

農地買賣



以登記為準

屏東縣車城鄉中山路54號羅明通先生問：

某丙有1筆都市計畫區內的農地，與我的農地隔1條產業道路相對。某丙擬將這筆農地賣給我，雙方已論價，但經查這筆土地的所有權登記某甲之弟某乙的名義，當初是甲、乙之父購買而登記某乙名義。其後因兄弟分居，這筆土地即分給兩兄弟，持分各 $\frac{1}{2}$ ，分別耕種。因無法辦理分割登記，甲乙間訂立契約，約定俟能分割時，無條件按各人分得位置辦理分割登記。多年後，某甲部分賣給某丙，雙方買賣契約書上，某乙亦蓋章承認，請問：

(1)僅立買賣契約而未辦理移轉登記，有否法律保障？

(2)若我購買這筆土地，可否申請分割登記？我是自耕農，承購這筆土地後仍為耕作之用，農地如在隔鄰可否合併登記？

(3)若不能辦理移轉登記，某乙持這筆土地向他人借錢設定抵押權或全部出售，應如何預防？某丙能否抗辯其有 $\frac{1}{2}$ 持分？

高瑞鏗律師答覆：

不動產物權，我國民法是採登記生效要件主義（民法第758條參照），非經登記，即無對世效力。縱而簽立書面，成立買賣行為，在買賣雙方之間，互有拘束力，終究不能對抗第3人。

因此，所指土地登記名義人某乙，如將土地設定或出賣並移轉登記與第3人，某甲或某丙只能對某乙依其個別法律關係，請求損害賠償並或追究某乙刑事責任，不能對第3人有所主張或請求塗銷此項移轉登記。

依農業發展條例第22條的規定，現有每宗耕地，不得分割及移轉為共有。你如承買本件某丙耕地（按即某甲原所得 $\frac{1}{2}$ 土地），仍不能辦理分割、合併或移轉登記，因法律上並無例外規定。

豐年社 台北市溫州街14號		本社代售農林漁牧書籍		每次郵購另收掛號郵資0元 郵政劃撥5930號	
最新養鰻法	孟平著 45元	魚兒的世界	張崑雄著 50元		
鰻魚的養殖法	張愷譯 100元	養魚淺說	陳一飛著 30元		
淡水增殖學	郭慶老·羅秀婉譯 126元	貝殼奇觀	王元生譯 45元		
淡水魚類養殖法	劉蘋華譯 140元	養蠶淺說	黃奇模著 60元		
從莫三鼻到紅尼羅魚	養魚世界雜誌社編 150元	海洋與漁業	吳騰芳著 41元		
本省吳郭魚的種類與養殖方法	漁牧科學雜誌社編 80元	水產經營學	張森著 117元		
蝦類飼養與繁殖	劉蘋華譯 130元	養殖漁業	徐氏基金會編 63元		
台灣產之對蝦類	李定安·游祥平著 120元	遠洋與近洋漁業	徐氏基金會編 72元		
南極蝦加工利用研究(一)	農發會編 100元	水產加工業	徐氏基金會編 63元		
南極蝦加工利用研究(二)	農發會編 100元	省水產加工品質衛生研討報告	農發會編 100元		
最新草魚、鯉魚養殖法	孟平著 80元	台灣水產加工業實況	蔡森雄主編 150元		
熱帶魚與水族箱	張孝友著 60元	水產細菌學	蔡土及著 100元		
金魚飼養與魚病防治	國家出版社 110元	回聲捕魚術	鄭儒強譯 59元		
金魚養殖法	張孝友著 60元	海上求生手冊	張志純譯 45元		
		水產學	歐錫祺等譯 126元		