

有關共有耕地三七五租約，出租人主張終止租約時，得否適用民法第 820 條第1項規定辦理

發文機關：法務部

發文字號：法務部 110.08.24. 法律字第11003510450號

發文日期：民國110年8月24日

主旨：有關共有耕地三七五租約，出租人主張終止租約時，得否適用民法第820條第1項規定辦理乙案，復如說明二，請查照。

說明：

一、復貴部110年7月27日台內地字第1100126371號函辦理。

二、按耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 1 條規定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」有關三七五租約之耕地為數人共有，得否由部分出租人申請終止耕地三七五租約乙節，倘減租條例、臺灣省耕地租約登記辦法、土地法等或其他相關法規，均無特別規定，依民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」其立法目的係為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，爰仿多數立法例，採多數決管理原則（民法第 820 條立法理由參照）。所謂「共有物之管理」係指共有物之保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質（本部102年11月15日法律字第10203508880號、103年9月12日法律字第 10303510380號、107年9月4日法律字第10703507340號函參照）。共有物之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍（最高法院106年度台上字第100號、107年度台上字第1882號判決；謝在全著，民法物權論上冊，109年10月修訂7版2刷，第389 頁參照）。從而，共有物之出租，應有民法第820條第1項規定之適用。而共有物出租之終止，係為共有人之共同利益行為，且不變更共有物之性質者，亦應有民法第 820 條第1項規定之適用；又民法第828 條第2項規定，民法第820條於共同共有準用之。惟本件依貴部來函說明四就出租人賴君書面異議表示略以「…本案租約係按三七五減租條例訂定，是長期以來法定契約約定，必須經全體所有權人同意下，方得繼續完成租約登記等各項行政事宜，…」乙節，本案是否存在民法第820條第1項「契約另有約定」之情形？或究否得適用民法上開規定？此因涉及個案具體事實認定及貴管減租條例之適用，仍請參照上開說明本於權責審認。