

土地法第34條之 1第 1項規定旨在兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819 條第 2項、第 828條第 2項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之利用，增進公共利益。故依農業發展條例第16條第 1項第 5款規定之分割耕地終止租約，應無該條之適用

發文機關：法務部

發文字號：法務部 97.12.16. 法律字第0970036778號

發文日期：民國97年12月16日

主旨：關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第16條第 1項第 5款規定分割耕地、終止三七五租約，是否有土地法第34條之 1之適用疑義乙案，復如說明二至四。請 查照參考。

說明：

一、復貴部97年10月 2日台內地字第0970160150號函。

二、按土地法第34條之 1第 1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」稽其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819條第 2項、第 828條第 2項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之利用，增進公共利益，多數及少數共有人之利益均亦須兼顧，俾無違憲法上第15條保障財產權之規定（司法院釋字第 562號解釋意旨參照）。準此，上述土地法所稱之「處分」，多數學說及實務均認應解為有償者為限，以免對不同意共有人造成過大之侵害（謝在全著，民法物權編（上），93年 8月修訂 3版，第 571頁至第573 頁；王澤鑑，民法物權第 1冊，第 348頁；陳榮隆，部分共有人出賣共有物之效力—最高法院89年度台上字第 440號判決評釋，台灣本土法學雜誌，第18期，第62頁；行政法院78年判字第1796號判決）。貴部訂定之土地法第34條之 1執行要點第 3點但書亦定有明文。合先敘明。

三、次按農業發展條例第16條第 1項第 5款規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：…五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。」該款增訂之理由，在於為加速解決耕地三七五租約租佃雙方之矛盾與對立，爰提供一可能途徑，增列於耕地三七五租約租佃雙方協議不以金錢補償終止租約，而願以耕地分割移轉方式終止租約者，得不受面積分割下限之限制，而分割為租佃雙方單獨所有（立法院公報第89卷第 4期第 212頁至第 219頁參照）。故本件祭祀公業與承租人間擬依上開規定分割耕地終止租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如採貴部來函乙說見解而認有土地法第34條之 1之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。準此，本件農業發展條例第16條第 1項第 5款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第34條之 1之適用，貴部來函甲說見解，本部敬表同意。

四、至來函說明所引本部92年 4月22日法律字第0920013825號函乙節，經查該函係針對公同共有人間對於公同共有物之管理業經選任管理人者，管理人應有權限申請終止租約，與本案係採用土地分割移轉方式終止租約者，尚屬有間，併予指明。

正本：內政部

副本：本部法律事務司（ 3份）