

發文字號：法務部行政執行署 91.04.19 行執一字第 0910001325 號函

發文日期：民國 91 年 04 月 19 日

要 旨：私人於公告拍賣之農地取得面積超過 20 公頃者，應於拍賣公告記載無效並重行拍賣，故拍定人無繳交價金之義務

主 旨：貴處函詢關於農業發展條例第 11 條第 2 項：「私人取得之農地面積超過 20 公頃者，其超過部分之轉讓契約或取得行為無效，並不得移轉登記」之規定，於拍賣公告中應為如何表示始為妥適乙案，復如說明二、三，請 查照。

說 明：一、復 貴處 91 年 3 月 11 日雄執二字第 0910000507 號函。

二、按強制執行法上之拍賣之性質，學說上固可分為私法說、公法說、折衷說，惟實務上最高法院 47 年台上字第 152 號判例明揭：「強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人（執行法院即應代債務人出賣之）…」，傾向採私法說。又行政執行法第 26 條準用強制執行法第 81 條第 2 項第 6 款規定，拍賣不動產之公告，定有應買資格或條件者，應載明其資格或條件。準此，經本署研商會議討論後始定稿之行政執行例稿 319（不動產拍賣公告）第 8 項第（8）款記載：「依農業發展條例第 11 條之規定，私人取得之農地面積（包括本次拍賣之不動產），合計不得超過 20 公頃，如違反上開規定，本件拍賣全部無效，由本處重行拍賣。…」該記載應屬投標條件之一（參酌司法院第一廳 77 年 1 月 23 日第 11 期司法業務研究會期意見），該投標條件較農業發展條例第 11 條規定更為嚴格，以防止拍賣發生違反該條規定之結果，並避免拍賣公告若僅記載超過部分無效，於拍定後將衍生之諸多爭議（例如拍定之農地何部分屬超過部分而無效、拍定人就有效部分應繳交多少價金等），應未抵觸農業發展條例第 11 條禁止農地壟斷於少數私人手中之立法目的，故該記載似無違反該條禁止規定之可言，此由司法院及執行法院實務上亦普遍於拍賣公告記載私人取得之農地面積，合計不得超過 20 公頃，否則本件拍賣無效，由本院重行拍賣等語，益可明之。

三、復按，若認該次拍賣因拍定人取得之農地面積合計超過 20 公頃而全部無效，則該次拍賣既屬全部無效，即難認拍定人有繳交價金之義務，核與強制執行法第 68 條之 2 規定所稱「拍定人未繳足價金」之情形有間，故應無該規定之適用。

