

解釋字號	釋字第125號
解釋公布院令	中華民國 57年10月30日
解釋爭點	依耕地三七五減租條例訂立之租約未屆期前如何終止？
解釋文	<p>依耕地三七五減租條例訂立之租約，在租佃期限未屆滿前，<sup>1</sup>得終止之情形，同條例第十七條已有規定，無土地法第一百十四條及民法第四百三十八條有關終止租約規定之適用。</p>
理由書	<p>關於耕地租賃契約之終止，土地法及民法雖均設有規定，唯<sup>1</sup>耕地三七五減租條例第十七條明文規定，耕地租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一，不得終止。是出租人終止租約，僅限於有該條各款所定情形之一者始得為之，文義至為明顯。依同條例第一條前段，應無適用土地法第一百十四條及民法第四百三十八條規定以終止租約之餘地。至承租人違反上開民法及土地法之規定，出租人得依法請求回復原狀或損害賠償，或本於耕地三七五減租條例第十六條第二項主張租約無效，均屬別一問題，併此指明。</p> <p>大法官會議主席 院 長 謝冠生</p> <p>大法官 胡伯岳 景佐綱 黃演渥 金世鼎 曾繁康 王之傑 林紀東 洪應灶 黃 亮 程德光 歐陽經宇 管 歐 李學燈 張金蘭</p>
相關法令	<p> <a href="#">土地法第114條(44.03.19)</a></p> <p> <a href="#">民法第438條(19.12.26)</a></p> <p> <a href="#">耕地三七五減租條例第17條(43.12.09)</a></p>
相關文件	<p>政府為推行國家土地政策，保護佃農，特制定耕地三七五減租條例於第一條規定「耕地之租佃，依本條例之規定，本條例未規定者，依土地法及民法之規定」。是關於耕地之租佃，應優先適用同條例，其未設規定者，始得依土地法及民法之規定。若同條例已有規定，即不應於同條例之規定外，再適用土地法及民法。</p> <p>茲查同條例第十七條規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非</p>

有左列情形之一不得終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人因遷徙或轉業放棄其耕作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。」

故關於耕地租約，在期限未屆滿前，出租人如欲終止契約，必須承租人具有第十七條規定各款情形之一者為限，如無該條各款之情形，自不得再依土地法及民法之規定終止租約。因耕地三七五減租條例，對於租佃期限未屆滿前之終止租約，既設有專條規定，自應排除土地法及民法之適用。惟查最高法院民庭歷年之見解，則以關於耕地之終止租約，除耕地三七五減租條例第十七條規定之情形外，並不排除土地法第一一四條，民法四三二、四三五條之適用，出租人可依據同條例第一條適用土地法及民法之規定終止契約。（四十年臺上字第一號判決，五十一年臺上字第二四九三號判決，五十五年臺上字第一五〇五號判決）此項見解似與同條例第一條之規定牴觸，是否違背政府制定特別法案保護佃農之主旨，事關適用法律發生異議，擬依照大法官會議法第七條規定聲請統一解釋。