

函詢不動產若由抵押權人（抵押權登記原因係信託，委託人係私法人）聲明承受，是否有違農業發展條例第33條「私法人不得承受耕地」規定，其中涉及信託法之疑義

發文機關：法務部

發文字號：法務部 109.01.21. 法律字第10803516730號

發文日期：民國109年1月21日

主旨：有關貴會函詢不動產若由抵押權人（抵押權登記原因係信託，委託人係私法人）聲明承受，是否有違農業發展條例第33條「私法人不得承受耕地」規定，其中涉及信託法之疑義一案，復如說明二、三，請查照。

說明：

一、復貴會 108年11月19日農企字第1080728886號函。

二、稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係（信託法第 1條參照），然而如對於依法不得享有特定財產權者，以給予信託利益的方式，來達到享有同一財產權的目的，即屬脫法行為，因此信託法第 5條第 4款規定：「信託行為，有左列各款情形之一者，無效：…四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」即本於防止脫法行為的意旨（最高法院87年度台上字第2834號判決參照；賴源河、王志誠著，現代信託法論，2002年 8月三版二刷，第56頁參照），合先說明。

三、次按農業發展條例（下稱農發條例）第33條規定：「私法人不得承受耕地。但符合第34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。」其立法目的，主要為防止財閥炒作土地而從中牟利，是以，關於非屬農發條例第34條但書規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構或未經取得許可之私法人，依農發條例第33條規定不得為耕地受讓人，如以該私法人為信託之受益人，或暫以與該私法人具有不可分關係之自然人為受益人，在效果上成為私法人之變形，而為規避農發條例第33條立法目的之脫法行為時，則其信託行為違反信託法第 5條第 4款之規定，應認無效（本部94年 1月27日法律字第0930050229號函意旨參照）。至於本件不動產若由抵押權人（信託之受託人）於行政執行程序中聲明承受時，其信託行為之受益人為何？是否為農發條例第33條所定不得承受耕地之私法人，抑或是否另涉及規避農發條例第33條立法目的所為之脫法行為？因涉及事實認定及農發條例之適用疑義，請貴會依個案具體事實本於職權予以審認。