

苗粟縣立南庄國民中學戴福光先生問： 購買土地

我住處附近，有一鄰姓農戶耕種的梯田 2.2公頃。民國69年間，我因他一再懇求（該地土質不好，交通不便）勉強同意買下，經訂立買賣契約書，付給新台幣 7萬元，並代他清繳歷年積欠的田賦稻谷 2,600公斤，契約約定一俟土地地目由「田」，變更為「林」時，應將土地所有權移轉給我。延到72年9月，地目變更為「林」，我請求辦理過戶，但遇到下列問題：

(1)這塊土地是鄰姓農友、其子及其侄等 3人共有，各持分 $\frac{1}{3}$ 。訂約時，其侄不在，鄰君向本人表明出賣本件土地，為其侄所同意，經出示其侄印章、身份證。我一時大意，未發現這印章並非在戶政事務所曾經辦理印鑑登記的印鑑章。

(2)72年10月初，鄰某之侄刑滿出獄。我請其申領印鑑證明書並提供必要文件，俾便辦理過戶。他却一口回絕，不同意將其持分額 $\frac{1}{3}$ 賣給我。

(3)我本想讓步，同意鄰某之侄保留其 $\frac{1}{3}$ 持分的權利。希望我持分 $\frac{2}{3}$ ，與他共同造林，但要他負擔原欠田賦 2,600公斤的 $\frac{1}{3}$ ，以及數年來我在地上造林經費的 $\frac{1}{3}$ ，合計新台幣10萬元正。我最後更讓一步，請他僅付 8萬元即可。他仍不答應，但又要求將來樹林長成照分 $\frac{1}{3}$ ，實在不可理喻。在此情形下請問：

(1)他的伯父代他與我訂立的買賣契約，對他是否有效？

(2)我若將土地的 $\frac{2}{3}$ 持分，過戶與我名下，繼續造林。他既不繳稅，又不出資造林，在法律上我有無辦法對付他？

(3)我能否請求法院判令他負擔田賦及迄今為止造林費用各 $\frac{1}{3}$ ？

(4)我能否請求法院判決分割土地？

(5)我能否控告鄰姓農友或其侄詐欺？

高瑞錚律師答覆：

(1)訂立買賣契約，不一定非印鑑章不可。只要並非出於偽刻的印章。而由其本人授權蓋用者，是項契約對於本人均有效力。本件鄰某之侄印章，如屬真正，鄰某之侄即應受契約的拘束。他如拒不棄交過戶所需書件（印鑑證明等等），你可訴請法院判令移轉登記。他如指證是他的伯父偽刻或盜蓋他的印章，經查屬實者，他的伯父應負刑事偽造文書及詐欺取財的罪責。

(2)你應儘速將尚無問題的 $\frac{2}{3}$ 持分，辦理過戶，以取得物權，千萬不要因為另 $\frac{1}{3}$ 發生糾葛，而遲誤此 $\frac{2}{3}$ 持分的移轉。至你受領本件土地，乃至在土地上造林，均源自買賣契約，為一善意占有人。而善意占有人，依推定其為適法所有的權利得為占有物的使用及收益（民法第 952條）。田賦或地價稅均為土地稅的 1種，應由土地所有人或共有人負責繳納，你在另 $\frac{1}{3}$ 持分獲得過戶以前，自得請求鄰某之侄負擔這部分田賦。如你先已代為墊繳，並得請求法院判令如額償還。造林費用則歸你負擔，將來造林收成亦歸你取得。

(3)你如不想取得鄰某之侄 $\frac{1}{3}$ 持分，亦可於辦妥鄰某父子 $\frac{2}{3}$ 持分移轉之後，請求法院裁判分割。但在提起訴訟以前，須先與鄰某之侄就分割事宜，試行協議，協議不成，再行提出（民法第823條、824條）。

(4)鄰某及其侄有無詐欺情事，須就實際情形加以認定。如鄰某並未徵得其侄的同意，出示其侄印章及身份證，使你陷於錯誤，而與之訂立土地買賣契約，付與價金全部，則鄰某應負詐欺罪責。其侄則大抵屬於民事範圍，尚難認為觸犯詐欺。

請儘速辦理過戶



病的上半段整株枯萎，此屬何病？如何防治？此病與施肥有無關係？（台東市中華路 1 段 104巷80弄10號侯東成）

答 依據標本及來函所述判斷，這是疫病菌所引起，多於低溫多濕環境下發生，尤於連續降雨，氣溫下降時更易蔓延，除參照「植物保護手冊」，防治疫病藥劑中選用外，注意田間排水及衛生（如燒毀罹病株）。

此病菌與施肥少有關係，氮肥過多，株葉嫩軟易招致本病的發生。（林奕耀）



（阿郎攝）