

主旨：關於訂有三七五租約之私有土地，因涉租佃爭議依耕地三七五減租條例第26條規定調解調處，承租人以98年 1月23日修正之民法第 820條關於共有物之管理規定不利於己，依中央法規標準法第18條規定，申請以修正前民法規定受理租佃爭議調解調處疑義一案，復如說明二至四。

發文機關：法務部

發文字號：法務部 99.01.13. 法律字第0980049025號

發文日期：民國99年1月13日

主旨：關於訂有三七五租約之私有土地，因涉租佃爭議依耕地三七五減租條例第26條規定調解調處，承租人以98年 1月23日修正之民法第 820條關於共有物之管理規定不利於己，依中央法規標準法第18條規定，申請以修正前民法規定受理租佃爭議調解調處疑義一案，復如說明二至四。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部98年11月16日台內地字第0980208761號函。
- 二、按中央法規標準法第18條從新從優原則之適用，係以人民聲請許可案件及聲請後至處理程序終結前法規有變更為前提，而發生新法規與舊法規之比較問題。惟該條所稱「處理程序」係指主管機關處理事件之程序而言，並不包括行政救濟之程序在內（行政法院77年判字第1583號判決參照）。次按耕地三七五減租條例第26條規定申請租佃爭議調解調處，其立法意旨乃希望透過耕地租佃委員會之調解調處，以解決私權之紛爭，達到減少訟源之目的，是其性質應無中央法規標準法第18條之適用，合先敘明。
- 三、次按實體從舊，程序從新，為適用法規之一般原則，規定人民權利義務之發生、變動、喪失等之實體法規，於行為後有變更，除法令另有規定外，應適用行為時法，以保護人民既得之權益（行政法院71年度判字第 556號判決參照）。本件租佃爭議之調解調處，倘有涉及民法之適用，因民法乃屬實體法，除法律另有規定外，自應適用申請調處時民法之相關規定。
- 四、另關於共有物之管理、共有人對第三人之權利、共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定對繼受人之效力等規定，不惟適用於分別共有，其於公司共有之情形亦準用之，並於 98年 1月23日公布增訂民法第 828條第 2項（民法第 828條修正條文對照表說明欄參照）。來函所引本部89年 8月 8日（89）法律決字第027943號函釋，係就98年 1月23日修正施行前之民法第 828條所為之解釋，現行民法既已明定，自不宜再予援用，併此敘明。