

法學碩士李永然律師 策劃
國民法律知識叢書

12

委建與合建

李永然 著
.....
書泉出版社



DO

法學碩士 李永然 律師 策劃

國民法律知識叢書 12

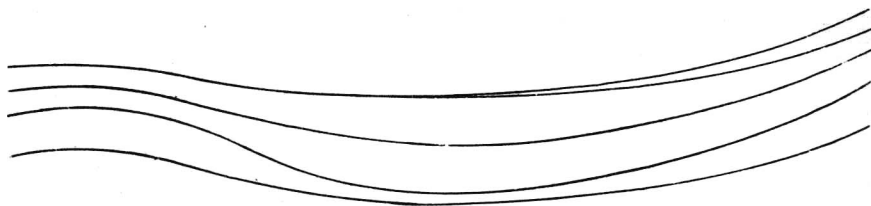
委建與合建

李永然 / 律師

.....

書泉出版社

江苏工业学院图书馆
藏书章



委 建 與 合 建

中華民國 75 年 12 月初版
中華民國 76 年 5 月再版

著作者 李 永 然
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：3916542
郵政劃撥：0130385-3

印刷所 茂榮印刷事業有限公司
臺北縣三重市重新路五段 632 號
電話：9951628 • 9953227

定價： 150 元

(本書如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

李永然 忙得分身乏術 總要溫故知新

閱讀 更爲社會大眾



▷李永然認爲，法律書籍可直接提供社會大眾各種法律常識。(本報記者 楊海光攝)

〈專題報導〉 我的隨身書

書不離身
受用無窮



以大學剛畢業的資格就考取律師執照，執業數年內就因經手國內數件社會大眾重視的案子而備受矚目，青年律師李永然擁有今天的成就，除了天賦的資質，最重要的是他的勤學——讀書是使他前進、成長的原動力。

自中學時代養成閱讀的興趣和習慣，至今，即使每天忙得分身乏術，李永然還是會留一些時間給自己，或早餐、或中午、甚至晚上睡覺前，總要讓自己靜靜地看書，才覺得第二天都充實，都有進步。在過去這七、八年的律師生涯中，因為工作的需要，李永然閱讀的範圍自然以法律方面的書籍為主。在他的觀念裡，工作和閱讀不只是為了自己，更是為了社會大眾，他認為，在民主法治的國家，法律是一切行為的準則，學法律的人應該協助社會大眾建立法的觀念，具備法的常識，這樣的社會才能在正軌中運行。

「國民法律知識叢書」是李永然經常閱讀的一套法律書籍，也是他推荐给一般缺乏法律常識的人閱讀的書籍。

這套書的內容包含一般人生活週遭隨時可能發生的問題，例如結婚、離婚的手續和條件，租房子該注意的事項，票據簽發收授的問題，發生車禍如何要求理賠等。書的內容由一群法學界專家學者及律師執筆，根據自己的經驗，及過去經辦的案件，以一個實例、一段分析解說文字的方式，將一般人不易理解的法律條文說明清楚。

李永然說，許多人不懂得法律，又忽略法律，時常都要碰到事情時，才瞭解其嚴重性，以至缺乏法律常識而誤陷法網，或沒有保護自己的能力而吃虧上當的事情層出不窮。事實上，這些問題都是可以避免的。「國民法律知識叢書」以淺顯易懂的文學，提醒大家如何知法、守法，會讓大眾瞭解法律不是那麼難懂難懂的東西。

在翻閱這套書的過程中，李永然有了一個重新認識法律的機會，這套書對他工作、生活上的成長，都有很大的幫助。(國民法律知識叢書，書泉出版社印行)

本報記者
徐開慶

— 轉載自 75 年 4 月 25 日 民生報 —

法學碩士李永然大律師，承辦十信、國塑之案件，盛極一時，其隨身書即為本社所印行之「國民法律知識叢書」。

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，再邀集國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！

李永然 序於李永然律師事務所

中華民國七十四年十月十一日

自序

在民生問題方面，「住」居其一；為了解決居住的問題，購屋的買賣行為成為日常生活中司空見慣的事。

時下建設公司固然有以自地自建的方式，興建房屋出售；另有些則以「合建方式」與地主合作興建，雙方約定分屋比例。然因雙方契約權益不明，或因房地產景氣因素，而引起爭訟者，在法院已屢見不鮮。究竟此類問題，應當如何防範？以及於發生糾葛後，如何妥善解決？這都有待於大家來加以關心及研究。

再者，建設公司出售房屋，往往以「委建」之名，訂立契約，藉以減免捐稅。因此類交易所引起的糾紛，應依何法律關係解決，實在令業者及法院頭痛。

筆者在執行律師業務中，處理此類案件甚夥，於是利用閒暇，著手蒐集資料，並加以研究、分析，再以淺顯的案例，予以介紹，著成本書。由於倉促間撰寫完成，疏漏難免，尚祈高明者不吝賜正！

李永然

序於永然法律事務所
民國七十五年十一月十七日

委建與合建 目次

目次

緒論.....一

第一節 前言.....三

第二節 委建的意義與類型.....六

第三節 委建的法律性質.....七

第四節 合建的意義與類型.....二

第五節 合建的法律性質.....三

第一章 委建契約.....一七

一、好的開始！／ 19

——訂定委建契約應注意事項

二、太誇張了吧！／ 26

——銷售廣告的法律效果(一)

三、你騙人嘛！／30

——銷售廣告的法律效果(一)

四、你不是說可辦銀行貸款嗎？／32

——委託辦理貸款契約的法律性質

五、怎麼貸款期限只有五年？／34

——委託辦理貸款契約的法律效果

六、我不找你要，找誰要？／35

——委託代購土地契約的法律性質

七、限你三日內付款！／40

——解除契約的法律效果(一)

八、你弄錯了吧！／43

——解除契約的法律效果(二)

九、該交屋了吧！／46

——工作天的意義

十、水管漏水了？／48

——瑕疵擔保責任

十一、我還要付款嗎？／52

——危險負擔的歸屬

十二是我先買的！／55

——一屋兩賣的法律效果

十三或才是所有權人！／57

——房屋所有權何時移轉

十四慢著，這房子我已經買了！／59

——第三人異議之訴

十五房屋是我自己建的！／62

——未完工房屋的所有權歸屬

十六誰說我不能聲請法院查封？／64

——未完工房屋的強制執行

十七水電是我承包的！／67

——工程轉包的法律效果

十八我可沒有請你承建！／70

——承攬人的法定抵押權

十九漲價，免談！／72

——情事變更原則

三、你不修理，我要告你詐欺！／75

——委建契約所涉及的刑事責任

第二章 合建契約……………七九

一、讓我們從頭開始！／81

——訂立合建契約應注意事項

二、我並沒有簽字！／85

——合建契約成立之要件

三、奇怪，坪數怎麼減少了？／87

——建物面積之計算範圍

四、你怎麼可以食言？／91

——預告登記的意義及要件

五、法律明明規定是要繳的！／93

——土地增值稅之負擔

六、你騙人嘛！／95

——合建契約自始給付不能的效力

七、這怎能怪我？／97

— 合建契約嗣後給付不能的效力

八、租金的損失，該由你賠！／99

— 遲延給付的法律效果

九、何不建屋！／102

— 於田地建屋之合建契約之效力

十、照樣可以拍賣！／104

— 未建造完成建物之拍賣

十一、我要你拆屋還地！／106

— 未完工建物所有權之歸屬（一）

十二、房子是我建造完成的！／108

— 未完工建物所有權之歸屬（二）

十三、你不修理，我不付款！／111

— 承攬人的瑕疵擔保責任（一）

十四、偷工減料怎麼辦？／113

— 承攬人的瑕疵擔保責任（二）

十五、要我履約，免談！／116

— 同時履行抗辯的主張

六、我有權代表訂約！／119

——祭祀公業土地的處分

七、怎麼辦，他不同意！／121

——共有土地的處分

八、算了吧，我不建了！／123

——合建契約的解除之法律效果

九、得問問我承不承認！／125

——債務承擔的效力

十、該拆了吧！／129

——工寮的法律性質

第三章 實務例示.....一三三

案例一：委建契約糾紛.....一三五

案例二：合建契約糾紛.....一六九

案例三：合建契約糾紛.....一二二

附錄.....一三一

一、	委建契約書範例／	233
二、	合建契約書範例／	241
三、	委託代辦貸款契約書範例／	245
四、	一般買賣契約書範例／	248
五、	尚未興建完成之房地買賣契約書範例／	251
	1. 土地預定買賣契約書	
	2. 房屋預定買賣契約書	
六、	工程合約書範例／	259
七、	內政部審定不動產買賣契約書範例／	268
	1. 房地買賣契約書	
	2. 委辦房地貸款契約書	
	3. 房屋買賣契約書	
	4. 委辦房屋貸款契約書	
	5. 土地買賣契約書	
	6. 委辦土地貸款契約書	

緒

論

卷一

卷二

第一節 前言

一、房屋需求增加

房地產，是吾人所熟稔的民生重要品，爲吾人「安身立命」之所在。近十年來，台北市房地產業的蓬勃發展，透過市場的機能與人爲的「介入」，更使得房地產在翻雲覆雨中炙手可熱，而爲財富的另一代名詞（註一），房地產乃甚值得重視。然又基於：(1)台灣人口不斷地增加；(2)台灣經濟繁榮，國民所得不斷提高，人人冀求居住環境的舒適；(3)世界性通貨膨脹，「購屋保值」成爲國民儲蓄方式之一（註二）等原因，房屋需求量自然不斷地增加。政府雖努力興建國民住宅，已完成「六年國宅興建計劃」，現正積極推行「四年國宅興建計劃」中，仍然無法實現「住者有其屋」的目標（註三），房屋需求的問題在今日仍然存在。

二、建屋方式改變

既需房屋，則需建屋。近二十年來，各行各業中成長最快，獲利最多的，似爲「建築業」（註四）。這段期間建築業爲房屋需求提供極大的服務，然因有很多建築商資本不足，又未能獲得融資的有效支持，亟需廣籌民間小額資金，作爲資本；而民間積蓄無多之需屋者爲數不少，相互需求下，建築商乃以「吸引客戶自備款，