

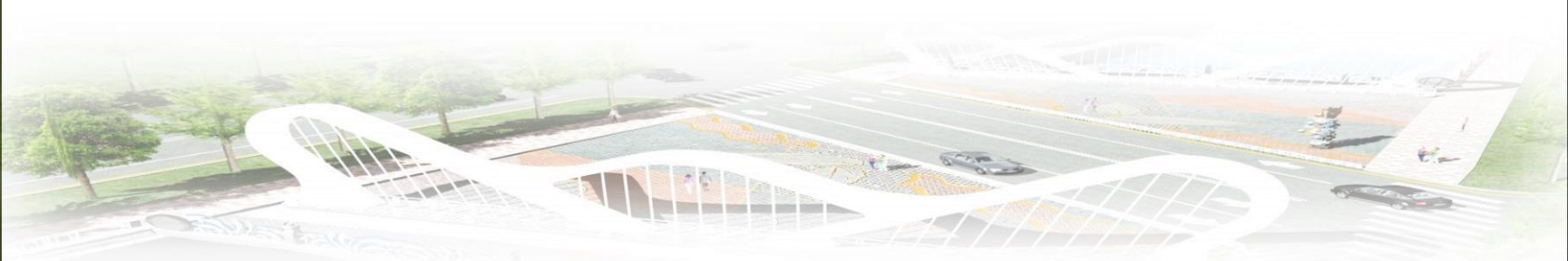


# 耕地三七五租佃管理系統

主講單位：臺中市政府地政局地權科

主講人：汪懋功

日期：104年12月1日





# 大綱

壹、系統介紹

貳、系統架構

參、系統功能

肆、系統優點

伍、注意事項

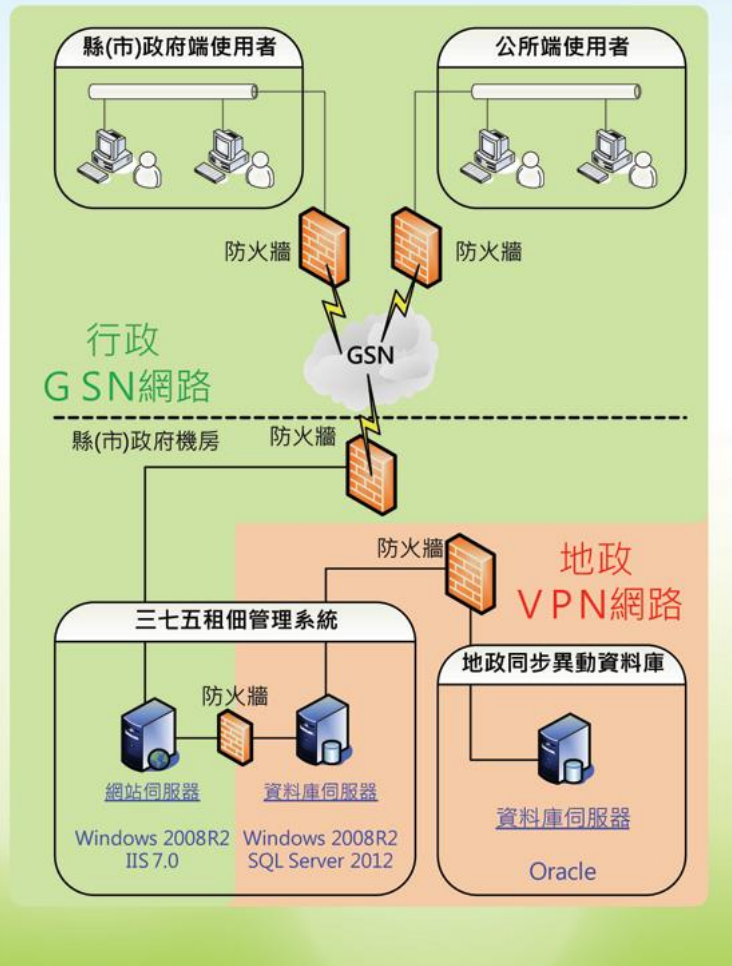
# 壹、系統介紹

新竹縣政府開發建置之耕地375租佃管理系統，最大的功能及效益在於連結地政資訊同步異動資料庫，即時掌握租約資料的正確性、提供租佃歸戶資料之查詢、縮短租約之換續訂時民眾及鄉鎮公所之作業時間、減少鄉鎮公所造冊及地政事務所人工檢核之時間，未來亦可提供徵收機關、需地機關及地政事務所辦理線上查詢作業，減少紙面作業與公文往返時間，為租佃業務資訊服務之全國創舉。

## 貳、系統架構

### 系統架構

#### (1) 網路/硬體架構



- 此系統是以GSN政府網際網路服務網提供穩定的頻寬以及VPN虛擬私有網路和防火牆提供安全的資料傳輸。
- 防火牆設計只有公所端才可上網修改資料，無法於縣府端或私人住宅登錄公所權限或修改，至於異動部分縣府及公所都可查詢，以釐定權責，避免竄改情形發生。

## (2) 系統功能架構

耕地三七五租佃管理系統							
系統登錄							
>系統公告	>資料建檔	>案件管理	>異動作業	>資料查詢	>報表列印	>系統管理	>帳號維護
系統公告	租約建檔與維護	收件作業	租約登記資料異動	租約登記資料查詢	空白報表	代碼管理	帳號管理
		配件作業	調解註記	租約爭議資料查詢	清冊報表	系統公告維護	使用者維護
		案件查詢	檢核作業	租約歷史資料查詢	統計報表	身分權限設定	
		案件審查		歸戶查詢			
		案件通知		地籍資料查詢			
		案件補正					
		案件駁回					
		案件結案					





## 系統公告

### (1)系統訊息公告

### (2)租約相關訊息提醒

即時顯示內容尚未登錄完成租約、即將或已逾期租約以及通知已期滿案件，達到提醒及通知的目的

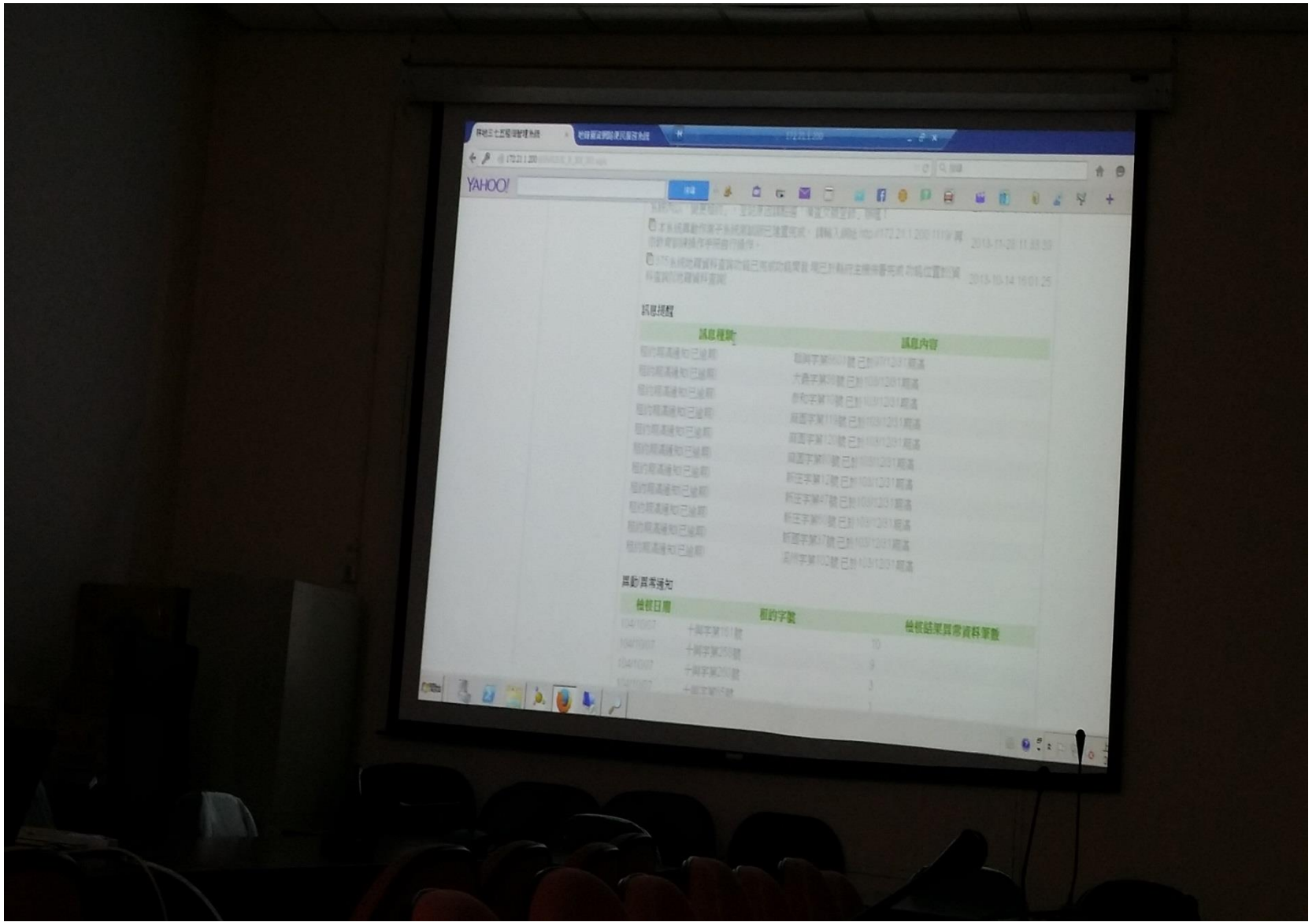
- 1.租約內容尚未登錄完成
- 2.租約租期即將期滿(60日前)
- 3.租期已逾期租約
- 4.案件通知期滿

### (3)租約內容異動/異常通知

租約內容每日定時與地政同步異動資料庫進行資料檢核，並表列內容不符之租約供承辦人員參考。檢核項目如下：

- 1.租約所登載宗地已不存在
- 2.宗地面積不一致
- 3.地目/等則/使用分區不一致
- 4.出租人資料不存在(非土地所有權人/所有權有異動記錄)
- 5.出租人土地持分範圍不一致(所有權持分有異動記錄)
- 6.管理者資料不存在或管理者姓名(名稱)不一致
- 7.租率已超過千分之三七五

# 參、系統功能



## 資料建檔

可建立租約相關基本資料，包含：

(1)租約字號

(2)租約/核准文號

(3)總租額

(4)宗地資料

輸入地段、地號，可由地政同步異動資料庫中自動帶入宗地相關資料

1.若宗地已不存在，系統將自動判斷與顯示是否有對應新地段、地號，供使用者參考

2.可結合圖臺與Google Map，顯示地籍與相關GIS圖資

3.透過宗地等則、正產物種類，可自動計算年收穫總量與判斷租額是否超過千分之三七五

(5)出租人、管理者

透過宗地地段、地號，可載入地政同步異動資料庫所有權人與管理者資料

(6)承租人、監護人

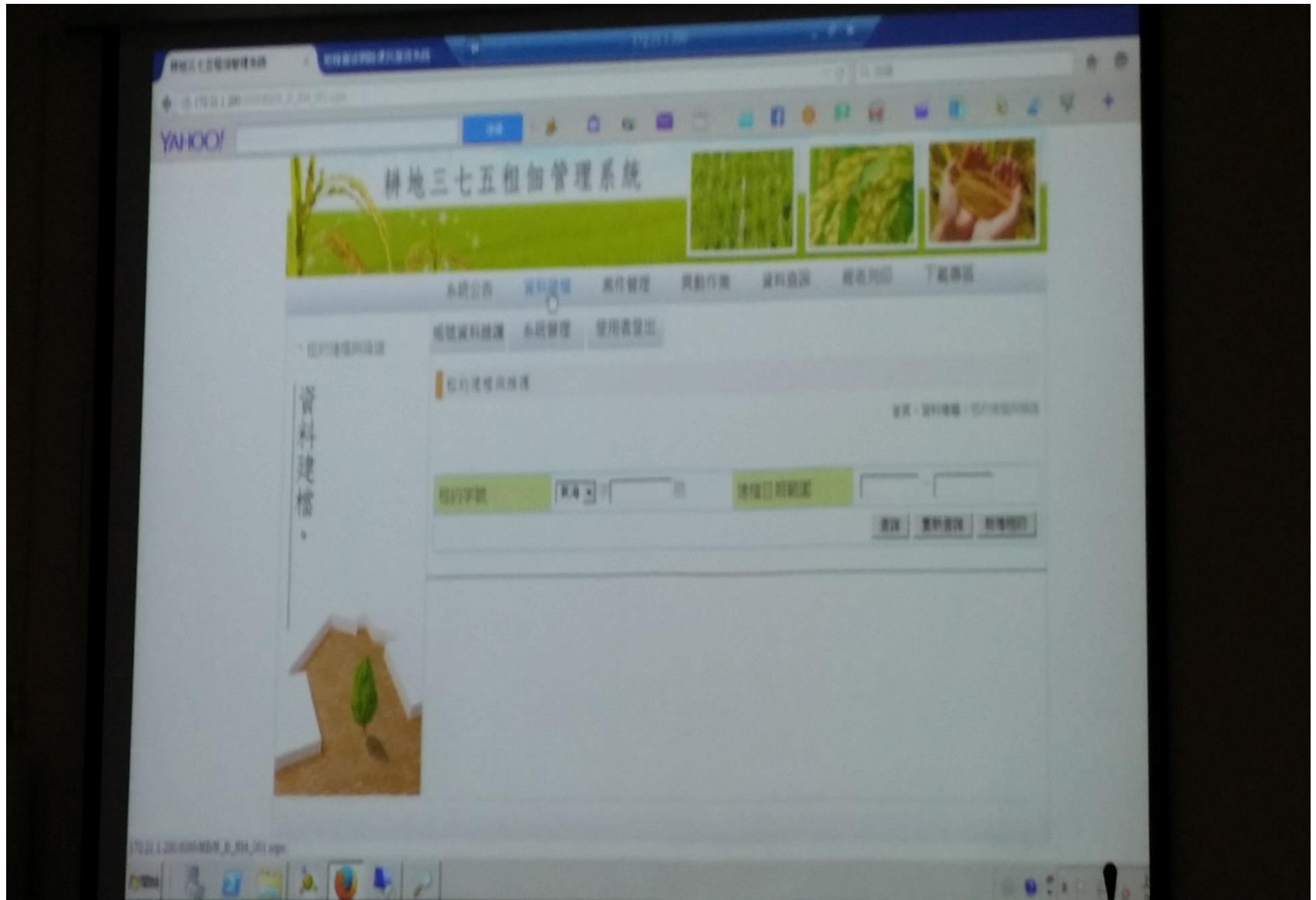
輸入統一編號，可透過地政同步異動資料庫與系統取得既有人檔資料

(7)租約備註事項

系統提供登載租約相關備註事項與功能上傳相關附件功能



# 參、系統功能



# 參、系統功能

租約管理

系統公告 資料建檔 案件管理 異動作業 資料查詢 報表列印 下載專區

租約建檔與維護 系統管理 使用者退出

租約建檔與維護

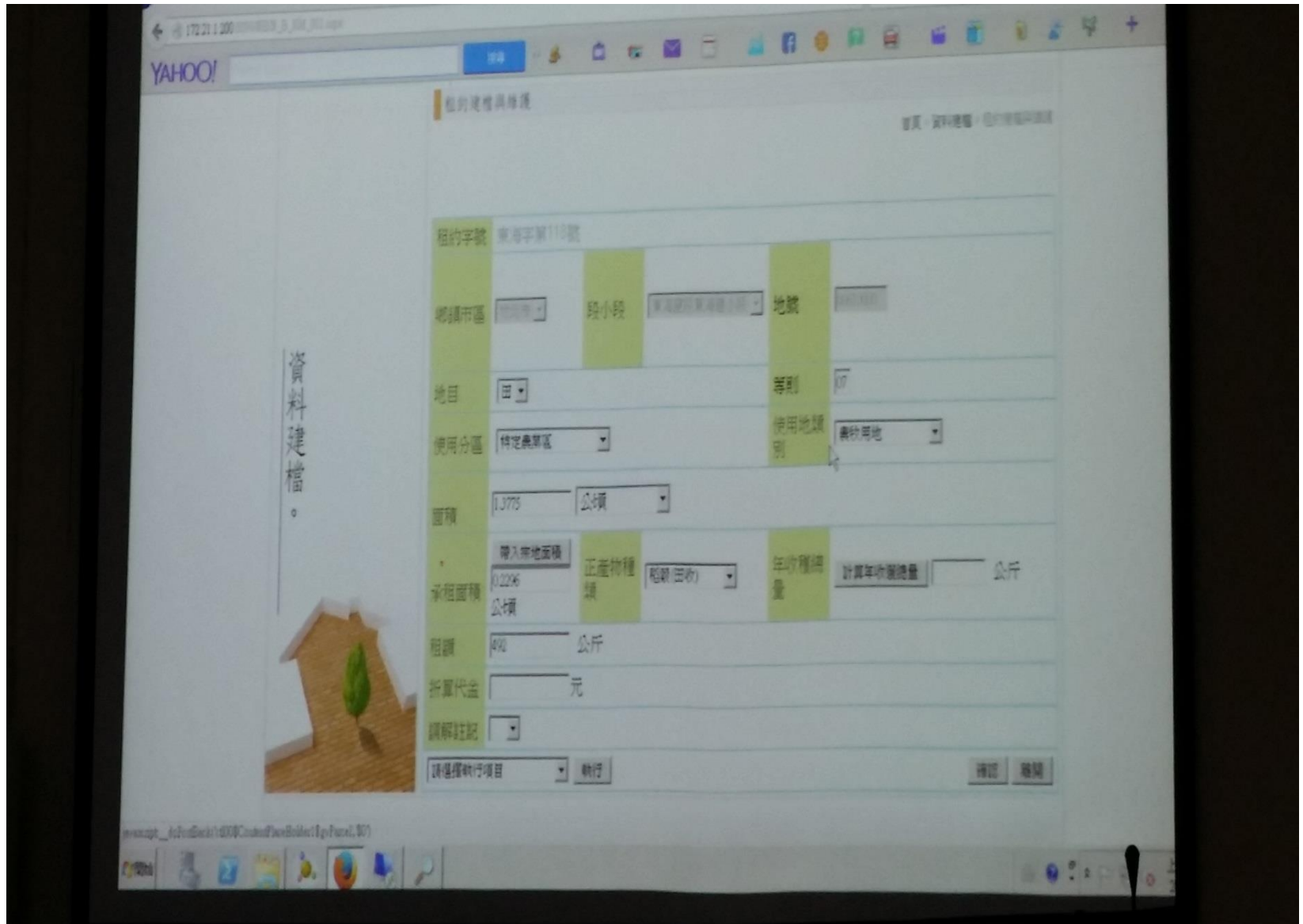
資料建檔

租約內容維護

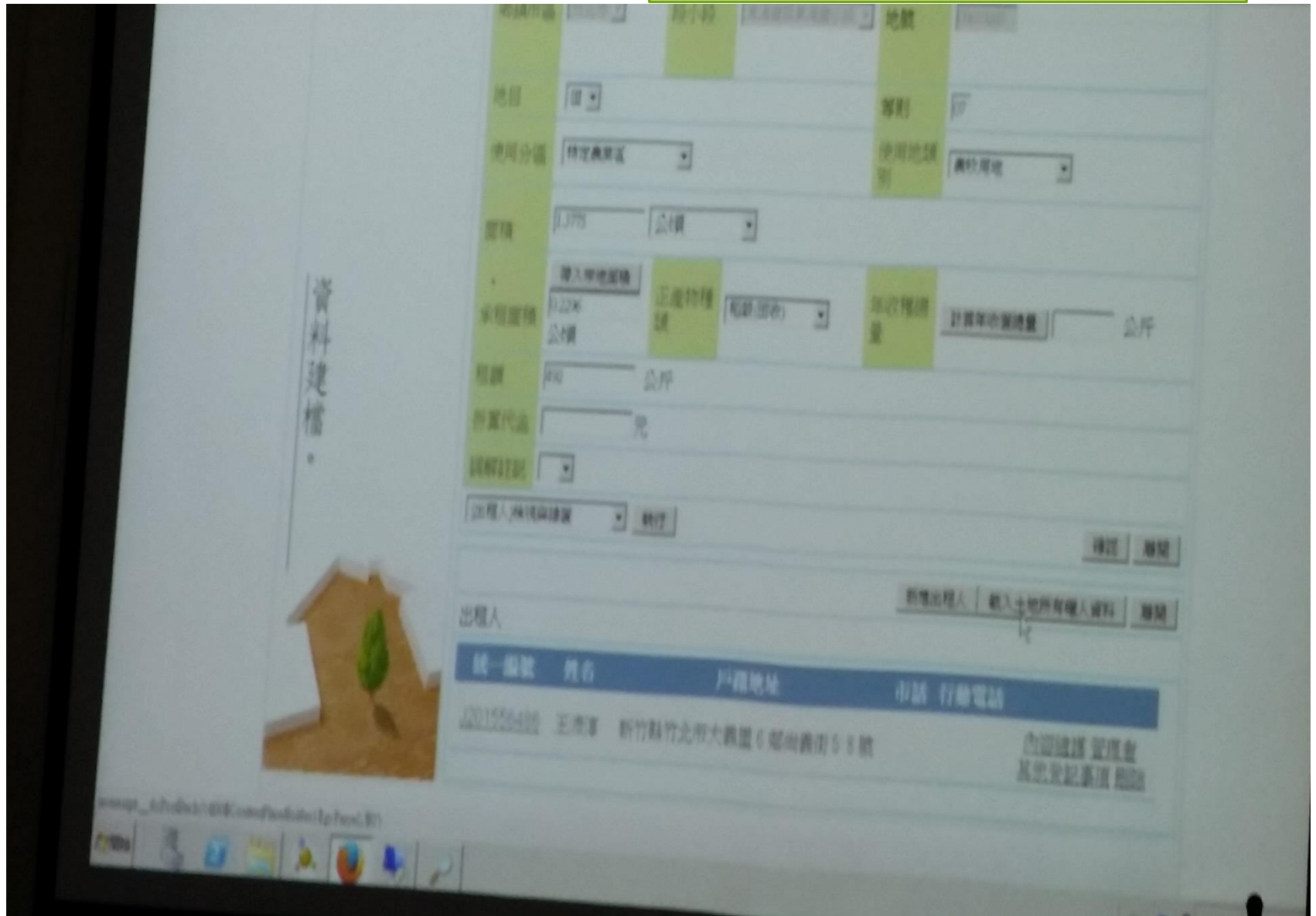
租約字號	東海字第118號	核准文號	竹市農字第1043004791號
租期	1040101~1091231	縣府備查字號	98年府地權字第1980036748號
公所核定字號	104年竹市農字第1043004791號		
總租額	稻穀3000-492公斤		

鄉鎮市區	段小段	地號	地目	等則	面積	承租面積	租額	出租人	承租人	註記
竹北市	東海區陸東海區小段	0081-0000	田	07	1.3775公頃	0.2296公頃	492公斤	1	1	

# 參、系統功能



# 參、系統功能





## 案件管理

當租約需異動或進行調解調處時，須先經過收件與審查等作業進行管控

### (1)收件作業

案件作業類別包含：續訂租約、變更租約、終止租約、註銷租約、訂立租約、更正租約、回復租約、調解註記

### (2)配件作業

### (3)案件查詢

可查詢案件基本資料、各項作業完成時間及承辦人員

### (4)案件審查

可選擇案件審查結果，包含：准登、通知、補正與駁回

### (5)案件通知

可維護案件最後通知送達日期，系統將自動計算期滿日期，於系統公告中顯示已期滿案件，提醒相關承辦人員

### (6)案件補正

可維護案件補正事項或進行補正作業

### (7)案件駁回

可維護案件駁回原因或取消駁回

### (8)案件結案

系統提供案件批次結案功能

# 參、系統功能

租屋管理系統

收件年字號: 104 年 竹北 字 號

案件辦理情形: 全部

查詢 重新查詢

收件年字號	租約字號	作業類別	異動原因	案件辦理情形
<a href="#">104-竹北-000010</a>	東海字第51-2號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000020</a>	東海字第52-1號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000030</a>	東海字第118號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000040</a>	東海字第177號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000050</a>	東海字第178號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000060</a>	隘口字第95號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000070</a>	十興字第27號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	駁回
<a href="#">104-竹北-000080</a>	十興字第28號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000090</a>	十興字第161號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案
<a href="#">104-竹北-000100</a>	十興字第260號	續訂租約	出租人未申請收回核定續租	結案

案件管理。

## 異動作業

### (1) 租約登記資料異動

1. 案件可依不同作業類別與異動原因，限制租約異動內容與異動種類
2. 所有異動內容均有異動記錄

### (2) 調解註記

#### [公所端使用者]

1. 可針對調解案件登錄相關資料，包含：原因、宗地、關係人、爭議理由或目的、調解日期與結果以及備註事項
2. 當租約中任一宗地進行調解時，該張租約立即禁止其他異動收件，須待調解、調處或判決成立後，限制得以解除

#### [縣市政府端使用者]

可針對調解案件維護相關資料，包含：調處日期與結果、判決日期與結果

### (3) 檢核作業

租約內容每日定時與地政同步異動資料庫進行資料檢核，除在系統公告功能可檢視異常租約清單外，還可透過本項功能檢視異常/異動內容與種類



# 參、系統功能

The screenshot displays a web browser window with a Yahoo! search bar at the top. The page title is '地籍三十七區管理系統' (Land Management System for 37 Districts). The main content area is titled '異動作業' (Transaction Management) and contains a table of lease records. The table has columns for '租約字號' (Lease Contract No.) and '大段字號/區號' (Large Section No./District No.).

租約字號	大段字號/區號
J120956011 蘇水源 (龍兒崙山腳小段 1126-0001)	出租人資料不存在/所有權有異動記錄
J120956020 蘇清水 (龍兒崙山腳小段 1126-0001)	出租人土地持分範圍不一致/所有權持分有異動記錄
J120956048 蘇毓璋 (龍兒崙山腳小段 1126-0001)	出租人資料不存在/所有權有異動記錄
J120956049 蘇寶誠 (龍兒崙山腳小段 1126-0001)	出租人土地持分範圍不一致/所有權持分有異動記錄
A202147732 蘇朝燕 (龍兒崙山腳小段 1126-0001)	出租人資料不存在/所有權有異動記錄

At the bottom of the screen, there is a taskbar with various application icons and a system tray on the right side.



## 資料查詢

### (1)租約登記資料查詢

針對有效租約進行查詢與檢視相關內容

### (2)租約爭議資料查詢

可查詢租約是否曾有調解調處記錄，並檢視相關資料

### (3)租約歷史資料查詢

可查詢租約異動案件筆數、收件案號、辦理情形、異動內容與筆數

### (4)歸戶查詢

可利用統一編號、姓名或地段、地號，查詢符合條件之租約

### (5)地籍資料查詢

輸入宗地地段、地號，可由地政同步異動資料庫中查詢最新地籍資料，包含：

- 1.標示、當期土地公告現值、所有權人、其他登記事項及管理者資料
- 2.地籍異動索引

# 參、系統功能

YAHOO!

租約歷史資料查詢  
租戶查詢  
地籍資料查詢

資料管理單位: 竹北市公所 | 租約字號: 東海字第 [ ] 號 | 排序方式: 租約字號

查詢 重新查詢

租約字號	租期範圍	建檔日期	資料管理單位	建檔人員	案件數
東海字第118號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	2
東海字第120號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	2
東海字第121號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	2
東海字第132號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	6
東海字第163號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	2
東海字第177號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	5
東海字第178號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	4
東海字第220號	104/01/01~109/12/31	1020728	竹北市公所	白鳳梅	2
東海字第38號	104/01/01~109/12/31	1020630	竹北市公所	白鳳梅	1
東海字第44號	未建檔	1040630	竹北市公所	白鳳梅	2

資料查詢。

## 報表列印

相關報表均採範本套印方式，方便維護。搭配報表引擎，可將報表輸出為doc (MS-word)格式，可直接線上預覽另存新檔。

### (1)空白表格

- 1.申請書
- 2.委託書
- 3.切結書
- 4.通知書

### (2)清冊報表

- 1.租約整理清冊
- 2.租約異動清冊
- 3.地所註記三七五公所未建檔宗地清冊
- 4.公所已建檔地所未註記三七五宗地清冊
- 5.耕地承租總面積大於宗地面積清冊
- 6.公所三七五租約筆數統計清冊
- 7.案件管理清冊
- 8.私有耕地租約書

### (3)統計報表

- 1.相關年報
- 2.調解（處）統計表

並可加工處理，  
輸出列印符合  
需要報表。



# 參、系統功能

YAHOO!

## 耕地三七五租佃管理系統

系統公告 | 資料建檔 | 案件管理 | 異動作業 | 資料查詢 | 報表列印 | 下載專區

帳號資料維護 | 系統管理 | 使用者登出

空白報表

首頁 | 報表列印 | 空白報表

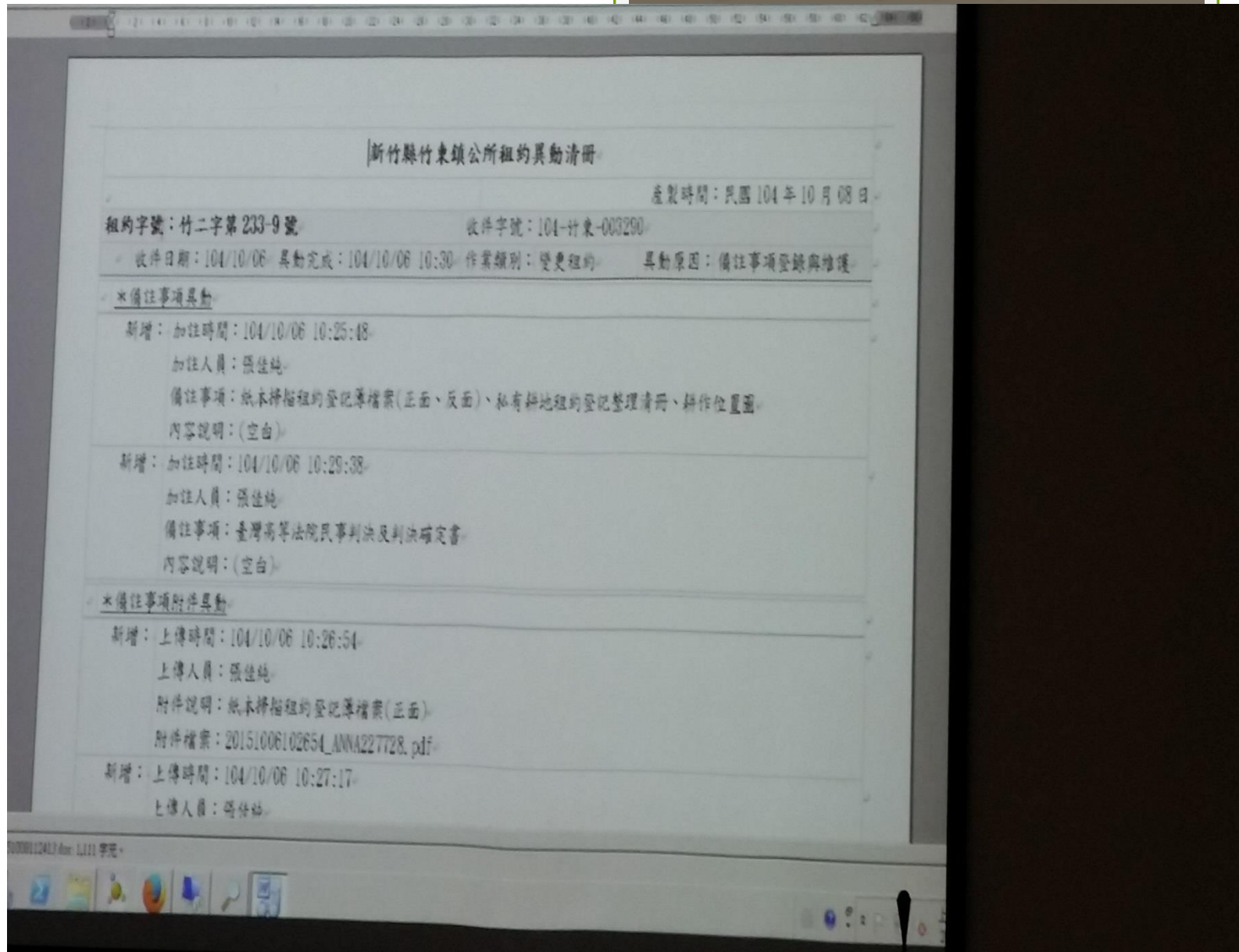
報表列印

報表種類

- 請選擇報表種類
- 請選擇報表種類
- 格式1) 私有耕地租約期滿續訂租約申請書
- 格式6) 私有耕地租約期滿收回耕地申請書
- 格式7) 私有耕地租約期滿收回耕地申請書 (適用於大家庭農場經營規模)
- 格式8) 出租人申請收回或續訂受託書
- 格式9) 出租人自任耕作切結書
- 格式14) 各名耕作各自繳租切結書
- 格式10) 出租人自任耕作切結書
- 綜合所得稅清算申請受託書
- 格式11) 年度生活費用附表**
- 格式12) 財產情形財產清單
- 格式13) 審核年度收支明細表
- 公予遺囑證書
- 出租人申請收回承租人申請續訂核定出租人終止租約登記通知書
- 出租人申請收回承租人申請續訂核定承租人續訂租約通知書
- 出租人申請收回林訂出租人收回自耕通知書
- 承租人申請續訂林訂出租人收回自耕通知書
- 出租人申請收回林訂出租人收回自耕通知書(適用於大家庭農場經營規模)
- 承租人申請續訂林訂出租人收回自耕通知書(適用於大家庭農場經營規模)
- 出租人申請收回林訂定承租人續訂租約通知書



# 參、系統功能



# 參、系統功能

地所三七五註記公所未建檔宗地清冊

產製時間：民國 104 年 10 月 08 日

鄉鎮市公所	鄉鎮市區	段小段	地號	地政事務所
竹東鎮公所	竹東鎮	下員段	0112-0000	竹東地政事務所
	竹東鎮	下員段	0112-0002	竹東地政事務所

地所註記宗地總筆數 282  
公所尚未建檔宗地筆數 2

地所三七五註記公所未建檔宗地清冊 20151008112740 Am: 127 字元

# 參、系統功能

Microsoft Word Viewer 172311230

竹東鎮公所耕地承租總面積大於宗地面積清冊

面積單位：公頃。 產製時間：民國 104 年 10 月 08 日

鄉鎮市區	段小段	地號	宗地面積	總承租面積
竹東鎮	中正段	0302-0000	0.138000000	0.183000000
租約字號		承租人		承租面積
竹館字第 52 號	李文雄(*020000093)...等 3 人			0.083800000
竹雞字第 53 號	彭何貝妹(J200881346)...等 2 人			0.013700000
竹雞字第 71 號	彭子歡(*020000120)			0.085500000

鄉鎮市區	段小段	地號	宗地面積	總承租面積
竹東鎮	中正段	0302-0001	0.001400000	0.169300000
租約字號		承租人		承租面積
竹館字第 52 號	李文雄(*020000093)...等 3 人			0.083800000
竹雞字第 71 號	彭子歡(*020000120)			0.085500000

鄉鎮市區	段小段	地號	宗地面積	總承租面積
竹東鎮	中正段	0302-0002	0.004600000	0.169300000
租約字號		承租人		承租面積

17 頁 2.5m 行 1 欄 1



# 參、系統功能

新竹縣政府調解(處)案件統計表

產製日期: 民國 104 年 10 月 08 日 11:40:14

統計日期範圍: 民國 104 年 01 月 01 日 ~ 民國 104 年 10 月 08 日

總案件數: 39

組約管轄單位	調解(處)原因	總案件數	調解(案件數)				調處(案件數)			法院判決(案件數)		
			調解中	成立	不成立	撤銷	成立	不成立	撤銷	判決確定	駁回	撤銷
竹北市公所	承租條例第16條糾紛	3	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0
竹北市公所	其他	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
竹東鎮公所	承租條例第16條糾紛	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
竹東鎮公所	其他	6	0	0	2	2	0	0	0	2	0	0
新埔鎮公所	拖欠租佃	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
新埔鎮公所	佃租折息糾紛	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
新埔鎮公所	承租條例第16條糾紛	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
新埔鎮公所	其他	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
關西鎮公所	其他	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
湖口鄉公所	承租條例第16條糾紛	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
寶山鄉公所	其他	2	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
芎林鄉公所	承租條例第16條糾紛	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
橫山鄉公所	拖欠租佃	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
橫山鄉公所	耕地面積糾紛	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
橫山鄉公所	田界或基地租佃糾紛	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
橫山鄉公所	承租條例第16條糾紛	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
峨眉鄉公所	田界或基地租佃糾紛	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
峨眉鄉公所	承租條例第16條糾紛	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
峨眉鄉公所	其他	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0



# 參、系統功能

私有耕地租約期滿佃雙方均無申請遷移為註銷租約清冊20151000121446

檔案(F) 編輯(E) 檢視(V) 工具(T) 視窗(W) 說明(H)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44

新竹縣北埔鄉公所 103 年底  
耕地租約期滿租佃雙方均無申請，應遷為註銷租約清冊

編號	租約字號	承租人性名	出租人性名	備查情形
1	北埔字第 013 號	邱成洲...等 2 人	祭祀公業觀音祀	
2	北埔字第 016 號	彭春林	徐阿安...等 4 人	
3	南埔字第 004 號	彭劉榮林	莊德盛...等 22 人	
4	南埔字第 051 號	朱權和	財團法人漢忠亭義民中學財團	I
5	南埔字第 052 號	朱權和	財團法人漢忠亭義民中學財團	
6	內坪字第 002 號	謝先男	劉世偉...等 13 人	

頁 12 第 1 1206

# 參、系統功能

Microsoft Word Viewer

三七五租約筆數統計清冊

面積單位：公頃

產製時間：民國 104 年 10 月 08 日

公所	竹東鎮公所	總件數	105	土地總筆數	280	總承租面積	50.855810
租約字	件數	土地筆數	承租面積				
竹頭	18	59	11.289379				
竹上	2	16	2.040810				
竹三	16	47	7.060208				
竹麻	17	20	6.499735				
竹二	14	27	5.767696				
竹柯	6	11	5.521500				
竹館	4	17	1.353490				
竹荳	2	2	0.247100				
竹埤	3	8	1.171000				
竹員	3	10	2.217134				
竹雞	6	52	3.110900				
竹山	10	17	4.402458				
竹東	4	8	0.174400				

Microsoft Word Viewer

## 系統管理

### (1)代碼管理

相關參數均以代碼化，方便管理與維護

### (2)系統公告維護

### (3)身分權限功能設定

可設定不同群組，各群組可分別授權使用功能

## 帳號資料維護

### (1)帳號管理與維護

### (2)使用者資料維護





## 平時異動管理

- 每日自動核對地籍資料與租約資料異常之處，做異動通知。
- 案件收件，所需通知函、送達證書可自動帶入資訊，檢查後直接印出。可鍵入補正或限辦期限，期限快到系統會提醒。
- 平時管理異動過程會記錄於系統。
- 調解、調處時，資料鎖定不能更改，連解鎖都不行，另調解、調處、判決結果都可上傳，判決確定時，公所要上傳，key結果，資料才可解開更改，避免誤更改資訊。
- 可歸戶，隨意提供統編、姓名等資訊，就可查詢相關資訊。
- 各式空白報表、清冊、契約書、統計報表可自動匯出，設計DOC格式，可讓承辦員依所需的再加工。
- 半年業務考核事項明確，縣市政府看系統異常通知部分，就可追蹤公所是否確實已作完異動或登錄等資料。
- 宗地可連結內政部地籍圖資看航照圖。
- 特別建置爭議案件部分，調解各項資訊上傳，調解或未來資料送法院也不會因為承辦變更而難以查詢。
- 防火牆涉及只有公所端才可上網修正資料，異動都可查詢，無法於縣府端或私人住宅登錄公所權限或修改，以釐權責。

## 換約管理

- 自動核對租約及地籍資料。
- 核對後可自動帶出送達證書+函文一套，且已總歸戶，印出寄出就好。
- 收件期限到後系統會自動整理出每份租約出、承租人是否有申請等資訊，另有調解處法院爭議案件系統鎖住無法換約，避免誤續約。
- 辦竣後報表自動作出。

## 伍、注意事項

- 新竹當時要求key的是有效租約資料，另重要資料建檔舊資料及租約登記簿等所有原始資料都上傳。
- 換約時全面要求共同承租土地要有耕作位置圖，送備查要求附租約登記簿檢查。
- 目前系統登錄+登記簿皆要註記異動情形，預計明年各公所資訊都建置完竣後，登記簿截止記載。
- 大所約300多件，4個所 > 200件，新竹市有1700件租約，最困難的是公所資料建置，常有不想建置、登錄錯誤、或異動原因記載錯誤，會使全部統計資料都錯。
- 以獎勵、確實方便平時管理及換約等誘因，提升公所建置系統之意願。
- 與公所代表、廠商等從成立專案小組，就各項功能提出討論，研發貼切公所及縣府需求系統，就不符需求者馬上修改程式→討論完畢→建檔約4個月，會使未來20年管理、換約變容易。
- 本套系統原編預算250萬元製作，最後實際花費220萬元(含硬體、保固2年)，未來會開放給地所可直接查優先購買權。



**感謝聆聽**