

三七五租佃調解調處法令研析

主講人：黃聖夫

日期：111年4月13日

一、本市私有三七五租約件數概況

承租人人數：3,077人 (3,041戶)

出租人人數：4,477人 (4,395戶)

租約筆數：3,486筆

租約件數：1,755件

二、本市三七五租佃調解調處概況

本市各區公所租佃調解總件數(110年7月~111年4月)

類型	承租人 不自任耕作	持續一年 不為耕作	補償費 爭議	逾兩年未繳租金	其他	合計
件數	10	4	11	2	1	28
比例	36%	14%	39%	7%	4%	100%

至目前為止，各區公所計辦理28場次調解會議，其中3件成立，調解不成立案件移送本府續辦調處。

三、三七五租佃調解調處法令

1. 耕地三七五減租條例第26條

出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。

2. 耕地三七五減租條例第27條

前條爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。

3. 臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解調處業務實施要點

三、三七五租佃調解調處法令

1.申請人 → 區耕地租佃委員會 → 調解

2.調解未成立 → 市耕地租佃委員 → 調處

3.區公所未設立
耕地租佃委員會 → 市耕地租佃委員會調處

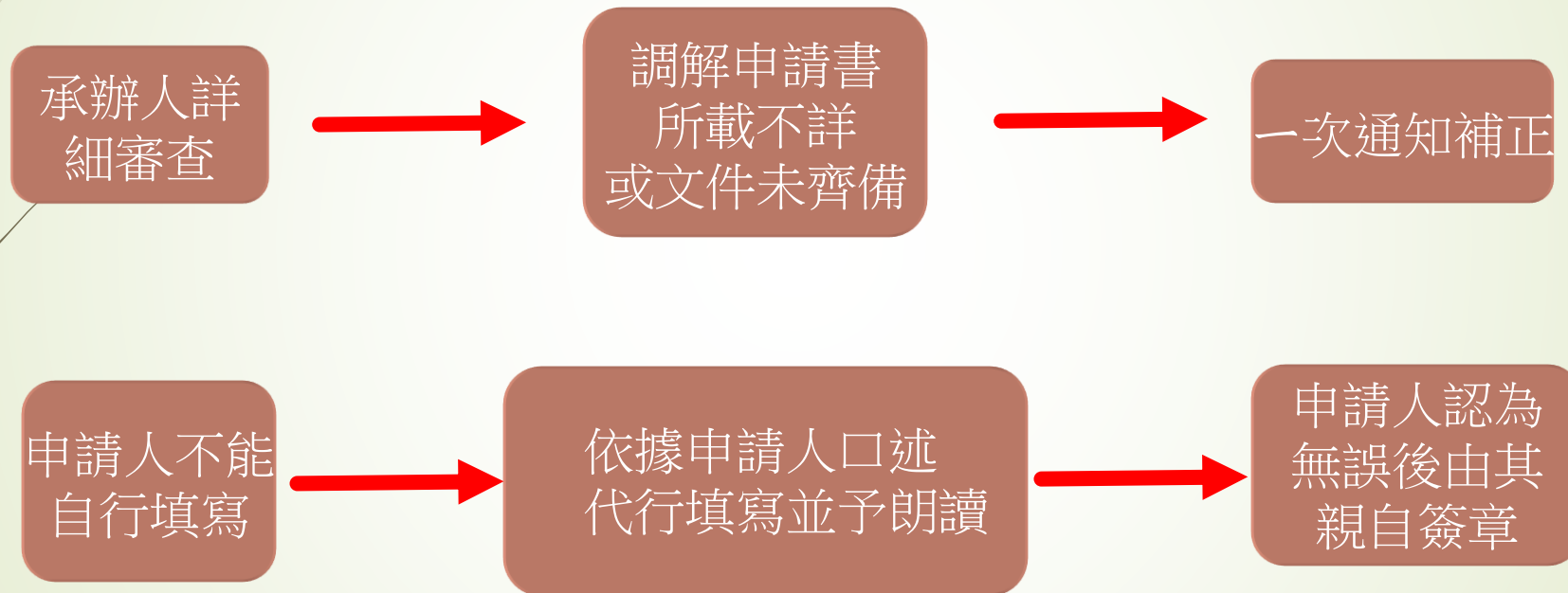
三、三七五租佃調解調處法令

爭議當事人申請調解，應填具調解申請書，並檢附相關證件向耕地所在地區租佃委員會提出耕地租佃委員會。

區租佃委員會受理調解爭議案件，不得向當事人收取任何費用。

三、三七五租佃調解調處法令

審查調解案件應注意事項



三、三七五租佃調解調處法令

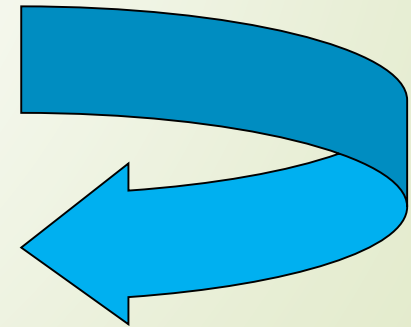
書面通知

區租佃委員會
受理申請

調解七日前

書面通知雙方
當事人

報請本府地政局
派員列席協助調解



三、三七五租佃調解調處法令

調解當事人有意見者

當事人接到調解通知後，如對爭議案件有書面答辯或補充意見者，應於會前將答辯書或補充意見書送達區租佃委員會。

三、三七五租佃調解調處法令

參加會議陳述意見

調解爭議時，當事人應到會陳述意見，必要時應通知證人或其他關係人到會說明。

三、三七五租佃調解調處法令

代理出席

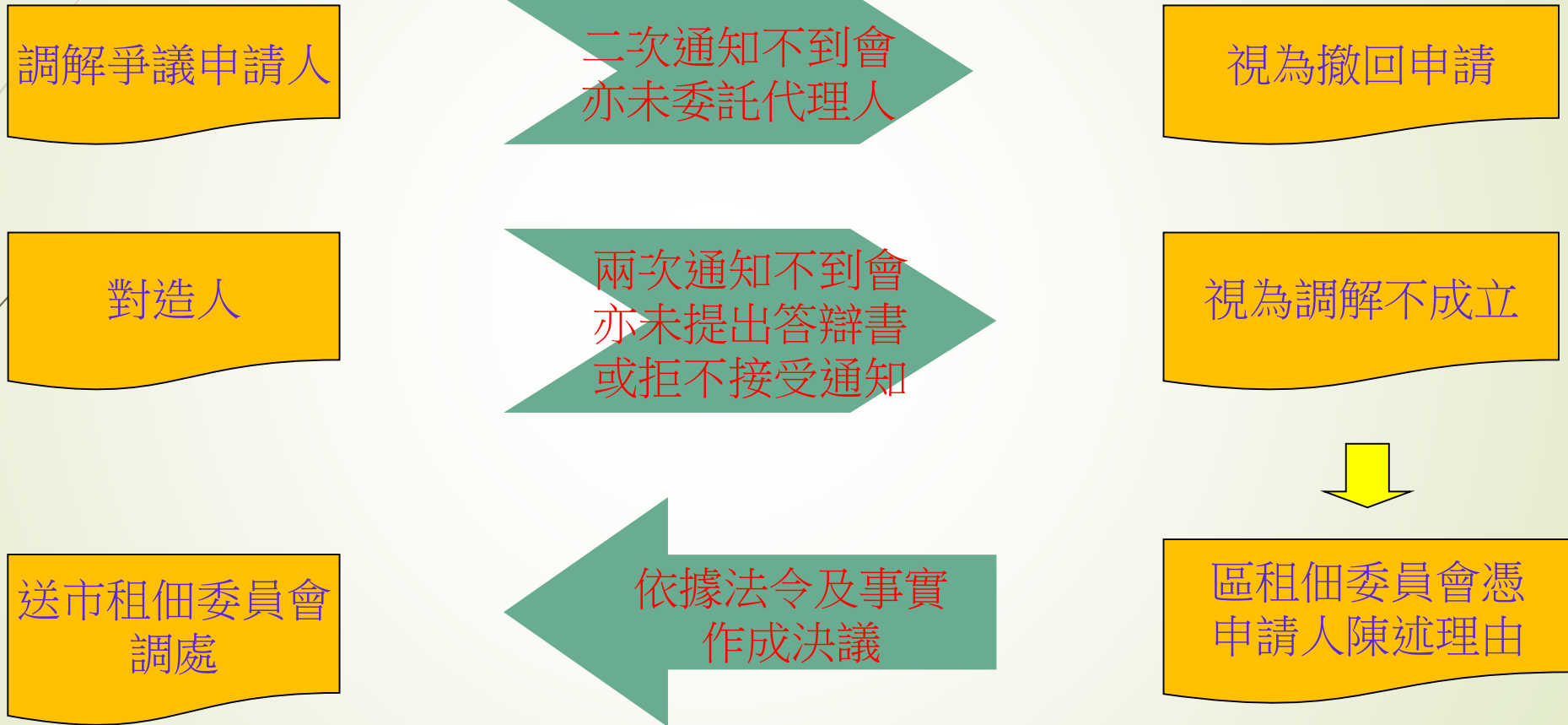
當事人因故不能到會時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。

三、三七五租佃調解調處法令

代理出席

耕地租佃爭議調解委任書					
稱謂	姓名 (或名稱)	身分證 統一編號	住所(或居所)	電話	備註
委任人					
受任人					與委任人 之關係
委任人與 _____ 間，因 _____ 區 _____ 段 _____ 小段 _____ 地號之耕地發生租佃爭議事件，委任受任人為代理人， 並就本事件有為特別代理一切行為之權，特提出本委任書。					
此致 _____ 區耕地租佃委員會					
委任人：_____ <input type="checkbox"/> (請蓋印章)					
受任人：_____ <input type="checkbox"/> (請蓋印章)					
附繳證件：1、委任人身分證正反面影本。 2、受任人身分證正反面影本。					
中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日					

三、三七五租佃調解調處法令



三、三七五租佃調解調處法令

調解爭議如因案情複雜須先派員調查或當事人陳述欠明者，區租佃委員會認為有調查之必要時，應於調解前七日內派員實地調查。

所有爭議案件，經辦人員應於調解前，簽註有關法令及處理意見一併附案提會調解。

三、三七五租佃調解調處法令



三、三七五租佃調解調處法令

委員意見不一致時

調解爭議委員如意見不能一致時，得採表決方式決定。

前項正反意見及提議委員姓名均應列入紀錄。

三、三七五租佃調解調處法令

調解成立

10日內將筆錄
送達當事人

報市租佃委員
會發給調解
成立證明書

調解未成立

10日內
將筆錄副本
連同有關案卷

送市租佃委
員會調處

三、三七五租佃調解調處法令

調處成立

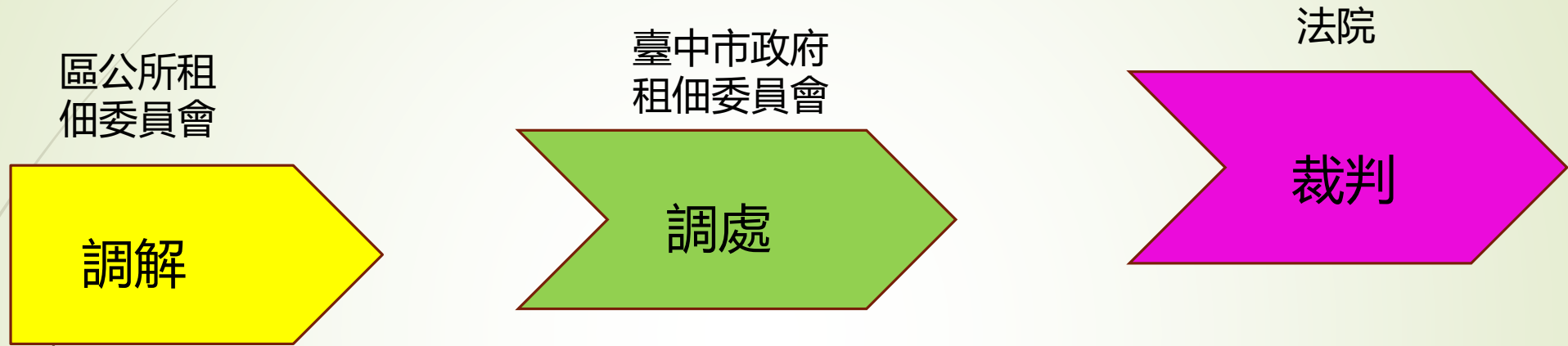
發給調處
成立證明

將調處筆錄副本
連同原案卷發回
原區租佃委員會

調處不
成立

移送司法
機關處理

三、三七五租佃調解調處法令



調解、調處程序

因耕地租佃關係所發生之爭執，屬於私權之爭執，依耕地三七五減租條例第二十六條第一項之規定，應另循租佃爭議程序，申請調解調處，不服調處者，移送該管司法機關裁判，自不得依行政爭訟方法以求救濟。
(最高行政法院判例要旨)

三、三七五租佃調解調處法令

1	承租人未自任耕作	減租條例第16條
2	地租積欠達2年之總額	減租條例第17條第3款
3	非因不可抗力繼續1年不為耕作	減租條例第17條第4款
4	經依法編定或變更為非耕地使用	減租條例第17條第5款

三、三七五租佃調解調處法令

耕地三七五減租條例第16條

- 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。
- 承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。

三、三七五租佃調解調處法令

耕地三七五減租條例第16條

未自任耕作情形。

- 1.自己不耕作。(轉租、轉讓他人...)
- 2.違反原約定使用。(農業變漁業...)
- 3.非農業使用。(建築房屋、堆放廢棄物)
- 4.其他經出租人提出具體事證。

內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 承租人如在承租耕地自任耕作，僅將部分作業委託他人代耕，乃農業經營之事實需要，應非法所禁止，惟依耕地三七五 **減租條例第16條** 規定，承租人應自任耕作，從而承租人不得將耕作全部作業委託他人代耕。至其部分或全部委託代耕之情形，以承租人有無自行經營為準。
(內政部73年1月27日台內地字第203180號函)

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 「承租人應自任耕作」者，應包括其家屬在內。
- ◆ 承租人應自任耕作非指「本人」必須親力親為，早期農業社會多以家中之一人名義簽訂耕地租約，而交予其他家人共同參與耕作者，亦不得認係轉租或不自任耕作。

(最高法院71年台上字第2841號判例要旨)

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 承租人自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更改用途。
- ◆ 承租人未經出租人同意，將訂有三七五租約之農地改為畜牧使用，違反耕地租約。
- ◆ 依土地法第106條規定：「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 土地法第106條第2項「前項所稱耕作，包括漁牧」，係指當事人雙方，自始即約定由一方承租他方土地供漁牧使用之情形而言，如原屬栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將耕地變更為養雞場使用，而興建相關設施，致變更耕地原有性質，即與上開土地法第106條第2項所規定者有別，應認屬違反租約之情形。」

(內政部76年台內地字第498969號函)

- ◆ 「原約定為農業使用（或漁業、牧業使用），但承租人改變為漁業使用（或農業、牧業使用），未經出租人同意者，為未自任耕作。」

(內政部93年台內地字第0930066140號函示)

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 種植稻、麥、茶、桑等供食衣原料之植物，固為農作物，即為改善居住、育樂環境而種植花卉樹種等園藝作物，以供出售者，既與造林有間，其所栽植之植物，**係屬農業經營**之一種，仍不失為農作物。
(最高法院82年台上字第1096號判例要旨)

三、三七五租佃調解調處法令

耕地三七五減租條例第十六條第一項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地**建築房屋居住或供其他非耕作之用**者，均不在自任耕作之列，應構成同條第二項**所定原訂租約無效**之原因。

（最高法院70年台上字第4637號判例要旨）

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 佃農在承租耕地上固允許有農舍之存在，但茲所謂**農舍**，乃以便利耕作而設，並不以解決佃農家族**實際居住**問題為目的。
(最高法院64年台上字第571號判例要旨)
- ◆ 耕地上之農舍係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供**堆置農具**、**肥料**或**臨時休息**之用，若以解決承租人家族實際居住問題為目的者，即與農舍有間。
(最高法院98年台上字第337號判例要旨)

三、三七五租佃調解調處法令

- 承租人之農舍，原由出租人無條件供給者，本條例施行後，仍由承租人繼續使用，出租人不得藉詞拒絕或收取報酬。
(耕地三七五減租條例第12條)
- 「原供佃農無償使用之農舍，非屬農作特別改良物，如需拆除重建時，應經出租人之同意。」
(內政部59年台內地字第290619號函)

三、三七五租佃調解調處法令

耕地三七五減租條例第17條

耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：

- 一、承租人死亡而無繼承人時。
- 二、承租人放棄耕作權時。
- 三、地租積欠達兩年之總額時。
- 四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。

三、三七五租佃調解調處法令

減租條例第17條積欠租金情形。

- 1.催告再先。
- 2.催告需定相當期限。
- 3.有爭議仍應循調解調處程序。

三、三七五租佃調解調處法令

「耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額為原因終止租約，應依民法第四百四十條第一項規定，定相當期限催告承租人支付，於往取債務，並須於催告期滿，至承租人之住所收取，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約。」

(最高法院86年台上字第3324號)

三、三七五租佃調解調處法令

「民法第四百四十條第一項載，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契約。」、「欠租兩年，雖曾派員面催剋速清繳，惟仍與未定相當期限之情形並無二致，故其催告，依法尚難謂為有效。」

（最高法院45年台上字第205號）

三、三七五租佃調解調處法令

「承租人有無積欠租金達二年以上，是否構成租約終止原因，原屬私權爭執，租佃委員會調處未能成立時，不依耕地三七五減租條例第二十六條移送管轄法院審判，竟以行政命令終止租約，自屬無效。」

（最高法院50年台上字第852號）

三、三七五租佃調解調處法令

「耕地於辦理市地重劃期間，租佃雙方未依平均地權條例第63條規定終止租約者，承租人應如何就該耕地繳付地租係屬私權問題，應由租佃雙方自行議定。」、「如有爭議，得依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。」

(內政部94年台內地字第0940061741號)

三、三七五租佃調解調處法令

何謂不可抗力繼續一年不為耕作。

- 1.主觀上已放棄耕作權之意思。
- 2.客觀上繼續不從事耕作，任承租耕地荒蕪廢耕。

三、三七五租佃調解調處法令

「出租耕地係非因不可抗力**消極**地任其荒蕪而未經承租人為**任何使用**（包括耕地遭人占用時，承租人**消極**的不予排除侵害）達**1**年以上者，悉依減租條例第**17**條規定辦理。即得由出租人申請**終止租約**；如有爭議，則循第**26**條規定辦理。」

（內政部93年台內地字第0930066140號）

三、三七五租佃調解調處法令

「承租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依耕地三七五減租條例第十七條第一項第四款規定終止租約，收回全部耕地。」

(最高法院84年台上字第1856號)

三、三七五租佃調解調處法令

「三七五租約耕地，承租人申請**休耕**，是否符合耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定乙案，如承租人因配合政府稻田轉作計畫休耕經**核定有案**者，應無耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定之適用。」

（最高法院84年台上字第1856號）

三、三七五租佃調解調處法令

「耕地租賃，以支付地租而耕作他人之農地為要件，所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收獲而施人工於他人土地以栽培農作物而言（參照司法院院字第七三八號解釋）。承租人施人工於出租人之土地，其目的為「**經營造林**」，顯**非耕地租賃**。」

（最高法院63年台上字第1218號）

配合政府計畫休耕雖未違反減租條例第17條規定，惟歷年法院判例認為從事造林與耕作有間，內政部意見為視個案依規定調解調處，俟法院判決結果處理。

三、三七五租佃調解調處法令

耕地及自耕地之認定：

- ◆ 依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。
- ◆ 依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
- ◆ 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前一、二規定之用地。
- ◆ 指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。

三、三七五租佃調解調處法令

主張時機：出租耕地已依都市計畫法定程序，完成**主要計畫**變更為非農業區使用，雖**細部計畫**尚未發布及政府尚未辦理徵收，仍得主張。

前項經**依法編定**或**變更**為上開土地以外之情形。(例如：山坡地保育區國土保安用地、建築用地、都市計畫範圍內經編為公共設施保留地等)。

(內政部102年台內地字第1020275696號)

三、三七五租佃調解調處法令

減租條例第17條第1項第5款補償規定：

- 一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。
- 二、尚未收穫農作物之價額。
- 三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

三、三七五租佃調解調處法令

承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及用費數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。

前項所稱之耕地特別改良，係指於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者。

(耕地三七五減租條例第13條)

三、三七五租佃調解調處法令

「按出租耕地經依法編為建築用地，出租人得終止租約，為耕地三七五減租條例第17條第1項第5款所規定，該終止租約之效力，自出租人之**意思表示到達**承租人之時發生，是同條第2項第3款終止租約**當期之公告土地現值**，應係出租人為終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值；業佃雙方如對給付補償費或返還耕地等對待給付問題發生**爭議**，應依耕地三七五減租條例第26條規定予以處理」。

(內政部79年台內地字第827373號)

三、三七五租佃調解調處法令

優先購買權

- 三七五租約耕地已編定為建築用地者，承租人無優先購買權。
(內政部74年台內地字第286223號)
- 繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅時，承租人無優先購買權。
(內政部75年台內地字第444156號)
- 承租人僅願承買地主出賣耕地中之一部分顯屬未能依地主所提之同樣條件優先承受，自應視為放棄。
(45年台內地字第5194號)

三、三七五租佃調解調處法令

共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數(1/2以上)及其應有部分合計過半數(1/2以上)之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。

【民法第 820 條】

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 和解成立者，與確定判決有同一之效力。
【民事訴訟法第380條第1、2項】
- ◆ 耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：一、經判決確定。
二、經訴訟上和解或調解成立。
【臺中市耕地租約登記自治條例第四條】

三、三七五租佃調解調處法令

- ◆ 共同承租人之一申請承租另一承租人所放棄承租之土地權利時，宜以新訂租約視之。

【內政部87年台內地字第8706632號函】

三、三七五租佃調解調處法令

調解筆錄(主文、理由寫法)

主文：

本案土地有耕作及繳租事實，租約應予存續，如因出租人不服調解結果，依耕地三七五減租條例第26條規定移送臺中市政府續予調處。

理由：

本案未自任耕作部分，因承租人已於系爭土地上有翻土耕作事實且現況亦有農作物，至於承租人欠租乙節，該承租人以存證信函向出租人說明該系爭土地以現金繳租並提供證明文件，故決議如主文。

三、三七五租佃調解調處法令

調解筆錄(主文、理由寫法)

主文：

本案土地無耕作及繳租事實租約應予終止，如因承租人不符調解結果，依耕地三七五減租條例第26條規定移送臺中市政府續予調處。

理由：

本案系爭土地，承租人無耕作及繳租事實，違反耕地三七五減租條例第17條第1項第3、4款規定，故決議如主文。

三、三七五租佃調解調處法令

調解筆錄(主文、理由寫法)

主文：

調處成立，0000000000。

理由：

本案情形0000000000，建議00000000。各委員協調雙方接受上項解決方法，經當事人當場表示同意。

三、三七五租佃調解調處法令

調解筆錄(主文、理由寫法)

主文：

留待下次調解。

理由：

本案出(承)租人未出席，依臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解調處業務實施要點第17點規定，由本所擇期召開第2次調解會議，故決議如主文。



簡報結束
謝謝指教