不動產移轉登記 請求時效十五年

澎湖縣馬公鎮光華里文光路51巷6號吳胡珠女士問：

先夫於民國39年間，向親戚胡某四兄弟承買土地一筆。這塊土地仍屬他們已去世父親的名義，但曾立賣渡証，並將所有權狀及土地交給先夫。其間胡某等未辦理繼承登記，接着又舉家遷往高雄謀生，所以未能辦理移轉登記。

66年間，賣主委託高雄一土地代書，以辦理繼承及移轉登記爲由，取走我所收執的土地所有權狀。結果一去不復返，幾經催促，賣主反而要求按政府公告地價以下價格贖回。請問有何補救辦法？



高瑞錚律師答覆：

不動產的買受人，可依據契約請求出賣人辦理所有權移轉登記，但時效爲十五年（民法第125條），逾期再爲請求，出賣人可主張時效消滅抗辯權，以阻止請求。

當然，胡某等與代書騙取土地所有權狀，是觸犯詐欺罪。你如証明他們的犯罪行爲，經向檢察官提起告訴，他們或會承認原經承諾於繼承登記完畢後，將所有權移轉登記給你。就等於他與你們重新成立一契約，你仍得據以請求辦理移轉。

♣　♣　♣

台南縣白河鎮仙草里60之6號吳振桐先生問：

我在民國58年建有平房一棟，未向地政事務所辦理保存登記，在稅捐稽征處以我的第三個兒子名義爲納稅義務人。請問如我日後去世，其餘諸子對於這棟房屋有無權利？相互間義務關係如何？

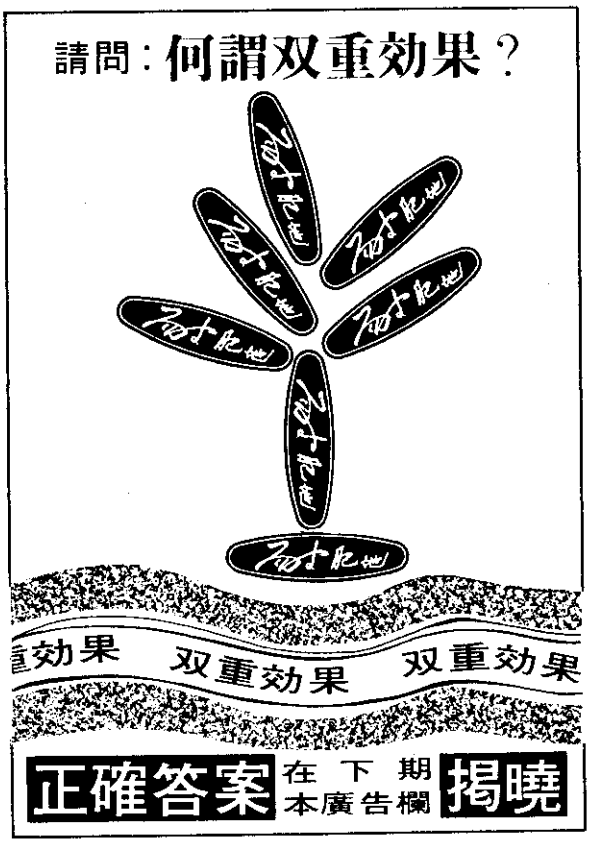
高瑞錚律師答覆：

房屋未辦理保存登記，會引起許多困擾與不便，你應盡速向地政機關補辦登記，確定所有權。

納稅義務人名義並不足以證明所有權屬，補辦登記，確定你所有權後，這棟房屋將來由你的繼承權人全體按應繼分比例共同繼承。

繼承人相互間的義務關係，除另有約定外，應按繼分比例分担。民法第1,151條，1,153條分別着有明文規定。

確定房屋所有權 應辦理保存登記



花、菜、果農友們的好消息

園藝專家和業餘愛花人士

都一致讚揚 !!

園藝肥料 還是…

速效水溶性 花寶 HYPONeX ハイポネックス

和

長期持續性 魔肥 MAGAMP-K マグアンプK

最安全、最有效 !!

■風行世界數十年的最優秀美國製綜合化學肥料。

■全省各地蔬園、花店、種苗店均有出售。

■樣品，說明書，訂購辦法來信即寄。

專營 世界名牌 園藝（肥料 器材 藥劑）

台灣總代理

台和園藝企業股份有限公司

台北市士林區中正路104巷1弄2號

（玫瑰花推廣中心 同地址）

電話：831-3302・831-3086

郵政劃撥：101360號