

購屋合約

高雄市三民區鼎山街一五八巷三十三弄十四號翁文選先王問：

(一) 購買新房屋(連地)的合約訂於六十五年間，當時房屋尚未蓋好，延至六十六年二月才交屋，請問六十五年度下期地價稅應歸誰繳？

(二) 合約書訂明貸款手續費由賣方負擔，款項事後賣方又要買方繳出貸款設定費、保險費、地價稅等，買方有無給付的義務？

(三) 買方已付清價款，銀行貸款也被賣方領走，賣方及代書能否藉口地價稅、貸款設定費、保險費未交，扣留房屋使用執照與所有權狀，不給買方？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

(一) 依照土地法第一百七十二條第一項上段規定地價稅向所有權人征收。假如所指新建房屋的基地，在六十五年下半年仍屬賣方名

義所有，當期地價稅自應由賣方繳納。

(二) 一般為申請貸款，辦理抵押權設定登記所生一切手續費用如設定費、書狀費、印花稅，代書費均包括在內。而合約書上只註明「貸款手續費」，殊嫌籠統，易引起爭議。但保險費一項，雖出於核貸行庫的要求，擔保品應向保險公司投保，因非設定登記所生直接費用，而買方又為要保人，依保險法第二十二條第一項規定，似應由買方負擔。

(三) 使用執照是建築管理機關於建築工程完竣後，派員查驗合格，發給起造人的公文書(建築法第七十條)。所有權狀為地政事務所於房地總登記或變更登記完成後，發給所有權人的產權證明文件(土地法第四十八條、七十五條)，應非任何第三人所能藉詞扣留。



法律問題解答

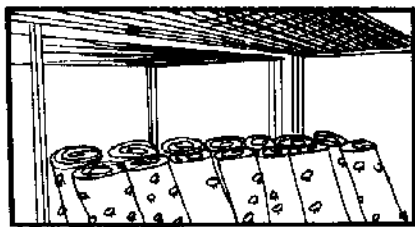
力求詳盡

香菇栽培

經濟、方便、耐用

久和遮光蓆

- 中日技術合作タイオシート
- 採用特製合成纖維人絲織成
- 每年老化率15%，壽命五年以上
- 目錄、樣品、架設技術資料備索



久和農業股份有限公司

台中市繼光街141號 TEL: (042) 217837-253929

埔里連絡處：久和農場

埔里鎮板寮路5之3號 TEL: (049) 985083

國語日報

報日語國愛女子·女子愛母父

為什麼家家歡迎國語日報？

國語日報是一份「小型的大報」，內容純正高尚，消息迅速正確，短評「日日談」立論公正，專欄跟副刊可讀性極高。國語日報全部用白話文撰編，並且字字注上標準國音。常讀國語日報，可以學國語、學現代文字。國語日報每天有「兒童」、「少年」、「家庭」副刊，並有兒童習作園地「我的作品」和「小農家」。一份報，全家看。國語日報附贈的雙週刊「古今文選」經海內外各大中學選為國文課本。「書和人」是介紹書籍與人物的權威讀物。報費每月六十元。

國語日報出版部

設有舒適美觀的書室，陳列本報出版的兒童讀物、家庭讀物、國語文書刊。每天營業到晚上八點，歡迎家長下班時帶子女來買書看書。

國語日報語文中心

設備雅潔舒適，教室氣溫調節，開有外籍人士和華僑華語班，國語正音班，中小學生作文班，成人、兒童書法班。採小班制，重視個別指導。

訂報電話：三四二四四八
出版部書屋電話：三四一三五〇
語文中心電話：三四一八八二
台北市福州街十號
台北市福州街三號
台北市福州街四號