

關鍵詞：耕地（共6篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:53

共有耕地分割, 許文昌老師

文章編號：911726

發布日期：2024/06/27

其他關鍵詞：農業發展

文章資訊

- 文章編號：911726
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/06/27
- 關鍵詞：耕地、農業發展
- 爬取時間：2025-02-02 20:13:01
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911726)

內文

農業發展條例第16條第1項本文規定：「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。」設若「共有耕地分割後，部分為單獨所有，部分維持共有，但各筆面積均達0.25公頃。」是否為法所許？有二種不同見解：

- （一）行政機關見解：依據耕地分割執行要點第5點規定：「耕地之分割，除有本條例第十六條第一項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在〇．二五公頃以上。」

所謂「每人所有面積」意指耕地分割為單獨所有者，其分割後每筆之耕地面積應達0.25公頃以上，始得同意辦理分割，故不得有數筆面積合併計算達0.25公頃或數人共有單筆面積達0.25公頃之情事（94.4.20農企字第0940119312號函）。

- （二）司法實務見解：

1. 農委會94年4月20日函釋所稱「不得有數人共有單筆面積達0.25公頃之情事」乙節，逾越農業發展條例第16條第1項本文之文義範圍，增加農業發展條例第16條所無

之限制，與法律保留原則有違。

2. 分割後每宗耕地面積均已達0.25公頃，並未形成多宗面積未達0.25公頃土地之耕地細分情形，符合農業發展條例第16條第1項本文規定分割後最小面積之限制，未違背該條防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜之立法目的。

（最高行政法院109年度上字第717號判決）

- （三）綜上，由於行政機關與司法實務之見解歧異，造成共有耕地雖經法院判決准於分割，但登記機關否准辦理測量登記之情形。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權的「發生」與「行使」時點, 曾榮耀老師

文章編號: 911692

發布日期: 2024/06/25

其他關鍵詞: 優先購買權, 土地法

文章資訊

- 文章編號: 911692

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/06/25

- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、耕地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:12:55

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911692)

內文

1. 以土地法及耕地三七五減租條例而言, 法定優先承買權, 應於耕地租賃契約成立時, 隨即「發生」, 而於出租人出賣或出典時得為「行使」。權利發生與行使, 係屬不同層次概念, 似有嚴格區別之必要(王澤鑑, 1998)。

2. 將其概念套用至共有不動產而言, 當共有人成立共有關係時, 即具有土地法第34條之1第4項所規定的優先購買權, 此為「優先購買權之發生」; 惟必須等到共有人出賣其應有部分時, 此時方得為「優先購買權之行使」。

3. 因此, 連結到優先購買權得否在共有人正式訂約前就「預先」告知拋棄, 以此概念是可以的。因為於共有時早就擁有優先購買權, 只是尚不能行使而已, 故得提前將已擁有的權利放棄掉。又從權益保障或目的來看, 優先購買權會影響交易時程, 且主要是為了保障他共有人, 假設他共有人提前告知放棄優先購買權(不管什麼契約條件他都不會買), 並無損於其權益, 也會使交易更為順利, 那解釋上就應該可以預先拋棄的。

參考來源: 王澤鑑, 1998, 耕地承租人事先拋棄優先承受權之效力, 民法學說與判例研究第1冊。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地租佃爭議免收裁判費, 許文昌老師

文章編號: 908150

發布日期: 2023/06/08

其他關鍵詞: 耕地租佃, 裁判費, 租約

文章資訊

- 文章編號: 908150

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/06/08

- 關鍵詞: 耕地租佃、裁判費、耕地、租約

- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:47

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908150>)

內文

耕地三七五減租條例第26條第1項所稱因耕地租佃發生爭議, 係指出租人與承租人間因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言。租佃雙方於租約存續期間或消滅後所生權利義務之行使、負擔之爭議, 例如承租人請求交付耕地或於耕地出賣、出典時主張優先承受, 出租人請求繳付地租; 租期屆滿前租約是否無效或得終止, 租期屆滿後出租人得否收回自耕; 租約消滅後出租人請求返還耕地等, 均包括在內(108年度台上大字第2470號裁定理由)。

耕地租約消滅後, 出租人本於民法第767條規定請求拆除地上物或返還耕地, 其訴訟標的雖係本於所有權, 而非耕地租約, 然耕地三七五減租條例第26條第1項既明定租佃雙方因耕地租佃發生之爭議, 免收裁判費用, 所著重者, 顯非訴訟標的本身, 亦無意將所稱爭議限制在本於耕地租佃關係所生之請求權。爭議當事人間原有耕地租佃關係, 嗣發生承租人有無不自任耕作之爭執, 為基於耕地租佃契約所生之權利、義務事項, 與出租人起訴主張自始無租賃關係存在之情形不同, 自屬耕地租佃爭議。該爭議依耕地三七五減租條例第26條第2項規定, 非經耕地租佃委員會調解、調處, 不得起訴, 復因不自任耕作之法律效果為租約溯及失效, 出租人無從本於租賃之法律關係請求返還耕地, 倘謂其以所有物返還請求權為請求時, 無同條第1項免收裁判費用規定之適用, 尚非事理之平。故租佃雙方對耕地租約之存否及效力發生爭議, 出租人除請求確認耕地租佃關係不存在外, 另依民法第767條規定, 請求承租人騰空遷讓返還耕地者, 其依民法第767條規定請求部分, 亦屬租佃爭議, 應依耕地三七五減租條例第26條第1項規定, 免收裁判費用, 始符憲法第143條第4項扶植自耕農本旨及耕地三七五減租條例建立良好耕地租佃關係之立法原意(108年度台上大字第24

70號裁定理由）。

總之，耕地三七五減租條例第26條第1項所稱因耕地租佃發生爭議，係指出租人與承租人間因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言。當事人間原訂有耕地租約，嗣發生租約是否無效或經終止，出租人得否請求承租人除去地上物返還耕地之爭議者，亦包括在內。出租人主張原訂耕地租約無效，依民法第767條規定請求承租人除去地上物返還耕地，屬耕地租佃爭議，應免收裁判費用（108年度台上大字第2470號裁定主文）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 905298

發布日期: 2022/09/01

其他關鍵詞: 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

農業用地之移轉限制及土地增值稅徵納(二), 許文昌老師

文章編號: 410135

發布日期: 2017/11/02

其他關鍵詞: 農業用地, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 410135
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/11/02
- 關鍵詞: 農業用地、耕地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:18
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410135>)

內文

• (四) 舉例:

甲有二筆土地，其中一筆為森林區農牧用地(以A地表示)，另一筆為一般農業區林業用地(以B地表示)。今甲將此二筆土地出售移轉於農會，是否可行？應否課徵土地增值稅？

1. A地出售移轉於農會：A地為耕地，農會屬於私法人，私法人不得承受耕地；但農會屬於農民團體，經申請許可者，得承受耕地。準此，農會經取得中央主管機關(即農業委員會)許可者，得承受A地。又，作農業使用之A地移轉於農會時，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。

2. B地出售移轉於農會：B地為耕地以外之農業用地，耕地以外之農業用地的承受人無資格限制。準此，農會得承受B地。又，耕地以外之農業用地移轉於農會時，應課徵土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農業用地之移轉限制及土地增值稅徵納(一), 許文昌老師

文章編號: 410104

發布日期: 2017/10/26

其他關鍵詞: 農業用地, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 410104
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/10/26
- 關鍵詞: 農業用地、耕地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410104>)

內文

- (一) 農業用地之分類:

依農業發展條例第3條第10款及第11款對農業用地與耕地之定義如下:

1. 農業用地: 指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內, 依法供下列使用之土地: (1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。(2) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。(3) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。(農§3X, 所稱「農」, 指農業發展條例, 以下同)
2. 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§3XI)

綜上, 農業用地涵括耕地, 因此農業用地可分為耕地與耕地以外之農業用地二種。茲以示意圖說明如下:

[圖片1]

- (二) 耕地之移轉及土地增值稅:

人分為自然人與法人。法人又分為私法人與公法人。所稱私法人，指依私法而成立之法人。所稱公法人，指依公法而成立之法人。

1. 移轉於自然人：耕地得移轉於自然人，如作農業使用並得申請不課徵土地增值稅（農 § 37 I）。

2. 移轉於私法人：耕地不得移轉於私法人。但經中央主管機關許可，耕地得移轉於農民團體（如農會、漁會等）、農業企業機構或農業試驗研究機構（農 § 33）。又，作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地徵值稅（農 § 37 II）。

3. 移轉於公法人：耕地得移轉於公法人，並應繳納土地增值稅。

• （三）耕地以外之農業用地之移轉及土地增值稅：

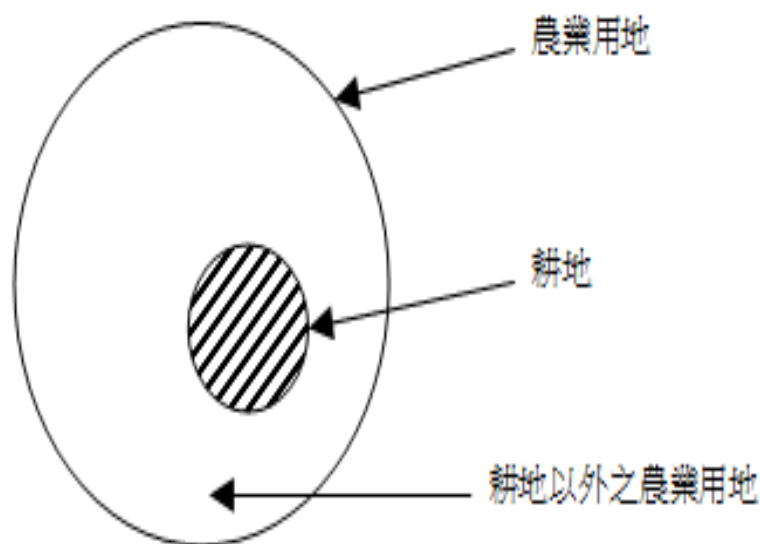
1. 移轉於自然人：耕地以外之農業用地得移轉於自然人，如作農業使用並得申請不課徵土地增值稅。

2. 移轉於私法人：耕地以外之農業用地得移轉於私法人，並應課徵土地增值稅。

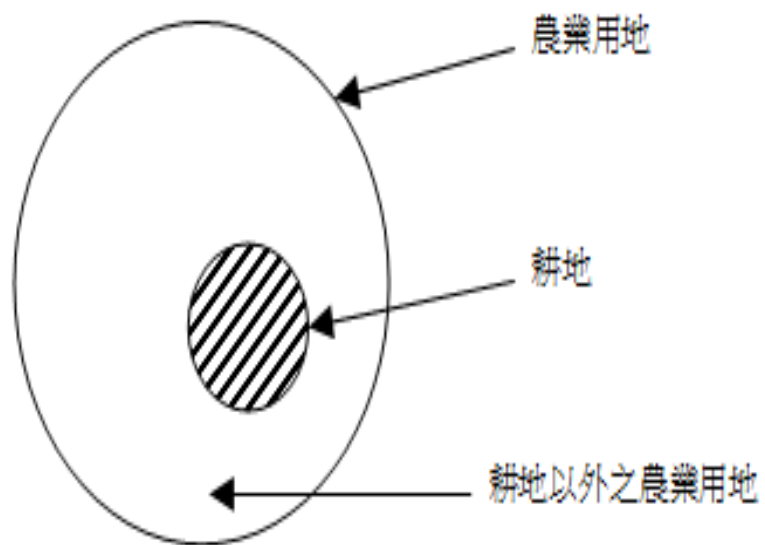
3. 移轉於公法人：耕地以外之農業用地得移轉於公法人，並應課徵土地增值稅。

• （四）舉例：下周待續...

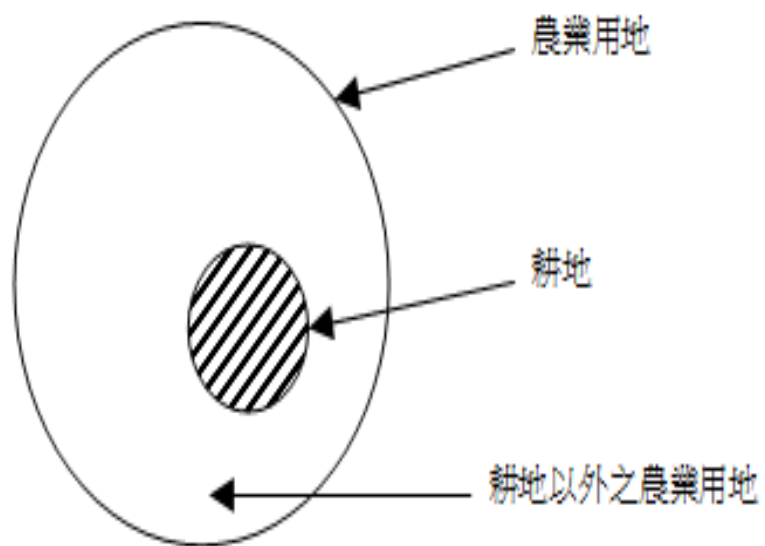
文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下