

土地移轉登記

台中縣大肚鄉山陽村沙田路
734巷16號蔡明坤先生問：

我的祖先均不識字，早年曾向林某租用土地，林某孑然一身，並無後嗣，生前已同意將土地移轉登記給我們，並將所有權狀交我們保管。歲月如矢，林某死後已逾數10年，有關稅捐雖均由我們繳納，移轉登記却始終未辦理。請問有何方法可使我們取得此項所有權？

高瑞錚律師答覆：

土地所有權的權屬，以登記為準。因此所指土地在法律上仍視林某或其繼承人爲所有權人。如林某已死亡絕戶，你可依非訟事件法第78條第11項的規定，聲請法院裁定指定林某遺產管理人。依目前司法實務，法院將指定財政部國有財產局爲其遺產管理人。

要取得不動產，須先確定「請求」對象，原所有人如已過世，應以其合法繼承人全體爲請求對象。如無繼承人，則以聲請法院指定遺產管理人爲請求對象。

本件主要的困難在，你可能很難證明林某生前曾已同意將土地所有權移轉登記與你們。況且時逾15年

，請求權的時效亦已消滅，縱使你能證明林某生前曾經同意，林某的繼承人或遺產管理人，也可以你們的移轉登記請求權時效已經消滅爲理由，提出抗辯。假如，你們向法院提起土地所有權移轉登記之訴，對方（林某的繼承人或遺產管理人）不提時效消滅抗辯則已，一旦提出此一抗辯，法院就會判你們敗訴，沒有緩衝餘地。直接取得所有權既有困難，不妨考慮先確保承租人的地位，因爲我國民法對於租賃權仍給與相當保障（請參看土地法第104、107條，耕地三七五減租條例第15條及民法第425條）。

因此，你們可以利害關係人的身份，聲請法院指定林某的遺產管理人。由遺產管理人依法定程序清償債權，如林某生前並無債務，土地將歸屬國庫所有（民法第1,185條）。屆時，國庫將繼受林某而爲土地的出租人，你們則爲承租人。將來在一定條件下，你們且有向財政部國有財產局申購的機會（見國有財產法、國有財產法施行細則、動員戡亂時期台灣地區國有非公用不動產承租人轉讓過戶處理辦法）。

請求權時效15年



豐年半月刊姊妹刊物

內容豐富，形式美觀！

農業周刊

● 專欄報導

農產貿易 · 家庭園藝
食品營養 · 消費安全

全年52期 · 訂費300元

豐年半月刊長期訂戶
訂農業周刊僅收270元
，劃撥訂閱時，請註
明訂戶編號。

豐年社

台北市溫州街14號 · 郵政劃撥5930號