

# 小資購屋務必留意的法律上權益

主講人：林泓帆律師

113年8月30日

16：00

@崑山科大

# 林泓帆律師簡歷

- 學歷：政治大學法律系財經法組學士(1999-2003)、臺灣大學國家發展研究所法學碩士(2003-2009)
- 經歷：
- 南山人壽保險業務員(2007-2008)
- 碩成國際法律事務所實習律師、受僱律師（2008-2011）
- 執業律師（2009迄今）
- 中信金融管理學院財經法律學系兼任講師(2018-2019)
- 法律扶助基金會扶助律師
- 經濟部中小企業處榮譽律師
- 民意代表服務處諮詢律師
- 臺南律師公會理事
- 消基會雲嘉南分會委員
- 證照：律師(2007)；人身保險業務員、財產保險業務員、投資型保險商品業務員、初階外匯人員、理財規劃人員及信託業務(2008)
- 聯絡方式：
- 地址：701007臺南市東區崇明路2號3樓
- 電話：06-2608592
- 傳真：06-2609553
- 手機：0920-004577
- E-mail：[r92341027@ntu.edu.tw](mailto:r92341027@ntu.edu.tw)
- LINE：r92341027

# 大綱

- \* 壹、新青安
- \* 貳、租屋vs. 買房
- \* 參、合資買房
  - \* 一、共同登記
  - \* 二、土地法34-1
  - \* 三、抵押權設定
  - \* 四、預告登記
  - \* 五、信託登記

# 新青安(貸款)



## 新舊青年安心成家貸款比較

	<b>舊</b> 青年安心成家貸款	<b>新</b> 青安貸款
優惠對象	18歲以上, 本人與配偶、未成年子女名下無自有住宅	同左
承辦機構	台銀、土銀等8大公股銀行	同左
利率	<p><b>1段式</b> 機動利率 2.025%</p> <p><b>2段式</b> 機動利率 前2年 1.815% 第3年起 2.115%</p> <p><b>3段式</b> 固定+機動利率 第1年 1.995% 第2年 2.095% 第3年起 2.115%</p>	<p><b>1段式</b> 機動利率 1.775%</p> <p><b>2段式</b> 機動利率 前2年 1.565% 第3年起 1.865%</p>
貸款成數	8成/額度最高800萬	最高1000萬
還款期限	最長30年/寬限期3年	40年/寬限期5年
申辦期限	112.1.1-113.12.31	112.8.1-115.7.31

\*新青安貸款須未使用過相關專案之新貸戶, 轉貸戶、青安房貸舊貸戶不適用

# 新青安(貸款)

財政部 2023.07.13

升級

## 青安貸款 購屋負擔再減輕!

現在

最高 **800** 萬元

公股銀行減半碼

**30** 年

**3** 年

**2024.12.31**

貸款額度

利息補貼  
(轉貸戶不適用)

貸款年限

寬限期

實施期限

2023年8月起

最高 **1,000** 萬元

**加碼至1.5碼**  
(公股減半碼+政府補貼1碼)

**40** 年

**5** 年

**2026.7.31**

資格 本人(年滿18歲)、配偶及未成年子女均無自有住宅

# 新青安(貸款)

- \* 新舊制4大差異
- \* **貸款額度**：最高800萬元提高至1,000萬元。
- \* **利息補貼**：政府額外補貼1碼，加上原公股銀行減半碼，優惠加碼1.5碼。（政府補貼期間為三年）
- \* 央行於2024年3月升息半碼，此次升息半碼由政府補貼，利率維持不變。
- \* **貸款年限**：30年延長至40年。
- \* **寬限期**：3年延長至5年。

# 租屋vs.買房(摘自AAM)

比較項目	租屋	買房
租屋地點	<b>彈性自由</b>	固定
屋況維修成本	<b>低</b> 多由房東負責	<b>中</b> 依屋況裝潢維修
儲蓄高低	<b>無</b> 單純繳房租 無資產累積	<b>高</b> 每月強制繳房貸 累積資產價值
獲利機會	<b>無</b>	<b>中高</b> 可將房產再融資 做額外投資配置
居住自主性	<b>低</b> 無法自主整理裝潢	<b>高</b> 可依個人需求佈置
抗通膨性	<b>無</b> 且租金可能隨之上漲	<b>高</b> 房貸金額穩定 房產價值可能增值

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

## 共同登記

共同登記就是雙方都是持有人，沒有經過對方同意之前，不可以進行買賣、出租等行為。而一般來說，根據雙方財力條件等因素不同，出資的比例可能不一樣。因此雖然是登記共同持有，但實務上也一定要記得標註2人個別出資的比例、貸款的成數及用誰的名字、稅務規費等責任義務分配等，未來拆分才有依據。



# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* **共同登記** 小缺點／注意事項
- \* 首先在節稅方面，土地增值稅的自用住宅優惠稅率，有「一生一次」的規定，也就是符合自用住宅條件時，每人一生限用一次優惠稅率，如果採共同登記，申報土地增值稅時就會同時用掉所有人的「一生一次」資格，往後若再購置房產及出售，雖然仍可適用「一生一屋」規定，但條件是本人、配偶、未成年子女名下皆無其他房產，如此一來，出售第2間以上房屋，將再也沒機會使用土增稅優惠稅率。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 其次在貸款方面，一般而言，銀行大多不接受所有權不完整的物件作為擔保品，主要是因為擔心求償複雜、產權轉移不便。因此大多數情況下，比起單一登記人可能擁有的7~8成貸款成數來說，共同登記的貸款成數大約只會有5~6成，相差了許多！（前前後後可是差了好幾百萬呀！）
- \* 因此在貸款上的配套做法，是推派貸款條件較好的其中一人去當借款人，另一人就可以當連帶擔保人，增加貸款人的信用條件，用這些配套措施將兩個人綁在一起，也可以讓貸款條件變好。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 再來是有繼承相關的麻煩問題。假設共同登記人A與B之間並沒有法定關係，那麼A去世的情況下，A的產權並不會歸屬給B，而是給A的法定繼承人。也就是說，A跟B的父母或兄弟姊妹，可能會共同持有一間房子，再加上不是親屬關係，對於房產處置在事前是沒有任何共識的，一定會有很多的困擾。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 最後有一個小重點也分享給大家，依據《土地法》第34條之1規定：
- \* 「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算。」

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 因此，在合資買房的持分比例上，要注意不可以有登記人的持分比例超過 $2/3$ ，否則他將會擁有自行處理這間房子的權力。為保障自己的權益，這也是必須要注意的重點之一喔！

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* **抵押權設定**—確保債權的一種方式
- \* 事實上在買房子過程中，借款給登記人買房的人或機構，都可以在權狀做抵押權設定。而通常最大的出資人都是銀行，因此我們常見到權狀上的抵押權第一順位是貸款銀行。而合資買房的話，也可以設定抵押權給其他出資者，此時其餘出資者為第二順位債權人。如此一來，當登記名義人私自售屋時，其餘出資者均有受償的權利。不過這個做法只能保障擁有債權，不能防止登記人賣屋，所以如果想防止登記人處分掉房子，需要搭配以下的其他做法。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

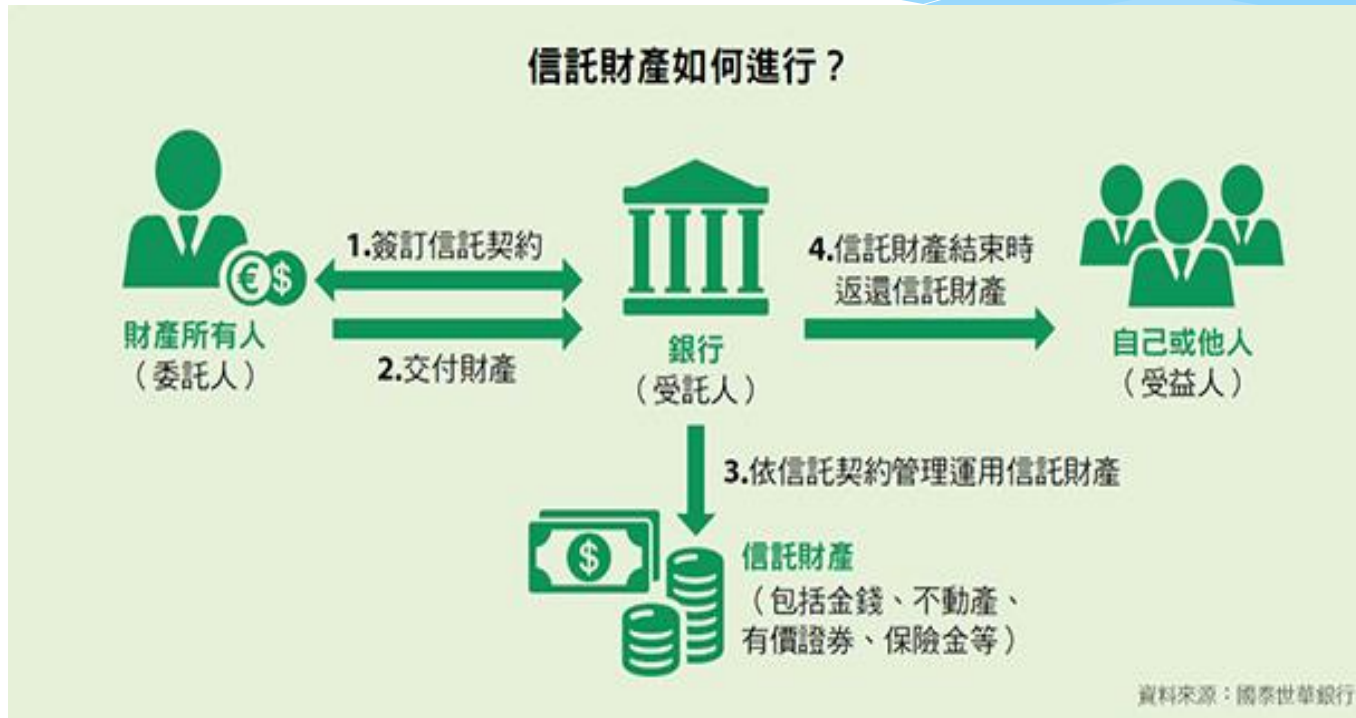
- \* **預告登記**—可預防合資物件被登記人處分
- \* 預告登記是產權登記過程中的一種配套措施，由登記名義人簽署一份「預告登記同意書」，即房屋所有權若要轉賣，抵押貸款，或是將房子贈與給別人，必須先經過對方同意，塗銷預告登記後才能執行，屬於「限制登記」的一種。不過預告登記不能對抗查封、假扣押、假處分，因此雖然預告登記的手續費比較低(約5,000元)，但近來已較少人選擇辦理預告登記，轉而使用信託登記。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* **信託登記**—權利保障相對完善的做法
- \* 簡單來說，就是登記人將房子委託給其他合資人，由其他合資人代為管理和處分，而這個做法的好處就是信託期間，法院或日後屋主或權利人的欠債都不影響此不動產，因此可以對抗查封、假扣押、假處分等情況。



# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)



# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)



# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

 信託種類	目的	稅務 依所得稅法第3條，對受益人課稅， 信託非課稅主體。
自益信託	為了本身的利益。在自益信託中，委託人與受益人為同一人。	受益人是自己，故為免稅。
他益信託	委託人為第三人的利益而設立，信託的相關利益都歸屬於第三人。這裡的「第三人」是指委託人和受託人之外的其他人。	受益人是他人，故為贈與稅。
公益信託	捐助社會上之弱勢團體或個人，濟弱扶貧回饋社會，建立社會公益形象。	依所得稅法 4 條之 3 規定，受益人享有該信託利益之權利價值免納所得稅。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 摘自 幸福空間
- \* 所謂信託，就是委託人基於某種目的將財產移轉給受託人，受託人得依契約內容，為受益人的利益或為特定目的，管理、處分信託財產，信託目的完成後，再將信託財產還給受益人。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

\* 辦理信託的步驟如下：

(1) 指定一人或數人為委託人，與受託人（例，信託機構或專業人士）**簽訂委託契約**

(2) 與受託人約定信託目的、信託存續期間、信託種類、信託管理方式、信託收益支付方式、受益人（不動產信託可將受益人指定為自己及其他合資者）及信託契約之變更、解除及終止事由

(3) 簽定契約後，攜帶土地登記申請書等相關文件到**地政事務所進行信託登記**，非經登記，信託不生效力

。

(4) 信託契約若發生問題，可依信託契約向法院聲訴

。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

\* 信託」受《信託法》規範，相對於其他登記方式來說，規範較為齊全，受信託的不動產有以下幾項優點：

- (1) 信託成立，需以契約或遺囑為之
- (2) 信託財產因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得的財產仍屬信託財產。例如，租金收入、賣房的價款、理賠的保險金、損壞賠償金、徵收補償都是屬於信託財產。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* (3) 除了信託前已存在該財產之權利、處理信託時所生之權利、其他法律規定，基本上，法院不得對信託財產強制執行。
- (4) 信託財產不屬於受託人的遺產或破產範圍。
- (5) 因受託人導致信託財產發生損害時，委託人、受益人得請求賠償、減免委託報酬。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 雖然不動產信託優點很多也較有保障，但信託管理費用並不便宜，每改一條合約就需收費一次，另外依信託目的不同，選擇信託的對象也不同，比如不動產信託，由於金額龐大最好能先請教地政專業人士，做好信託規劃再考慮受託人。



# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

\* 摘自 幸福空間

\* 最後，羅列合購資產的注意事項，供大家參考：

1、保留所有交易收據、匯款單、稅賦收據，作為出資的證明。

2、合購房產若是作為住宅使用，最好能以書面約定各種費用由誰繳納。

3、共同持有房產作為出租使用，應事先依《民法》第818、820條做管理協議。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 4、與他人合購之前，最好先確定對方無負債情形，否則他名下的資產恐遭法拍。
- \* 5、共同登記的人數最好是奇數，因為同意處分的門檻為二分之一以上，若人數為雙數可能形成兩方僵持的局面。
- \* 6、與人合購房產訂立的私契，最好都能到法院進行公證，讓法院留存一份契約內容，以免他方日後不承認契約效力。

# 合資買房(摘自好租123/幸福空間)

- \* 而信託登記的作法，在法律上登記人仍然是受益人，因此這個做法是權利方面的保障，在利益方面的分配，需要搭配合資買房契約裡面的協定，來完善合資人的整體權益，契約的寫法也相當重要！

結束

感謝聆聽