

不動產買賣契約

有效期間 15年

屏東縣高樹鄉新南村興典路65號
歐東波先生問：

某甲有一塊建地，於民國44年間與某乙訂立買賣契約，因地價未繳清，迄今未辦理過戶，但合約書載明甲方（即出賣人）要包辦登記給承買人，請問：

- (1) 依據土地買賣時效是15年，訂立契約迄今已逾24年，可否視為時效消滅？
- (2) 契約書內載明由出賣人包辦登記給承買人，對時效是否有問題？
- (3) 現在承買人要求繳納未清償地價後辦理過戶，如何處理？

高瑞鏗律師答覆：

(1) 不動產買賣契約，出賣人負有移轉登記使買受人取得不動產所有權的義務，買受人亦有請求出賣人履行移轉登記的權利。



此項請求權時效期間為15年（民法第125條上段），買受人經過15年間不行使，請求權即因罹於時效而消滅。出賣人從此即享有時效消滅抗辯權。

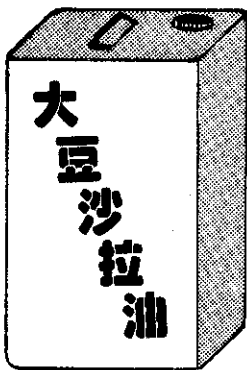
買受人如仍援用原訂買賣契約，訴求法院判令出賣人移轉登記，一旦出賣人行使時效消滅抗辯權，法院將為原告（即買受人）敗訴的判決。

(2) 出賣人依法原即負有移轉登記與承買人的義務，所以契約上所謂「出賣人包辦登記給買受人」，無非是一種注意條款，出賣人訂約後未履行此項義務，買受人應於15年內行使移轉登記請求權，逾期不請求，時效當然消滅。

(3) 買受人拖延至今要求繳納未清償地價而請求移轉登記，若出賣人不願意，自可拒絕。



大豆沙拉油 品質第一流



- 不飽和脂肪酸多
- 沒有膽固醇
- 營養豐富
- 衛生好

為了全家人的健康
請使用 **廠商原裝** 的

大豆沙拉油
美國黃豆協會

豐年叢書

豆類蔬菜	.....	平裝120元·精裝150元
台灣的海水觀賞魚	.....	280元
食用菇栽培技術	.....	80元
莖菜栽培	.....	100元
瓜類栽培	.....	80元
台灣的蝴蝶	.....	平裝200元·精裝230元
台灣的野生蘭	.....	平裝120元·精裝152元
觀賞植物	.....	70元
經濟果樹(上)	.....	230元
經濟果樹(下)	.....	250元
經濟果樹上、下集一次郵購，僅收430元		

(以上郵購不論多少本，另加掛號郵資8元)

豐年社

台北市溫州街14號
郵政劃撥5930號