也同契約書一般具有證據能力的適格，並有拘束當事人的效力。但是在意思表示的個數與方向上可能有所不同，而須依各文書具體客觀情況加以認定。

如契約書是雙向意思表示的合致，社團總會決議係多個同向的意思表示合致，免除債務的切結書則係單方的意思表示……等等。且各種文書在訴訟上的證據力、當事人間拘束力強弱也有所不同。

契約書的名稱，法律並無硬性規定，無論是「契約書」、「協議書」、「契據」，法律效力均無不同；但常見的「切結書」、「備忘書」，多半是就契約的補充事項或從屬事項為同意承諾的字據，或確認契約交涉過程的紀錄，均具有法律上的效力。當事人如不欲發生法律上效力，最好在字據上明確註明。

英美國家在契約交涉的階段，當事人雖也有交換備忘字據的習慣，但都在字據上註明「本備忘書對當事人無法律拘束力」或「本備忘書內容不使當事人負擔契約責任」，值得參考。又切結書與備忘書的格式，原則上當事人可自由選擇，並簽章與作成年月日必須記載，不可省略；否則容易引起爭執，有時並可能影響其效力。

大眾所熟悉的「郵局存證信函」，在法律上的效力，應依其具體的內容而定，處理的原則與一般信件則無不同。又對郵局存證信函來函不予回覆，是否會造成默認而

賦與該存證信函於法律上有絕對的證明力？答應是否定的。因為法律上並沒有賦予收信人覆函的義務，不過如簡單地加以否認或抗辯，可免去一些無謂的爭執，同時也有保存證據的功能，尤其是在對法程序的踐行上，可幫助日後訴訟上的舉證。

如依現行《民法》規定，契約當事人一方遲延給付者，他方當事人得定「相當期限」，催告其履行，如於期限內不履行時，才可解除契約；雖然未對催告的方式，為任何限制，即口頭催告、書面催告均可，但因催告與否影響解除契約的效力至鉅，且將來發生糾紛，係由解除契約的一方對業經催告的事實負舉證責任，所以最好採用書面方式，寄發郵局存證信函或法院認證函催告，以確保自己的權益。

基於以上的認識，訂立契約書須注意相關的法律規定，鑒於生活中或商場上運用契約書的機會日益增多，本書特將之分成六篇，即：

- 第1篇 交易契約篇
- 第2篇 商務契約篇
- 第3篇 承攬契約篇
- 第4篇 租賃契約篇



導讀：契約書與法律文書有何不同？

第5篇 電腦出版篇
第6篇 其他契約篇
俾便於讀者閱讀及運用！

1

交易 契約篇

