

“我只是伯伯按民间风俗收养的养子,不能用继承的方式将房地产过户到我名下,听说两岸的相关法律规定也不同,我该怎么办?”

# 台胞土地咋过户给大陆侄子

本报记者 | 陈怀安

老台胞人在台湾,要将早期返回大陆时购置的房地产过户给大陆侄子,该怎么办?日前,这名老台胞在泉州的侄子李先生,找上了厦门联合信实律师事务所的台湾律师寻求帮助:“我只是伯伯按民间风俗收养的养子,不能用继承的方式将房地产过户到我名下,听说两岸的相关法律规定也不同,我该怎么办?”

李先生的伯伯李老先生是台湾人,今年已经80多岁了。他在1949年以前随国民党部队到了台湾,改了名字,就此在台湾定居。

两岸开放探亲后,李老先生回到泉州老家寻亲,与失散多年的弟弟重逢。弟弟育有3个儿子,李老先生便把最小的侄子李先生认做养子,与他关系最亲近。不过,他们只是按照民间风俗习惯认作养父子,并不是法律意义上的养父子关系。

后来,李老先生以自己在大陆的名字,在泉州老家购置了一片土地,盖了房屋,之后又回台湾去了。多年来,他仍长期定居台湾,偶尔才回大陆,在大陆的房产就口头上交给侄子李先生打理。

由于李老先生难得回大陆一趟,名义上是养子的李先

生,整片土地和房子基本上都是他在使用。这招致他两位哥哥的心理不平衡,大哥心想:同样是伯伯的侄子,弟弟可以使用,自己也有权利使用,于是他强占用了一部分土地和房屋。

李先生不满大哥的做法,两人起了争执,兄弟翻脸。李先生甚至将大哥告上了法庭,不过,他只能以土地使用权所有人李老先生的名义,结果因为事实不清败诉。

“如果伯伯将土地使用权过户给我,我就有权要求大哥搬走了。”李先生表示,伯伯李老先生在台湾只有一个女儿,本来就有将来把这块土地过户给自己。李先生跟人在台湾的李老先生联系,李老先生也同意当下就将土地过户给他。

“可是应该怎么办理手续?”李先生当即寻找法律专家求助,由于伯伯年龄太大行动不便,案件涉及两岸,李先生也不能随意在两岸往来。因为两岸相关规定不同,当听说有台湾律师在厦门当实习律师时,李先生忙找台湾律师帮忙:“我可以用继承的方式来继承台湾伯伯的房产吗?还是可以让他用赠与的方式,把土地使用权、房屋所有权过户给我呢?”

S0111065



王乃玲/漫画 P0111158

## 律师点评

福建厦门联合信实律师事务所台籍实习律师陈仁豪:

案例中李老先生与侄子间并没有法律上的收养关系,那么李老先生可否透过成立法律上的收养,让侄子继承这笔土地房产呢?依台湾的“台湾地区与大陆地区人民关系条例”第65条规定,台湾地区人民要收养大陆地区人民除了需要符合台湾“民法”第1079条第5项规定外,同时不能有三种情形,否则法院应不予认可,其中一种情

形就是已有子女或养子女者,因此透过收养方式继承这笔土地房产显然是不可行的。

那是否可透过立遗嘱的方式使侄子接受这笔土地房产的遗赠呢?这种方式虽然于法律上似乎可行,但实际操作上会发生许多困难。一、依台湾“民法”第1225条规定,应得特留份之人,如因被继承人所为之遗赠,致其应得之数不足者,须按其不足之数由遗赠财产扣减之。因此,由于不知道李老先生

将来死亡时会有多少遗产,透过遗赠的方式无法使侄子一定可以得到这笔土地房产。二、遗嘱是可以改变的,透过立新的遗嘱或是一定的行为都会被视为遗嘱的撤回,无法确保侄子一定可以取得这笔土地房产。

所以,仅剩出售或赠与两种转让的选择。以合乎赠与规定的方式转让这笔土地房产,主要的优点是可以免征土地增值税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行

条例实施细则》第2条规定,继承、赠与方式无偿转让房地产的行为不需缴纳土地增值税。但依财政部国家税务总局财税[1995]48号文件规定,赠与仅包括:房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的,或者通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的。所以

本案例中,侄子仅能透过出售转让或是缴交土地增值税、以相关政府单位接受的赠与形式,取得这笔土地房屋。另外,必须一提的是,本案例情形仅适用于依法可转让的国有土地使用权,不包括集体土地使用权,国有土地使用权若是划拨取得须经过审批程序,也并不是所有经出让取得的国有土地使用权都能转让。

咨询电话:13860465560 (陈怀安整理) S0111066

## 两岸读者服务热线

本刊电话:5581363 E-mail:5581363@sunnnews.cn

时间:1月5日 咨询者:张育铨 邮箱:ctca924@yahoo.com.tw

自述《台商周刊》编辑您好:我是台湾亲民技术学院的张育铨老师。从网络看到《台商周刊》2009年7月13日第114期谈及姜自壮结婚5周年的报道。本人与姜先生为大学同学,已有10年未见,目前在台湾找不到他的讯息,很高兴从网络上看到这篇报道,希望询问贵刊陈成沛记者有没有他的联络方式,如E-mail、电话等等。顺便留下我的联络方式,如果贵刊有他的联络方式,麻烦请通知本人,万分感激。

答复:好的,该稿件是本刊记者陈成沛采访的,可以联系他,电话是13950123853。

(记者 陈怀安 整理报道) S0111176

## 回音壁

李军:今天就要订机位了,赶着大年初一回老家过年。请问春节大年初一至初五船班什么时候排出来?

陆博士:您好,春节期间的航班时刻我们会第一时间在海峡“三通”信息网的网站“公告栏”公布,请耐心等待!

ted:你好!请问金门一天有几班船到五通码头?谢谢!

陆博士:您好,金门一天共有6班船到五通码头,另有10班船到厦客运码头,若仍有疑问可致电0592-5833511,工作人员会耐心为您解答!

林小静:请问一下,我入台正准备返乡,设备回程机票,我是大陆人,能从马尾走吗?

陆博士:林小姐您好!请问您是探亲游吗?请再次核实入台许可证上是否有写经金、马、澎人出境,还应具备往返船票、机票,若仍有疑问请致电0591-83268880,谢谢。(据海峡“三通”信息网) S0111175



良茂期货 专业创造财富

期市有风险 投资需谨慎

## 上海良茂期货厦门营业部 2010年大宗商品投资研讨会

2009年金融危机余波未了,期货大宗商品价格却火爆上扬!进入2010年,通胀预期加重,央行可能回收流动性,大宗商品期货行情将如何进一步演绎?

上海良茂期货厦门营业部特邀具有丰富现货经验、从事多年期货研究的专家莅临现场,为您的投资答疑解惑!

时间:2010年1月16日(周六)下午14:00—16:30 会议地址:厦门市鑫安宾馆19楼多功能会议厅(金榜公园对面) 订票热线:0592-3248888(座位有限,先报先得)

## 长江证券厦门湖滨东路营业部搬迁公告

尊敬的客户:

感谢您长期以来对长江证券厦门湖滨东路证券营业部的关心与厚爱。为了更好的适应市场的发展,为各位客户提供更加优质、高效的服务。我部获得厦门证监局批准将于2010年1月9日从厦门市湖滨东路150号二楼搬迁至厦门市湖滨北路183号之九号商舖(位于长青路口和湖滨北路交叉口的英皇湖畔二期,附近车站有长青路口站和长青路站)。自2010年1月11日起正式在新址办公,营业部联系电话(0592-5795579或0592-5858724)及传真(0592-5857157)不变,敬请知悉。

我们将以此次搬迁作为一个新的起点,竭诚为各位尊敬的客户提供更加满意与专业的服务,并衷心期待您继续给予关注与支持。

特此公告!

长江证券 厦门湖滨东路证券营业部

