

土地買賣登記 15年內辦理

台東縣成功鎮中山路
22號林鐘鑫先生問：
有一筆祭祀公業所有的市地，約700坪。有第3人某乙曾徵得祭祀公業管理人的同意在土地上建屋居住，管理人死後，某乙向管理人之繼承人及其他持分人陸續收買這塊土地，總計持分1/2。今乙所購買上開土地尚未移轉登記給乙，但時間已經過15年，請問出賣人可否不履行買賣契約？

高瑞錚律師答覆：

祭產為祭祀公業派下全體公同共有。某乙向祭祀公業管理人的繼承人及其派下員，受讓所謂持分，除非曾已徵得派下全體事前同意或事後之承認，否則該項處分行為不能發生效力(民法第828條第2項)。

任何因買賣契約所生請求權，皆有民法第125條請求權經過15年間不行使而消滅之適用，因此縱使買賣成立，權利人歷15年而不行使請求權，義務人即得提出時效消滅抗辯權，拒不履行原約定義務。

苗粟縣南庄鄉員林村14鄰屯營41號張李靜霞女士問：
我祖父於光復前民國34年春去世，土地於38年間辦理繼承登記，因一時失察，聽信代書，竟將土地，

用我祖父名義辦理地上權設定登記，事隔30餘年，土地及地上建物，經一再贈與及繼承，現已歸我所有，但最近發現地上權設定迄未辦理塗銷。如今人事變遷，要子孫全數簽棄棄權已不可能。請問死亡後辦的登記是否有效？有何辦法補救？

高瑞錚律師答覆：

人之權利能力，始於出生，終於死亡，民法第8條著有明文。法律上所謂權利能力，是指享受權利，負擔義務之能力。一個人一旦死亡，就喪失為任何法律行為主體的資格，因其享受權利或負擔義務之能力，均已不復存在。

從而，來函所述，祖父去世後，尚用祖父名義辦理地上權設定登記，已死之人既不能為任何登記的申請人，此項登記當然不生效力。關係人得依土地法第69條，土地登記規則第121條規定申請登記機關更正登記。

活人假借已死之人名義，申辦登記，應屬觸犯刑法偽造文書罪，但偽造文書罪追訴權時效僅10年(刑法第80條第1項第2款)，事隔30餘年，代書或當時經手申請及提供你祖父印章之人均已無受刑事追訴之虞。

**假借死人名義登記
不生法律效力**



豐年社代售農發會叢書

每次郵購另收掛資9元
台北市溫州街14號
郵政劃撥儲金5930號

書名	定價(元)	書名	定價(元)
南極蝦加工利用研究(一)	100	台灣產之對蝦類	120
南極蝦加工利用研究(二)	100	台灣水產加工業實況	150
台灣產水產加工品質衛生研究報告	100	水產細菌學	100
魚病研究專集(二)	100	中層拖網魚業的漁具漁法研究	100
魚病研究專集(三)	100	台灣水產加工研究報告專輯	150
鮪類國際組織及資源管理概況	40	乳牛平衡日糧手冊	60
Fishery Products of Taiwan	80	水稻病蟲害：生態學與流行學	(精裝)250
稻作病害	(平)250	灌溉排水工程設計	上下冊450
台灣植物主要害虫圖說	120	家畜病理學圖譜	中譯版100