

土地買賣 早過戶

彰化市下廊里自強路
二六〇巷四十二之六號劉
安泉先生問：

某甲向某乙承購建地
一筆，雙方訂有土地買賣
合約，言明土地過戶所需
增值稅、公証費及其他手
續費，均由某乙負擔。

但某甲將全部土地價款付給某乙
後，某乙拒繳增值稅，連地價稅也置
之不理，以致無法移轉登記。請問：
(一)某甲除訴訟外，是否有其他補
救方法？(二)如任拖延，將發生何種變
化？所訂的土地買賣合約有效期間是
否不受限制？(三)某乙欠稅，經催繳未
果，稅務機關將作何
處理？對某甲是否有
利？

辦理土地移轉
登記，須具備那些文
件才算齊全？
本社轉請高瑞錦
律師答覆：

(一)某甲於訂立土地買賣契約時，
未能約明留置部分尾款，以防稅負可
能發生問題，是一大疏忽。如今之計
，如果移轉登記所須文件均已齊備，
某甲宜即代某乙墊繳增值稅及所欠地
價稅，早日完成過戶，然後再訴請償
還墊款。(二)土地買賣契約請求權時效
雖長達十五年，在此期間內，某甲均
得請求某乙辦理移轉登記，但買賣契
約終究是一種「債的契約」，而非「
物權契約」，只對買賣雙方有拘束力
，不得對抗第三人。所以第三人如因
某乙負債未還，聲請法院查封拍賣尚
屬某乙名義的土地，或某乙暗中又將
土地出賣第三人，並經提前完成移轉



法律問題解答

登記，某甲只能請求某乙損害賠償，
而如某乙已無資力或財產，那麼某甲
豈非兩頭落空。

(三)地價稅不依期完納者，或土地
增值稅不依法完納者，均就所欠數額
，自逾期之日起按月加征所欠數額二
%以下之罰鍰。積欠地價稅等於二年
應繳稅額時，或土地增值稅欠稅至一
年屆滿仍未完納者，財稅機關得通知
市縣地政機關，將土地及地上建物的
全部或一部移送地方法院財務法庭拍
賣，以所得價款抵償欠稅，餘款仍交
還原欠稅人就本件而言，對某甲自然
十分不利。(四)土地移轉登記必要之文
件，包括聲請書、公定紙契、土地所
有權狀、公告現值申
報表、賣方印鑑證明
書、雙方戶籍謄本，
及完稅證明書等。

雲林土庫鎮扶朝
里四十三號黃復成先
生問：黃姓姊弟有一
土地，登記姊夫曹周為業主。曹周近
世後，無繼承人，土地始終由黃家子
孫耕作，並代繳田賦，請問能否辦理
繼承？

本社轉請高瑞錦律師答覆：
遺產繼承人，除配偶外，依下列
順序而定：(一)直系血親卑親屬(二)父母
(三)兄弟姊妹(四)祖父母曹周如無配偶與
子女，父母又已亡故，按
照上述順序，土地即由乃
弟或其派下繼承。請檢附
戶籍謄本，繼承系統表，
土地權狀及其他必要文件
，逕向當地地政事務所洽
辦繼承登記。

遺產繼承人
有順序規定

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寫，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。
兒童習作園地「我的作品」和「少年」一「家庭」副刊，並有
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

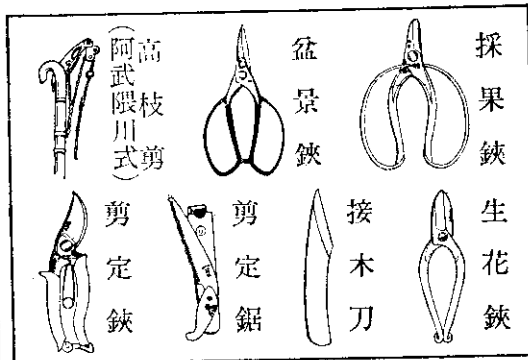
設備雅潔舒適，教室氣溫調節，開有外籍人士和華僑華
語班，國人國語正音班，中小學生作文班，成人、兒童書法
班。採小班制，重視個別指導。

訂報電話：三四二二四八
出版部電話：三四一三五一〇
語文中心電話：三四一八八二
●台北市福州街十一號之三
●台北市福州街十一號之三
●台北市福州街十一號之三

日本岡恒牌高級園藝工具

鋼質最優秀！設計最實用！

其他：大梨鉗、葡萄鉗、高枝切鉗、
刈込鉗、洋蔥鉗。



請注意！岡恒牌舊型剪定鉗刀及銜夾鋼線者
均為假製品

原裝進口，歡迎選購

經銷處：新高貿易股份有限公司

台北市峨嵋街68號 電話：3314190・3713208 郵撥台北市15195號