

防止農地細分—— 不得分割或轉共有

彰化縣福興鄉
三和村 110 之 2 號
許勝德先生問：

有 4 個兄弟共同耕作土地乙筆，面積約 3 甲多。這筆土地登記老二名義所有。請問這筆土地可否分割或轉為共有？老二可否將土地移轉給父親？

高瑞錚律師答覆：

農業發展條例第 22 條規定，為防止田地細分，現有每宗耕地不得分割及移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。

來函所指耕地，依前項規定，日常顯尚無法分割或移轉為 4 兄弟共有。因此其餘 3 兄弟當然不能取得持分。父親如果有自耕能力，老二可將土地移轉為父親所有。

雲林縣虎尾鎮西屯里 256 號方川榮先生問：

某筆土地及其地上破舊竹屋同屬 1 人所有。今僅以土地設定抵押借款，法院拍賣時僅公告拍賣土地，而由某甲標得，請問：

(1) 竹屋破舊陳腐，且未經建物登記，亦無繳納稅捐達 10 多年，是否仍得成立法定地上權？

(2) 目前竹屋已無人居住，原債務人已遷居他鄉，土地拍定人可否未經原債務人同意而拆除竹屋？
(3) 如原債務人不同意拍定人拆除竹屋，土地拍定人是否可要求原債務人繳納租金？若債務人不願意，拍定人如何處置？又地上權租金額應如何計算？

高瑞錚律師答覆：

(1) 本件縱使未經辦理建物登記，且有長期欠稅情形，對於基地仍應認有法定地上權之存在。

(2) 房屋既不在法院拍賣範圍，某甲即未取得其所有權，對於房屋自無處分權能，應不得未經原債務人同意，擅自拆除。

(3) 土地及其土地建築物，同屬於 1 人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，地租由當事人協議定之，協議不諧時，得聲請法院定之，民法第 876 條第 1 項定有明文。

某甲依前揭規定，得向原債務人請求給付地租。地租金額尚無一定標準，但通常仍參照土地法第 105 條準用第 97 條第 1 項，以不超過土地申報總價額年息 10% 為限。



土地拍定人——
無權拆除地上建屋

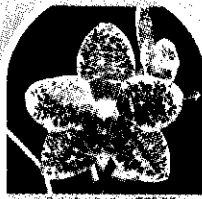
每期精彩內容：

● 固定專欄

- 1 蘭花欣賞
- 2 每月專題
- 3 栽培常識
- 4 養蘭入門
- 5 台灣藝蘭

● 其他各方面蘭藝文·圖有國內、國外精彩文章·蘭界消息，專家的經驗談、小品、等等，新興趣者，資深養蘭家均適合訂閱

蘭花世界



國蘭·洋蘭綜合性月刊
全國唯一蘭花月刊雜誌

菊版 16 開·雪白雙面銅版紙精印
豪華彩色印刷·蘭花圖片精美

每月一期·每期零售 60 元
訂閱一年 (12 期) 新台幣 680 元

步入蘭花世界，提升生活情趣，現在正是機會！

我們不只是寄雜誌給您，還要為您解答養蘭問題，辦講習會·辦蘭園參觀團，寄贈各種蘭藝資料，豪華蘭花月曆（年底）等等。為蘭友服務，也是我們的職責之一。

「蘭花世界」自七月號起擴大版本，增加彩色頁，訂價調整為一年 680 元
豐年訂戶讀者在本年 10 月 30 日前仍依舊價收費：
一年 (12 期) 只收 580 元正

現在訂閱只收 580 元，並加贈「第 10 屆世界蘭花博覽會紀念幣飾」一枚



純銀精製
收藏·擺飾兩相宜

蘭花世界月刊

台北市羅斯福路三段 138 號四樓 電話：(02) 392-4712
台北郵政信箱 30-13 號 郵撥：100540 號 周武吉帳戶