

## 【司法常識】



## 揪團買屋，風險要注意！

葉雪鵬（前最高法院  
主任檢察官）

### 案例說明：

自從電腦廣泛地進入家庭以後，人們的生活方式，隨著作大幅度的改變。過去，家中缺少一些日常用品，只有勞動大人或者小孩的雙腿，到巷口的雜貨店去跑一趟，現在流行的是網路購物，網路上出售的商品可說是無奇不有。由於少了一層中間剝削，買到的商品價格一般都較市價便宜。那些隨處可見的雜貨店，早被購物方式的變更而自然淘汰！有人為了想買到更便宜的商品，進而聯合網友揪團購物，利用人多勢眾的優勢，與賣家殺價交易，替網友們買到超便宜的商品，為各個家庭節省開支。

揪團購物蔚為風氣以後，通常的交易標的，都以小件的家庭日常生活用品或食物居多。前些日子，竟然在報上看到一則有人揪團購買房屋的新聞，因為參與的夥伴鬧出小糾紛，方在報上搏得小版面而曝光。意想不到的是原只為節省家庭開支的揪團動作，悄悄地被提昇至投資理財的階段，經營方式可說是一飛衝天。不得不欽佩主其事者的腦頭靈活，用這種投資手法經營得宜的話，既可以創造財富，也能嘉惠參與的網友！當然是好事一件！不過，站在法律層面來看，這種投資方式，並不適合網友們興之所至，就可隨意投入的，必須要想清楚其間潛在的法律問題，才不致自己辛苦賺來的汗血錢，掉進他人口袋而無法要回！

## 案例分析：

揪團買屋，為什麼會是投資理財的行為，而不與揪團購買家用日常用品的行為同視呢？原因是兩者雖然都是「揪團」共購的行為，但是購買的標的不一樣，受到的法律上的規範也就大不相同，因為前者所買的日常用品或食品，在民法上稱為「動產」，一般說來，動產的標的較小，價值也就不高。在揪團購買過程中，縱然發生一些差錯，大不了損失這筆購買物品的金錢或者是購得的物品，遇到挫折，參加者心中雖然不免有氣，但過幾天氣就消了，決不會傷到自己的元氣。揪團購買的標的物如果是房屋與土地，由於房屋與土地價值不菲，想在北部地區買一戶像樣的房屋都要千萬元起跳。揪十個人來團購，每個人得出資一百萬，湊成二十個人來共購，每人也得出資五十萬。不論是一百萬或者是五十萬，對一般家庭的經濟能力來說，都不算是一筆小錢。既然是理財，要以保本為先。投資順利，在短時間內收回本錢，而且還分到一些紅利，當然皆大喜歡。如果投資出現差錯，連本金都無法撈回，那真是天大地大的一件事，一家人會因此長期籠罩在「失血」的陰霾中，久久難散！

投資理財難免會有一些風險，有些風險來自內部，有些風險出在外部。購買房屋也是一樣，尤其是揪團買屋，更要注意潛在的風險。或許有人懷疑這樣說法簡直是危言聳聽？買屋不是理財保本，坐享增值好處的好管道，怎麼會有那麼多的風險呢？這種想法用在自有資金購置房產上，一點都沒有錯。的確，有許多有錢人都是投資在房產上，買了一屋又一屋，進而累積成龐大的財富！但是，自有資金充沛的人買到的是屬於自己的房地，揪團買屋那就未必如此。因為房屋與土地，在民法上被定位為不動產。不動產的買賣在民法物權編中有特別規定，不像一般動產的交易，只要貨物交到買受人的手中，買受人就享有所有權；不動產的物權，依法律行為而取得者，依民法第七百五十八條規定，非經登記，不生效力。不動產的買賣是法律行為的一種，所以必須經過登記，才能取得所有權。這裡所稱的登記，是指買賣雙方要向房屋、土地所在地的管理地政機關〈地政事務所〉聲請，將因買賣取得土地、房屋的事實，記載在《土地登記簿》上，完成登記以後，才取得房屋土地的所有權。有沒有把土地或房屋交付，則不是法律上取得所有權的要件。

最近台中市龍井的東海商圈發現一宗離奇怪事，當地鬧區有一間店面房屋，屋主尹姓老翁，早在三十多年前過世，房屋沒有人出面繼承，卻有人將屋出租，並按時繳納各項稅捐。日前因區公所建造排水溝，需要屋主出具同意書，才發覺屋主已去世多年。追查到收取租金的人，這個人聲稱：當年是向尹姓老翁購買房屋，未及

過戶尹姓老翁就過世了，所以拖到現在沒有過戶給他。既然沒有辦理移轉登記的手續，理由縱有千千萬，也無法改變他不是房屋所有權人的事實，這是一件買屋遇到事實上風險的活生生例子。更還有難以預測的法律上風險，像房屋過戶前夕，突然被屋主的債權人聲請法院查封扣押，等到糾紛終了可以辦理移轉登記，不知是何年何日？所以，在法理上不是付了錢，房屋就屬於自己的！

購買房屋與土地，登記，是不可缺少的步驟。揪團購得的房屋雖然是多數人所集資，也要推定一個人出面登記為所有權人；或者將購買的不動產按出資的多少，換算為持分，依民法第八百十七條第一項的規定，按各人的持分登記為分別共有。登記為共有以後，雖然不動產的權利獲得保障，但因有持分的人眾多，難以眾志成城，不利房地產的出售，也與揪團買屋是在將本求利的本旨相背，所以不是一種可以靈活運用的好方法。至於以個人名義辦理登記，被登記為所有權人的人，依民法第七百五十九條之一的規定，推定登記權利人適法有此不動產上的物權，其他的投資人與登記為所有權人之間，只存有一種「債」的關係，都得看所有權人臉色行事，如果這個人忠實可靠，當然獲利可期，這個人存有私心，紛爭可能沒完沒了。所以在參與揪團買屋以前，要將這些問題考慮清楚，冒然跳進去以後，要想抽身就沒有那麼容易！

〔本文原登載日期為 100 年 10 月 21 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。〕

