

內政部 函

地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：康家桂
電話：02-23565248
電子郵件：moi1277@yahoo.com.tw
傳真：02-23566230



受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國102年10月02日
發文字號：台內地字第1020305236號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關 貴縣高樹鄉埔羌崙段45-10地號土地擬依農業發展條例第16條第1項第5款規定協議分割終止三七五租約1案，復請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會102年9月10日農企字第1020227706號函辦理，兼復貴府102年8月9日屏府地權字第10222751100號、及102年7月8日屏府地權字第10219875500號函。
- 二、案准行政院農業委員會前揭號函略以：「…二、查農業發展條例第16條(以下簡稱本條)第1項第5款：『耕地三七五租約，租佃雙方以分割方式終止租約，得分割為租佃雙方單獨所有。』其立法意旨係為解決三七五租約糾紛，故經租佃雙方協議以分割部分耕地予佃農，作為解除三七五租約之條件者，准其辦理耕地分割，而不受面積須達0.25公頃以上之限制；復考量三七五耕地因年代更迭及國人土地繼承共有之習俗，以致租佃雙方人數增加，共有關係漸趨複雜，故於該條款規定得分割為租佃雙方單獨所有，以減少共有耕地糾紛並達產權單純化之目的。惟避免耕地過度

花府 102/10/02



1020182316



細碎分割，影響農業合理經營，耕地分割執行要點第13點已明定，依該款分割後之土地宗數不得超過租佃雙方人數，先予敘明。三、另有關共有物分割，查民法第824條第1項及第4項規定：『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』、『以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。』故共有物分割，原則係依共有人協議方式為之；至法院裁判分割共有物時，因共有人之利益或其他必要情形，亦得就共有物之特定部分裁判不予分割。至共有物分割之效力，依同法第824條之1第1項規定『共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。』按其立法說明，民法係採移轉主義，即共有物分割後，共有人取得部分單獨所有權，其效力係向後發生而非溯及既往；又所謂『效力發生時』，在協議分割不動產時，係指辦畢分割登記時。四、爰此，有關三七五租約耕地依本條第1項第5款辦理分割者，倘貴部考量土地使用效益及簡政便民，擬依租佃雙方協議方式，就分割後之部分土地仍維持共有者，本會予以尊重。復參依本條立法意旨及前開民法規定，兼顧法之一致性與公平性，依本條第1項第5款規定申請耕地分割者，建議除應以終止三七五耕地租約為要件外，其分割原則亦應與本條第1項第3款及第4款相同，俾避免爭議；至分割後之耕地，倘仍維持共有者，依前開民法第824條之1規定，其應屬農業發展條例89年修法後之共有耕地，爰共有人嗣後不得再依同條第1項第4款規定申請分割，併予敘明。」本案請依行政院農業委員會意見，本於職權依法核處。



裝

三、至本部100年8月1日台內地字第1000154411號函轉行政院農業委員會100年7月28日農企字第1000145932號函釋：「…依農業發展條例第16條第1項第5款規定申請分割者，分割後之耕地即不得有數人共有之情事，…」之意見，因考量三七五耕地因年代更迭及國人土地繼承共有之習俗、土地使用效益和民法第824條規定，以及該會102年9月10日前揭號函示，對於租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第16條第1項第5款立法意旨及耕地分割執行要點第13點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地仍維持共有，似無不可。爾後類此案情，請依本函辦理。

正本：屏東縣政府

副本：行政院農業委員會、各直轄市、縣(市)政府、本部地政司【地權科】



訂



線