

房地移轉請求權 時效只有15年

書連同與某甲間買賣契約轉給某丙保管及使用。

此後某丙逐年均照付所使用部分稅款(田賦代金)

與某甲,直至六十年某丙要求某甲辦理過戶登記,某甲不答應,同時自是年起某甲即拒收某丙每年應繳稅款。

請問:某丙依法是否還能夠辦理過戶登記?

某甲拒收稅款有何用意?

某丙應如何應付?

本社轉請高瑞鐸律師答覆:

本件有兩個買賣契約併存。一存在於甲與乙之間,另一存在於乙與丙之間。

照說,某丙可以代位行使移轉登記請求權,請某甲過戶與某乙,再由某乙過戶與某丙自己。但其中牽涉兩個問題,一為農地問題,一為時效問題。

本件土地原屬某甲個人所有,某甲將其一半出賣與某乙,依照買賣

屏東縣佳冬鄉庄美路七號李昭雄先生問:某甲於民國三十七年二月間,將居住的士地及房屋一半出賣與某乙,雙方立有買賣契約(但未辦分劃過戶登記),並約定共同負擔一切稅款。

同年七月,某乙又將他所持有一部分土地,與某丙立有買賣契約,轉給某丙保管及使用。

契約內容,如所出讓者為持分二分之一,即須移轉為共有。所出讓者,如為特定位置的三分之一,也須辦理分劃並移轉。

但來函提及某丙歷年所繳是田賦,那麼這塊土地地目應屬田或旱。政府為防止農地細分,於農業發展條例第二十二條上段規定,農地均不得分割及移轉為共有。

所以,實際上除非這塊土地又經都市計劃編為建築用地,已非農業用地,或某甲以這塊土地早經變更為非耕地使用為由,申請地政主管機關會同農業主管機關專案核准者(同條例施行細則第十二條第四項)外,否則

因違反上開規定,土地部分即無法申請移轉或分割登記。



法律問題解答

又,甲乙間買賣契約訂立於民國三十七年二月間,距今已超過十五年時效期間,所以某丙代位某乙向某甲提出請求移轉及分割登記時,某甲可以行使時效消滅抗辯權,阻止他的請求。

某甲拒絕某丙分擔稅款,真正的動機,很難揣測。一般而言,可能是避免因繼續接受某丙分擔稅款,而被解釋為同意某丙使用他的房屋及土地,也可能預備將來藉口某乙或某丙未履行分擔稅款的約定,解除雙方買賣契約。

社 社 社 社 社

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。國語日報每天有一「兒童」和「少年」一「家庭」副刊,並有兒童習作園地「我的作品」和「小畫家」。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。台北市福州街十一號之三。出版部電話:三四一五一〇。台北市福州街十一號之三。語文中心電話:三四一八八二。台北市福州街十一號之三、四樓。

豐年叢書HV#781

莖菜栽培

內容包括洋葱、大蒜、薤(薤頭)、分葱、荸薺、芋頭、慈姑、荸薺、草石薺、藕、山葵、薑、馬鈴薯、菊芋、蘆筍、茭白、竹筍、嫩球莖高苣、葱、韭葱、球莖甘藍、四川榨菜、大心芥菜、蕪荷等食用莖部之蔬菜。

本社約請15位專家撰著,並請園藝家蔡致謨先生校閱。

定價100元

(郵購另加掛號郵資8元)

郵政劃撥5930豐年社