

房地移轉請求權 時效只有15年

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，將居住的土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，某乙又將他所持有部分立一覽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？

本社轉請高瑞輝律師答覆：

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

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，如為特定位置的二分之一，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其丙未履行分擔稅款的約定，解除雙方買賣契約。

社 社 社 社 社

豐年叢書HV#781

莖菜栽培

內容包括洋葱、大蒜、薤(薹頭)、分葱、茺菁、草石蠶、慈姑、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

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稿，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：三四二四四八
出版部電話：三四一三五〇
語文中心電話：三四一八八二
台北市福州街十一號之三
台北市福州街11號之3、四樓