

防止分割過戶發生困難

雲林台西溪頂村 139號林雄先生問：

(1)有1塊面積大約1甲的土地，分由某甲、某乙、某丙、某丁4人各自耕作。但這筆土地以某甲為登記名義人，其餘3人都是有實無名，請問怎樣才能辦理過戶手續？

(2)如果甲方不答應過戶時，有何辦法解決？

(3)有人說政府規定1塊土地原由4人耕作時，只許其中1人登記為名義人，其餘3人均不得要求分耕。請問此事是否屬實？規定於何條法律？

(4)農地重畫的性質、目的是什麼？假如耕地四散，重畫過後，能否申請跟鄰近的土地調整在一起，須經他人同意嗎？應向何機關申請？

高瑞錚律師答覆：

(1)政府為防止農地細分，擴大農場經營規模，於民國62年9月3日所公布施行「農業發展條例」第22條規定，現有的每宗耕地不得分割及移轉為共有。民國64年10月1日所公布施行「農業發展條例施行細則」第12條規定「耕地原為共有者，於移轉後，其共有人數不得增加。」所以，假如有4個人共同承買同一宗耕地，而原業主又僅1人時，僅能推由其中1人名



應避免多人合買農地

義辦理移轉，不能以4個人名義辦理登記，否則就因抵觸上開規定，定遭駁回。因此，最好避免多人共同買受1塊農地。

(2)因為限於上開規定，不論某甲同意或不同意，某乙、某丙、某丁都無法請求辦理分割或移轉。

(3)關於土地重畫，法律規定在土地法第135條到142條。有關農地部分規定：市縣地政機關因①實施都市計畫，②耕地分配不適合於農事工作，或不利於排水灌溉，③將散碎的土地交換合併，成立標準農場，④應用機器耕作，與辦集體農場等情形之1，經上級機關核准，得劃交重畫地區，施行土地重畫，將區內多宗土地重新規定其地界。

又如重畫區內地主過半數，而其所有土地面積，除公共土地外，超過重畫區內土地總面積一半者，亦得主動請求市縣地政機關核准施行土地重畫。

土地重畫後應依各宗土地原來面積或地價，仍分配於原地主。土地畸零狹小，全宗面積在規定最小面積單位以下者，得依土地重畫廢棄或合併。

來函所提情形，可具體提請市縣地政機關通盤規畫解決。

Ascophyllum nodosum

挪威原裝進口來台
現貨供應……。

挪威海藻產品，
提供您高收益的農業。



- 最新開發促進植物體
高蛋白質化作用。
- 純天然有機質，
含有氨基酸、維他命、醣類、
礦物質等60種以上。

一、神協產業KK.關心您的利益,購買海藻系列請指名“正”挪威國營產品

▲ 安樂肥[®]

アルキフェート[®]
ALGIFERT

特殊葉面散佈劑，天然有機

▲ 安樂吉[®]

アルキット[®]
ALGIT

生態營養土壤施用，天然有機

二、最新科技的結晶產品。

▲ 安樂力肥[®]

R.B.P.パワー[®]

植物體(樹液)PH之調整，
促進根、芽之活動。

▲ 神協來肥[®]

ソキョーライ[®]

來自三仟萬年前天然產品，
促進細胞粒腺體機能。

遠東區總代理：
台灣區總經銷：



神協產業株式會社

松洲化學工業社有限公司

豐原市豐勢路944號 TEL (045) 224792
272892

誠徵縣市經銷商
(詳細資料備索)