

土地過戶受阻

嘉義縣朴子鎮梅華里四六三號陳金和先生問：
 某甲於六十三年間，向某乙購買耕地一筆。請問：
 (一)這塊地為某乙先父所有，而某乙有兄弟三人，均未辦繼承登記。在此情形下，如何辦理所有權移轉登記？如某乙兄弟中有人不同意出賣此耕地，某甲如何補救？
 (二)某乙出賣土地後，知其兄弟不同意，已携眷搬離故鄉，不知去向，能否告他詐欺？
 (三)某甲已付某乙價款百分之五十，如何向他要回？
 (四)土地由某甲耕種，並繳納田賦及農田水利會會費，已三年有餘，某甲可否依耕者有其田政策取得所有權？

高瑞鏗律師答覆
 (一)共有物的處分，依民法第八百十九條第二項，須獲得共有人全體同意。雖然目前關於共有土地處分，新土地法第三十四條之一第一項至第三項已有特別規定，但是某甲向某乙購買耕地，是在六十四年七月二十四日新土地法修正公布以前的事，本諸「法令不溯及既往」的原則，仍應適用民法第八百十九條規定。換句話說，除非事經全體共有人同意，否則這項買賣契約就難說有效成立。
 但如有任何事實，足以證明其他共有人曾經在事前或事後為明示或默示同意者，縱然未在買賣約據上簽名蓋章，而僅由共有人中一人或數人出



法律問題解答

面訂約，這項處分行為仍屬有效(最高法院十九年上字九八一號判例)。因此應先究明，除某乙外，有無任何事實足以證明他的兄弟曾經同意這項出賣行為。如曾經同意事後縱然又反悔，也不影響買賣契約的已成立。某甲自可訴請法院判令某乙等三兄弟辦理繼承登記，並與訂立不動產移轉契約書，將土地移轉登記為某甲所有。
 如果不能證明某乙兄弟曾已同意，至少可認為某乙願將他個人持分額讓與某甲，某甲得訴請判令某乙等三兄弟辦理繼承登記，並且命將某乙個人所得持分移轉登記與某甲所有(最高法院五十五年台上字三二六七號判決參照)。

(二)依照刑法第三百三十九條第一項規定，刑事詐欺，須行為人蓄謀不法的所有，以詐術使人陷於錯誤致為財物的交付，才能成立。因此，某乙有無詐欺取財情事等，須就實際情形判斷。
 (三)某甲經限期催告，解除該項買賣契約後，得請求或訴請某乙返還已付價款(民法第二百五十九條第一款)，於取得法院勝訴判決後，對某乙財產為強制執行。
 (四)不動產物權的取得，以登記為要件(民法第七百五十八條)，耕作或繳納田賦或農田水利會會費，並無當然取得權。某甲因非佃農或僱農，也不適用實施耕者有其田條例。

面訂約，這項處分行為仍屬有效(最高法院十九年上字九八一號判例)。因此應先究明，除某乙外，有無任何事實足以證明他的兄弟曾經同意這項出賣行為。如曾經同意事後縱然又反悔，也不影響買賣契約的已成立。某甲自可訴請法院判令某乙等三兄弟辦理繼承登記，並與訂立不動產移轉契約書，將土地移轉登記為某甲所有。
 如果不能證明某乙兄弟曾已同意，至少可認為某乙願將他個人持分額讓與某甲，某甲得訴請判令某乙等三兄弟辦理繼承登記，並且命將某乙個人所得持分移轉登記與某甲所有(最高法院五十五年台上字三二六七號判決參照)。

催告解除契約

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。「書租人」是介紹書籍與人物的權威讀物。報價每月六十元。
 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：三四一四四八
 出版部電話：三四一三五〇
 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11號之三、四樓

水果增收新步數!!

近來有一些農友們將用在蘭花的美國製高級園藝肥料：

花寶二號

HYPONeX 20-20-20

以「葉面施肥」噴霧在葡萄、蓮霧、檸檬、荔枝、枇杷、木瓜、香瓜等果樹上，結果——糖度增加，收量及品質大大地提高，收入劇增，大家笑嘻嘻！

花寶二號不但可與農藥混合使用，省工有效，並且計算起成本却意外地合算，所以愛用者也日日增加了。

◎尚未用過的農友們！早日試試看！

■樣品、說明書、訂購辦法備索。

製造元 美國 HYPONeX公司
 台灣總代理 台和園藝企業股份有限公司
 (玫瑰花推廣中心 關係企業)
 台北市士林區中正路104巷1弄2號
 電話：831-3302·831-3086
 郵政劃撥：101360號