

## 內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：高政義  
聯絡電話：02-23565252  
傳真：02-23566230  
電子信箱：moi1624@moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國113年9月23日  
發文字號：台內地字第1130135338號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關耕地三七五租約出租人以承租人違反耕地三七五減租條例第16條規定為主張時，是否需符合民法第820條第1項規定等疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部113年8月27日法律字第11303510230號函辦理，併復貴府113年1月30日府地權字第1130033630號函。
- 二、按「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。」、「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。……」分為耕地三七五減租條例（以下稱減租條例）第1條及第16條規定。
- 三、復按民法第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。」所謂「共有物之管理」，包括共有物之保存、改



良及利用等行為，其中共有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質或用途，決定其使用收益方法之行為。又上開規定目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展。爰規定有關共有物之管理，如未經共有人全體約定，自得依上開規定，由共有人以多數決為之（前揭法務部113年8月27日函、法務部111年9月22日法律字第11103512120號函參照）。

四、有關貴府所詢耕地三七五租約土地具有數筆共有及單獨所有情形，出租人以承租人違反減租條例第16條規定為主張時，是否需符合民法第820條第1項規定1節，按承租人違反減租條例第16條規定時，原訂租約無效。又所謂「原訂租約無效」，依其規定本旨推之，係指全部租約無效而言，且係承租人不任耕作或轉租時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言（參照最高法院46年台上字第57號及80年台再字第15號民事判例）。是以，耕地租約違反減租條例第16條規定之「原訂租約無效」，既無待表示租約已當然終止，尚難認屬民法第820條第1項有關共有物之保存、改良及利用等管理行為，自無該條有關人數之適用，爰出租人因承租人違反減租條例第16條規定，主張原租約無效並依同條例第26條規定申請調解、調處，倘出租人有數人時，得由其中一人為之。本案請貴府依上開規定本於職權審認。

正本：彰化縣政府

副本：法務部、各直轄市、縣(市)政府(彰化縣政府、金門縣政府、連江縣政府除外)

