

賣買人間有人共持分移轉登記

高雄縣路竹鄉三爺村
民族路二〇二號陳正太先
生問：

三十四人共有約十九
甲耕地，幾年來共有人之
間，屢有買賣，但共有地
迄未分割。我亦為共有之
一人，曾向他共有人購買
〇・四甲。誰知竟不能辦
理登記，請問該如何補救？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

政府為防止農地細分，現有的每
宗耕地不得分割及移轉為共有。此耕
地，包括漁牧（農業發展
條例第二二條，土地法第
一〇六條第二項），因此
你所指共有地，目前無法
請求現物分割。

但據解釋，原為共有
地，其共有人間相互買賣受
持分，只要移轉的結果，
共有的人數因之減少，
而非增加，既不抵觸防止
農地細分的立法精神，應
無不許之理。所以共有人
買受他共有人的持分，得
請求為持分移轉登記。



苗栗縣卓蘭鎮苗豐里九之五號卓
丁樹先生問：

某甲有一分五厘地。租給某乙
等四戶，已三十年，始終未訂書面租
約，地租年年照繳。三年前，租戶他
遷，留下幾間舊房子農舍，餘皆整平
做耕地。最近某甲將土地賣給某丙。
某乙等能否主張以同一價格優先承購
？某丙如已取得所有權，某乙等租戶

能否繼續耕種該地？某丙如用武力損
害乙方作物與農舍時，如何解決？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

承租人應依約定方法，為租賃物
的使用收益，無約定方法者，應以依
租賃物的性質而定之方法為之。承租
人違反上開規定，為租賃物之使用收
益，經出租人阻止而仍繼續者，出租
人得終止契約，民法第四三八條有明
文規定。

當初甲乙雙方如約定出租該地，
係專供建地使用，某甲將可根據此一
規定，先則催告某乙等租戶回復為建
地，如不同復即予終止租
賃。如未有約定，自當別
論，合先敘明。

建地承租人或耕地承
租人，於所承租建地或耕
地出賣時都有依同一條件
優先承買之權。（土地法
第一〇四條、耕地三七五
減租條例第十五條）。

因此，只要某乙等租
賃權未遭合法終止。亦即
尚屬繼續有效存續。均得
向某甲主張依賣給某丙的
同一價格優先承購。

某丙縱完成移轉登記取得土地所
有權，某乙的租賃權仍不受影響。換
句話說，某乙得繼續使用
該土地（民法第四二五條
）。

某丙如竟故意損害某
乙作物或房屋，不僅應負
民事上損害賠償責任（民
法第一八四條）。亦負刑
法上毀損罪責（刑法第三
五三條、三五四條）。

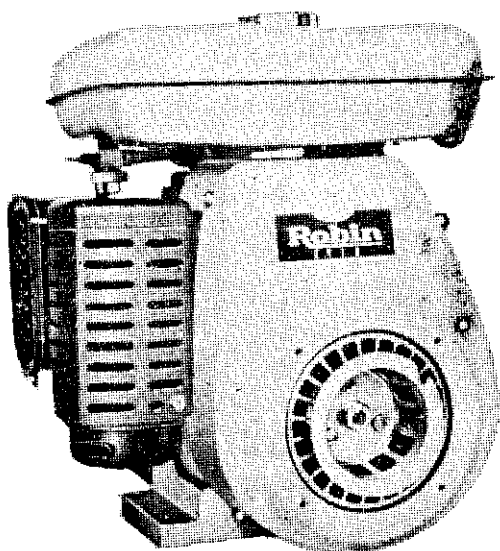
違約用租賃物

依法終止租約



樂敏牌

ロビン
エンジン



EY18-3B

待望已久的
“柴油引擎”已運到了!!

農業、產業機械之動力源

二衝程・四衝程

一馬力至二十馬力各馬力齊全

●強力 ●輕便 ●省油 ●耐用

製造元：富士重工業株式会社

經銷處：樂敏有限公司

台北市康定路18號4樓

TEL 3610740・3612045・3613541~3