

【公布日期文號】 內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令

【要旨】關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第十六條第一項第五款規定分割耕地、終止三七五租約，是否有土地法第 34 條之 1 之適用疑義

【內容】關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第十六條第一項第五款規定分割耕地、終止三七五租約，惟祭祀公業派下員未能全體會同，得否僅由部分派下員出具授權書授權管理人依土地法第三十四條之一規定辦理乙案，案經本部函准法務部函復意見略以：「一、按土地法第三十四條之一第一項規定：『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，排除民法第八百十九條第二項、第八百二十八條第二項規定之適用，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，俾無違憲法上第十五條保障財產權之規定。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。貴部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第三點但書亦有明文。二、次按農業發展條例第十六條第一項第五款規定增訂之理由，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。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，如認有土地法第三十四條之一之適用，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十六條第一項第五款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第三十四條之一之適用。」，本部同意上開法務部意見。