

合併文章：耕地之實例研習

生成時間：2025-07-25 20:35:42

相關關鍵詞：優先購買權，耕地，耕地分割，農業發展條例

耕地之實例研習, 許文昌老師

文章編號：905298

發布日期：2022/09/01

關鍵詞：耕地，優先購買權

文章資訊

- 文章編號：905298
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/01
- 關鍵詞：耕地、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 19:48:25
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905298>)

內文

甲有一筆一般農業區養殖用地，於民國110年6月20日出租於乙，今甲擬出售於台灣電力股份有限公司，是否可行？乙是否有優先購買權？

【解】

- (一) 農業發展條例第33條前段規定：「私法人不得承受耕地。」又，按同法第3條第11款規定「耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」準此，甲所有一般農業區養殖用地非屬農業發展條例第33條之耕地，故不受「私法人不得承受耕地」之限制。總之，甲出售該地給台灣電力股份有限公司，為可行。
- (二) 土地法第107條第1項規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。」又，按同法第106條規定：「以自任耕作為目的，約定支

付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」準此，甲所有一般農業區養殖用地屬於土地法第107條之耕地，故乙有優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地分割之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 903316

發布日期: 2022/02/17

關鍵詞: 耕地分割, 農業發展條例

文章資訊

- 文章編號: 903316

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/02/17

- 關鍵詞: 耕地分割、農業發展條例

- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:00

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903316>)

內文

甲、乙二人共有一筆非都市土地，應有部分相等，編定為山坡地保育區農牧用地，土地面積3,000平方公尺。下列二種情形，登記機關得否准許其分割？（一）甲、乙二人於民國89年1月20日買賣取得該地，擬於民國111年2月16日分割為二筆，一筆由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。（二）該地原為單獨所有，甲、乙二人於民國100年5月15日繼承取得該地而為共有，擬於民國111年2月16日分割為三筆，其中二筆分別由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。

【解答】

•（一）農業發展條例第16條規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇 二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。

2. 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。

3.

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。

4. 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。

5. 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

6. 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

7. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」應注意者：

1. 耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地（農§3）。

2. $0.25\text{公頃} = 25\text{公畝} = 2,500\text{平方公尺}$ 。

3. 民國89年1月4日，係立法院三讀通過之日。總統於民國89年1月26日修正公布。因此，本修正條文自民國89年1月28日施行（生效）。

•（二）本題山坡地保育區農牧用地，屬於耕地，應受農業發展條例第16條之拘束。又，土地面積3,000平方公尺，如經分割，分割後面積必定有一筆未達0.25公頃。（

三）本題第（一）小題，符合農業發展條例第16條第1項第4款規定，因此登記機關應准其分割。（四）本題第（二）小題，雖符合農業發展條例第16條第1項第3款規定，但不符合同法第2項規定，故登記機關應不准其分割。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地分割實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413986

發布日期: 2018/12/06

文章資訊

- 文章編號: 413986

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/12/06

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:10

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413986>)

內文

甲、乙、丙三人共有一筆耕地，面積0.6公頃，每人持分相等，試問本共有耕地可否協議分割或裁判分割？

【解答】

• (一) 農業發展條例第16條第1項：「每宗耕地分割後每人所有面積未達○ 二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」準此，本共有耕地如分割為三筆，每筆0.2公頃，然後分配予甲、乙、丙三人，則每人所有耕地面積未達0.25公頃，故不得為之。

• (二) 協議分割：甲、乙、丙三人協議分割，將耕地分配予部分共有人，如共有人中有未受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。例如將本共有耕地協議分割為二筆，每筆0.3公頃，分配予甲、乙二人，丙則以金錢補償。此一協議分割方式未違反農業發展條例第16條規定，故仍得為之。

• (三) 裁判分割：民法第824條第1項、第2項及第3項規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」準此，法院裁判分配予部分共有人，如共有人中有未受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。例如將本共有耕地裁判分割為二筆，每筆0.3公頃，分配予甲、乙二人，丙則以金錢補償。此一裁判分割方式未違反農業發展條例第16條規定，故仍得為之。

總之，本共有耕地可以協議分割，亦可以裁判分割。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下