

不動產交易與農地

陳智全*

「有土斯有財」，這是中國人傳統的財產觀念。這句話不僅僅代表土地是重要且高價之財產，在我傳統務農社會中，更是生活收入之來源，安身立命之所在。雖現今我國已進入工商社會，然在南部，尤其是雲林、嘉義及台南地區，仍是有不少以務農維生之家庭。

身為雲林的在地律師，所接觸的案件相較於都市或許單純，但因為涉及農業或農地保護之政策，往往要顧慮到許多特別法之規範，諸如土地法、農業發展條例、平均地權條例等。在民事案件之中，則因前揭特別法優先適用之緣故，無法只以民法為主，更多是要注意這些特別法之相關規定。本月份的專題「農地及不動產交易之法律專題」，分別介紹「不動產交易安全與登記制度之連動性」、「物權法定主義與經濟分析之初探」及「農業發展條例—談農業用地租賃契約與共有耕地之分割」等三篇文章，試圖先從我國「不動產交易制度」開始講起，接著探討我們耳熟能詳之「物權法定主義」。以上安排之原因，是不動產交易制度涉及物權之公示及公信原則，乃整個不動產制度的最重要核心，而不動產交易之物權種類、內容，正是受到「物權法定主義」之約束，所以先以此二篇作為專題討論之前鋒角色；最後，也

就是本專題的第三篇文章，則是以我國農業縣市比較會碰到的法律問題，即「農業用地租賃」及「共有耕地之分割」之相關規範，來做個探討。

以上，就是本月專題的整體架構！以下，則是進入精彩專題文章前的開箱閱讀：

一、不動產交易安全與登記制度之連動性

本篇文章由郭俊佑律師撰寫。該文章揭示不動產登記制度為不動產產權之公示方法，而不動產之經濟價值，係透過不動產之交易來達成，為避免不動產交易所造成之交易糾紛，故提出我國目前確保交易安全之方式，並探討在我國現行登記制度下，如何參酌美國不動產之履約保證制度及產權保險機制，作為不動產交易安全之保護機制。也就是，該文章之重點，乃在討論如何確保不動產交易雙方之權益等問題。

二、物權法定主義與經濟分析之初探

本篇文章由張禎云律師撰寫。該文章探討我國物權法之最主要基本原則，即「物權法定原則」。而物權法定原則之內涵，就是物權之種類、內容必須由法律明文規定，不能由當事人合意（契約）創設，甚至習慣法亦

* 本文作者係執業律師，中華民國律師公會全國聯合會編輯委員會委員

不能創設物權。然晚近隨著國家急遽變遷及社會經濟的發展，現行民法物權編規定的物權種類與內容已逐漸不敷應付，進而發展出中間型態之權利，例如大法官釋字第349號解釋之意旨、租賃權、土地法第79條之1預告登記之權利等。故該文章嘗試檢討物權法定原則存在的之理由，並試圖以經濟分析之觀點探索物權法定主義之合理性。

三、農業發展條例——談農業用地租賃契約與共有耕地之分割

本篇文章由許繼隆律師撰寫。該文章探討

我國關於農業政策之特別法，這些特別法無疑是限制了民法上「私法自治」、「契約自由」等原則，必須優先適用。其中，就屬「耕地三七五減租條例」及「農業發展條例」這二部法律之相關法律問題，在農業縣之民事案件中最為常見。故該文章即以「耕地三七五減租條例」及「農業發展條例」之立法沿革開始講起，再闡述重要之內容、立法目的及該法律期望能達到之政策方向，最後再以經濟分析之角度，引申到土地法之相關規定做說明，以討論該法律對農地改革之成效。