

## 購買耕作逾期未過戶

台中縣沙鹿鎮郵政9526-66號信箱  
林崑淵先生問：

我的祖父在30年前，向吳姓地主買受1塊2分耕地，且持續耕作迄今，其間各項稅賦、水利會費通知單等，因土地未辦過戶，所以均以吳先生為繳納義務人，但皆由我們繳納（可能對方拒繳，主管機關均直接通知我方繳付）。目前，買賣雙方均尚健在。

兩年前，土地重劃後，吳先生之子忽要求還其耕作。如不還其耕作，則要求以時價一半，重新向其購買。請問在法律立場上，我方如何爭取該土地？如我方放棄該土地，可否向其爭取補償？

高瑞錚律師答覆：

(1)依來函所述，吳先生迄未將耕地所有權移轉登記與你祖父名義。雖然，買賣至今已逾15年的時效期間，吳先生可行使時效消滅抗辯權，拒絕辦理過戶。但此一抗辯權行使與否，吳先生本人有權決定。他如同意，遵守信用，仍將土地辦理過戶給你



## 地主不得任意收回

祖父，亦無不可。

(2)他如要求若干條件，始願辦理過戶。換言之，以取得一定的利益，交換其不行使時效消滅抗辯權，你的祖父在

法律上恐亦無可奈何。你們只能盡量與對方協商，把條件降到最低限度。事實上，對方如將條件提得太高，以致你們無法接受，對方亦無好處。

(3)畢竟，你們是依買賣契約而占有本件耕地，為有權占有，而非無權占有。吳先生或其子均無權利要求你們將土地還其耕作，所以，除非他們給付相當補償，讓你們同意，否則他們將無法收回本件土地。

(4)如你們主動放棄該土地，法律上尚無請求對方補償的依據。但其間代為熟繳稅費尚未罹於時效部分，以及因改良耕地所支出的有益費用，於現存增加價值限度內，得向吳先生請求償還（民法第955條）。

最近要放好幾天，果實仍硬如南瓜，果肉雖為紅色，却很難吃。請問是何原因？（屏東縣枋寮鄉新開村中庄路28號余錦聰）

**答** (1)今年4月以後，因氣候異常，氣溫特高，導致木瓜兩性花的花粉母細胞，無法正常分裂花粉，所以花雖開得很多，但均因花蕊內無或極少花粉，致開花後，柱頭無法授粉，或授粉不良而無法結果（落果）或果實長不大。今年任何品種均有此現象，此乃20餘年來所僅見。

(2)同(1)一樣，因在高溫乾燥氣候下，木瓜植株的呼吸作用及蒸散作用甚大，同化物蓄積量不夠，造成果實發育及成熟異常，才導致黃熟後肉質硬而不甜。加強施肥、灌水可改善，或待氣溫回降後，即可自然消除此現象。（王德男）

## 驅除菜圃螞蟻 須先找到其來源

**問** 菜圃整好，菜子播下後，隔天全部被螞蟻搬光。請問有無方法可驅除螞蟻？（南投縣竹山鎮

延平里公正巷39-1號張秋金）

**答** 來信提及剛播下的菜種，隔天即被螞蟻搬光，驅除螞蟻最好是先找到它的來源。驅除方法，除採用農藥外，可截斷或破壞其爬行途徑，亦可用水隔斷，或用石灰撒於菜圃四週螞蟻路過之處，亦可於整地前先淹水2-3天，促使田中間螞蟻羣遷移至他處等。（王雪香）

