

未繳納差額地價之土地不得移轉，似係指依法律行為取得不動產物權所為移轉而言

發文機關：司法院

發文字號：司法院 79.02.12. (79) 秘臺廳 (一) 字第01175號

發文日期：民國79年2月12日

按平均地權條例第六十條之一第四項規定：「未繳納差額地價之土地，不得移轉....」，似係指依法律行為取得不動產物權所為移轉而言，應不包括依法律規定於登記前已取得不動產物權之情形在內。依強制執行法第九十八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得不動產所有權....」，此即民法第七百五十九條所指因強制執行，於登記前已取得不動產物權之情形，與一般不動產買賣非經登記不生效力，迥不相同。本案原土地所有權人，係因法院之強制拍賣而喪失土地所有權，差額地價之請求權人原可就拍賣價金參與分配以資求償，若轉令買受人繳納之，則不啻強令買受人負擔拍賣條件以外之義務，於法無據。且買受人依法既已因拍定而取得土地所有權，倘又認得依平均地權條例上開規定，限制其辦理所有權登記，將置其財產上權利於不定之狀態，似與憲法第十五條人民財產權應予保障之規定有違。至欠繳之差額地價，則非不得依該條例同條第二項規定，對原土地所有人強制執行之。