

和平繼續占有 未登記不動產10年

法律問題解

高雄縣路竹鄉文化村文化路 110號
楊謝金寶女士問：

我在民國62年3月間承購土地兩筆，及其中1筆地上磚造平房1間。因該房屋未辦建物保存登記，所以未一併移轉過戶。其後，有人前來租用，欲申請營業執照，才發現該房屋有前業主之子王光政房屋稅籍，經往洽請變更稅籍，為王君所拒絕。因為業主已亡故，當初於代書處訂立土地買賣契約又是土地捐客名義，請問：

(1)可否請求房屋稅籍的變更？以誰的名義（買賣契約上買受人為拙夫楊登發名義，但登記為本人名義所有）？

(2)土地過戶已達14年，該房屋亦等於由我占用14年，可否適用民法第770條向地政事務所申請建物保存登記？或向法院訴請登記？

(3)如向調解委員會申請調解移轉稅籍，對方要求補償，有否限額？

高瑞鏗律師答覆：

(2)紅木耳太空包於採收至結束約4個月時間，而子實體於採收2個月後，呈現較鬆軟狀，原因何在？
(嘉義市吳鳳南路角仔寮 151之8號袁振東)

答 (1)綠菌菇、紅菌菇、酵母菌發生的原因，略有不同。綠菌菇即綠黴，通常為殺菌溫度及時間不夠所引起，而紅菇及酵母菌的發生，因培養基中糖分或澱粉含量較高，殺菌溫度過高較容易發生。此外，高溫、多濕、環境不潔等，均為雜菌滋生的溫床。

接種室時常保持清潔、通風乾燥，亦即每日接種完後，立即儘量讓它乾燥，使雜菌無法繁殖，是為菌種或太空包製造成功的要務。

(2)木耳子實體的軟硬除與營養分有關外，洒水方法及溫度的變化也有影響。(謝能)

欲參加農業訓練 請至農會推廣股報名

問 本年度7月份以後，是否有農業機關或農會舉辦長期、短期農業訓練如屏東農專的6個月長期農訓？如何報名參加？(南投縣國姓鄉福龜村長壽

可申請登記為所有人

當年所立土地買賣契約書，已載明買賣標的包括土地及建物全部，雖其出賣人是由土地捐客具名，但訂約後，業主既然遵經辦理土地所有權移轉，渠有

併同所指房屋委請土地捐客代為出賣的意思甚明，所以你夫楊登發可以買受人身分，請求或訴求業主的繼承人將房屋保存登記後，辦理移轉登記。移轉登記請求權，因15年間不行使而消滅（民法第125條），請注意原契約書是訂於62年3月4日，此一請求權將於77年3月3日時效消滅。

該房屋是一未登記的不動產，當然有民法第770條取得時效之適用。「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」欲引用此一條文，不但須證明10年間和平繼續占有之事實，並應證明是以所有之意思占有。

以調解的方式，和息爭端，為最佳解決辦法。關於所謂補償，法律上並無規定。

巷21號蘇修弘)

答 農林廳為鼓勵農村青年參加農業生產行列，在每年2~6月間均透過員林農工職校、省畜產試驗所及台糖訓練中心，辦理為期1個月的專業訓練班，另透過農林廳所屬各試驗改良場所辦理兩周的專業訓練，目前正陸續開辦中，如有興趣，可向所屬鄉鎮農會推廣股報名參加。但本年7月以後，並無預定在屏東農專辦理6個月的長期農業訓練。(徐靜田)



四健會成果展覽(林吉郎攝)