

寺廟土地

並非公有

桃園縣大溪鎮仁善里三一號何吉松先生問：

某甲擬向某乙承購田地一百坪，此地現仍屬某丙（寺廟）所有，某乙向某丙承租，租期一百年，目前僅剩二六年。請問：

（一）某乙可否辦理「公地放領」，取得所有權？

（二）某乙可否把此土地分割，售給某甲？

（三）某甲可否承購此土地？手續如何？

（四）某甲可否在此地上建屋？鄉鎮公所可否發給建築執照？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

（一）公地，是指國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有土地而言（土地法第四條）。

寺廟所有土地，不是公地。所以某乙無法依「公地放領」，取得此寺廟土地所有權的可能。

至於將來政府是否修正實施耕者有其田條例第八條的規定，將地主原所保留的耕地（如本件所指土地），一律徵收，轉放領給現耕農民如某乙，事關政策問題，尙難預卜。

（二）依農業發展條例第二二條規定，每宗耕地不得分割移轉。所以某乙將來即使取得此土地所有權，仍應整筆售給某甲。

當然，依土地法第三〇條「私有農地所有權的移轉，其承受人以承受

後能自耕者爲限」的明文。某甲必須具備自耕能力，才能辦理所有權的移轉登記。

（三）買賣契約之標的物，不一定是訂約時，已屬於出賣人所有。

出賣人以將來取得之物，爲買賣標的，與買者訂立買賣契約，仍然有效成立。

至於屆時出賣人未自他人取得該物所有權，以致不能履行將該物所有權移轉給買受人的義務，發生違約，應依所訂罰則，賠償買受人，則爲另一問題。



法律問題解答

某甲自得與某乙訂立買賣契約或預約，約明某乙取得該地所有權後，應移轉給某甲。

但宜通盤考量某乙履行契約的能力，及自己因該契約可能發生的利害得失。

（四）政府於六十二年十二月十五日已將全省一至十二等則田地土地，依法編定爲「農業用地」，規定除土地所有人自建農舍，報請縣市政府專案核准外，一律不准任何建築。

所指土地，如屬一至十二等則農地，在未解禁以前，當然不得建築房屋。

又主管建築機關在縣市爲工務局或建設局。

建築執照應向此些機關申領。（建築法第三條、二五條），鄉鎮公所不發建築執照。

HONDA

本田技研株式會社出品

好消
息！

F 65 無段變速

本田耕耘機

最輕便(只95公斤)

最理想(自動離合器)

前進8速，後退1速，附有左右可任意轉彎之離合器及自動クラッチ。

適合濕田、旱田、山坡地、梯田等之犁耕、碎土、整地、除草之用途。

※徵求經銷商

豐達行 台北市博愛路26號 電話：3317251~4

北區：廣泉農具工廠 電話：5413682

台北市迪化街一段276號

原裝鐵牛



6.8馬力