

私法人可否購買耕地？

王進祥
(本社社長)

案例

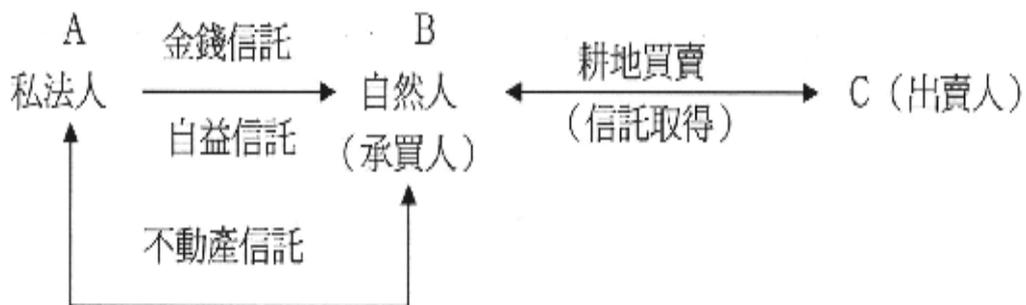
私法人 A 擬出資購買耕地，但因非屬農企業法人，礙於農業發展條例之規定，而以自然人 B 名義向出賣人 C 簽訂耕地買賣契約，並擬申辦買賣移轉登記。

實務問題

- 一、私法人可不可以購買耕地，有無違法？
- 二、私法人借名登記，其與登記名義人間之法律關係為何？
- 三、私法人借自然人名義登記耕地產權，係無效信託？還是無效買賣？



- 四、私法人金錢（自益）信託於自然人，以自然人購買耕地，是否為無效信託？或無效買賣？



法律解析

一、耕地定義

耕地，係指農業用地中應受管制，且非經取得農業用地證明書或符合土地使用管制證明書，不得申辦移轉登記之農業用地。其依照農業發展條例第三條第十一款規定：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。是以，依都市計畫法所管制之都市土地已無耕地，而依區域計畫法所管制之非都市土地中，除前述四種分區之農牧用地外，亦均非屬耕地。

二、私法人不得承受耕地

參照農業發展條例第三十三條規定：私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。亦即，私法人中除前述三種農企業法人外，不得承受耕地。所稱「不得承受」耕地，係指不得受讓取得耕地之物權登記，並非不得發生承買耕地之債權關係而言。

三、無效信託

(一) 信託法第五條規定：信託行為，有左列各款情形之一者，無效：

- 1 其目的違反強制或禁止規定者。
- 2 其目的違反公共秩序或善良風俗者。
- 3 以進行訴願或訴訟為主要目的者。
- 4 以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。

(二) 亦即，非前述信託法第五條所規定之無效信託情形者，信託行為依契約自由與私權自治精神，難謂為無效信託。惟，委託人為私法人，以金錢信託於自然人購置取得耕地而為原本受益人時，雖屬信託取得之財產，仍有違反前述信託法第五條第四款「依法不得受讓特定財產權」之疑慮。

四、信託取得財產

(一) 信託法第九條規定：受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。亦即，金錢信託之自然人所登記取得之財產仍屬委託人（私法人）之信託財產。

(二) 土地登記規則第一二七條規定，受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，應由受託人會同登記名義人提出第三十四條所列文件向登記機關申請移轉登記。前項申請登記，應於申請書適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第

一百三十條、第一百三十一條規定辦理。

(三) 亦即，信託取得，係委託人與受託人就已訂立信託契約之（金錢）信託關係存續期間內，因受託人依信託本旨與出賣人（讓與人）就信託財產訂立（買賣）契約，而由受託人與出賣人（讓與人）會同申請之所有權移轉（買賣）登記。

1. 此時得免會同委託人申請，但，仍應由受託人檢附信託契約（私契）會同登記名義人（出賣人）提出土地登記申請文件，並於申請書適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人（受益人）身分資料。

2. 登記機關登記時，應依土地登記規則第一三〇條及第一三一條規定辦理，並於登記簿其他登記事項欄位加註「信託財產」及「委託人」名稱。

(四) 參照臺北市政府地政處九十三、十、八北市地一字第〇九三三二九九七八〇〇函釋：按受託人依信託法第九條第二項取得土地權利之原因，不限於買賣，尚可能有拍賣、建物所有權第一次登記、抵押權設定．．等，因此受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應依土地登記規則第一百二十七條第一項規定，以受託人與移轉財產者（登記名義人）所檢附原因證明文件之實際原因登載，而非以「信託取得」為登記原因，惟仍應確實依上開規則條文第二項辦理。

(五) 是故，信託取得時，受託人已與委託人成立金錢信託關係，且受託人依信託本旨所為之買賣行為，係屬信託財產之變形，其登記原因證明文件為「買賣所有權移轉契約書」，並以「買賣」為登記原因。

五、附條件信託

(一) 民法第九十九條規定：附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。依當事人之特約，使條件成就之效果，不於條件成就之時發生者，依其特約。

(二) 民法第一一一條規定：法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。

(三) 是以，於條件成就或期限屆至前，信託財產之不能承受情形得以除去者，其契約仍為有效。因此，耕地於變更為非耕地前其受益人為自然人，俟耕地變更為非耕地後，附停止條件保留變更為私法人之權利者，似難謂有違前述信託法第五條第四款之無效信託情事。

(四) 按私法人金錢信託於自然人時，若屬孳息受益為私法人，但原本受益為他益（自然人）者，仍非法律之所限制。其因此由受託人（自然人）

所購置取得之耕地，因其原本受益人亦為自然人非為該私法人，亦與前述無效信託無涉，仍屬有效之信託行為。

- (五) 另查信託法第三條及第十七條分別規定：「委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。」，「受益人因信託之成立而享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。受益人得拋棄其享有信託利益之權利」。亦即，信託行為之委託人對受益人仍有保留變更受益人之權利。

結語

- 一、按，私法人除非屬農企業法人且經取得許可者外，不得承受耕地，乃農業發展條例第三十三條所明定。因此，非屬前述規範之私法人購買耕地者，尚非法律之禁止與強制規定，惟，無從移轉登記取得所有權。
- 二、另，私法人借名登記取得耕地之所有權者，其與登記名義人間即屬信託關係，此時委託人與受託人，尚須注意信託法第五條所規定之無效信託行為。亦即，私法人不得為耕地信託取得財產之原本受益人（即歸屬權利人）。
- 三、是故，信託成立時，倘若其信託財產為現金者，其於受託人信託取得耕地變形為不動產信託時，因原本受益人為自然人，非屬私法人所受益，尚非屬依法不得受讓耕地。是以，受託人與耕地出賣人所為之買賣契約與信託契約均難謂無效。
- 四、再者，耕地信託之原本受益人雖不得為私法人，但若信託契約另附條件，俟「耕地變更為非耕地（都市計畫變更或土地使用變更編定）、私法人取得農企業法人資格或農業發展條例修正從寬規定時，信託關係始為消滅。」而由私法人取得原本受益權利者；或原本受益人先為自然人，但保留變更為私法人等之權利時，此依信託法第三條之保留受益人變更權利及信託法第五條第四款之無效信託規定，亦無任何不適法之處。
- 五、因此，私法人不得購買耕地並登記為自有，但如購置耕地係以自然人（受託人或他人）名義登記，且其信託關係，非以私法人為原本受益人者，難謂買賣契約與信託契約無效。尤以，金錢信託於自然人，而以該自然人購買耕地，並為登記名義人者，其法律關係屬金錢信託行為之承購耕地，此時僅發生信託財產變形之情事，亦非屬無效信託與無效買賣之問題。