
三七五租約耕地

宜蘭縣員山鄉湖北村36號陳東謂先生問：

民國48年，家裏出資購買水田1甲，產權登記大哥名義。至民國50年，兄弟分戶，兩人各分得5分地耕種，因當時沒錢，未辦理分割及移轉登記，民國65年，政府規定水田不得分割，我不得已只好與兄訂立三七五租約繼續耕種，如今兄已年老，欲將土地出賣，請問：

(1)如何保護我自己所有的5分地不被賣掉？

(2)如何將這5分地的產權登記為自己名義？

高瑞錚律師答覆：

民國62年9月3日頒行的農業發展條例第22條第1項上段規定，為防止農地細分，現有的每宗耕地不得分割及移轉為共有，目前欲將這5分地的產權移轉登記為你名義，尚無可能。



所指土地，既登記為大哥名義，你大哥以所有權人身份，自有處分這塊土地的權能。第3人因信憑所有權登記，對你大哥訂約買受，在法律上亦受保護（民法第758條、土地法第43條）。

所幸你與大哥訂有三七五耕地租約，依耕地三七五減租條例第15條的規定，耕地出賣時，承租人有優先承受之權，出租人應將出賣條件以書面通知承租人，承租人得在15日內以書面表示以同一條件優先承買。因此，你大哥果欲將土地出賣他人，依法應先通知你，讓你優先承買，如你不願承受，你大哥才能出賣並移轉登記與買受人。

如你未優先承購，因你與大哥間有耕地租約，它對買受人仍繼續存在。換言之，買受人不得要求你終止租約，收回土地，但你須對他按期繳付租穀，履行承租人義務（民法第425條）。

承租人得優先承購

豐年半月刊姊妹刊物 **內容豐富，形式美觀！**

農業周刊

- 專欄報導

農產貿易 · 家庭園藝
 食品營養 · 消費安全

全年52期 · 訂費300元

豐年半月刊長期訂戶
 訂農業周刊僅收270元
 ，劃撥訂閱時，請註
 明訂戶編號。

豐年社
 台北市溫州街14號 · 郵政劃撥5930號