
耕地三七五減租條例 調解調處案例研析

臺中市政府地政局

大綱

壹、耕地三七五租佃調解調處法令依據。

貳、租佃調解、調處業務流程。

參、常見爭議類型、案例分享。



壹、耕地三七五租約調解調處法令依據

➤ 耕地三七五減租條例

民國40年6月7日總統制定公布全文31條
民國91年5月15日修正公布

➤ 耕地三七五減租條例第26條

➤ 耕地三七五減租條例第27條

➤ 臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解 調處業務實施要點



貳、租佃調解、調處業務流程

1) 本市租佃調解調處總件數 (108年7月迄今)

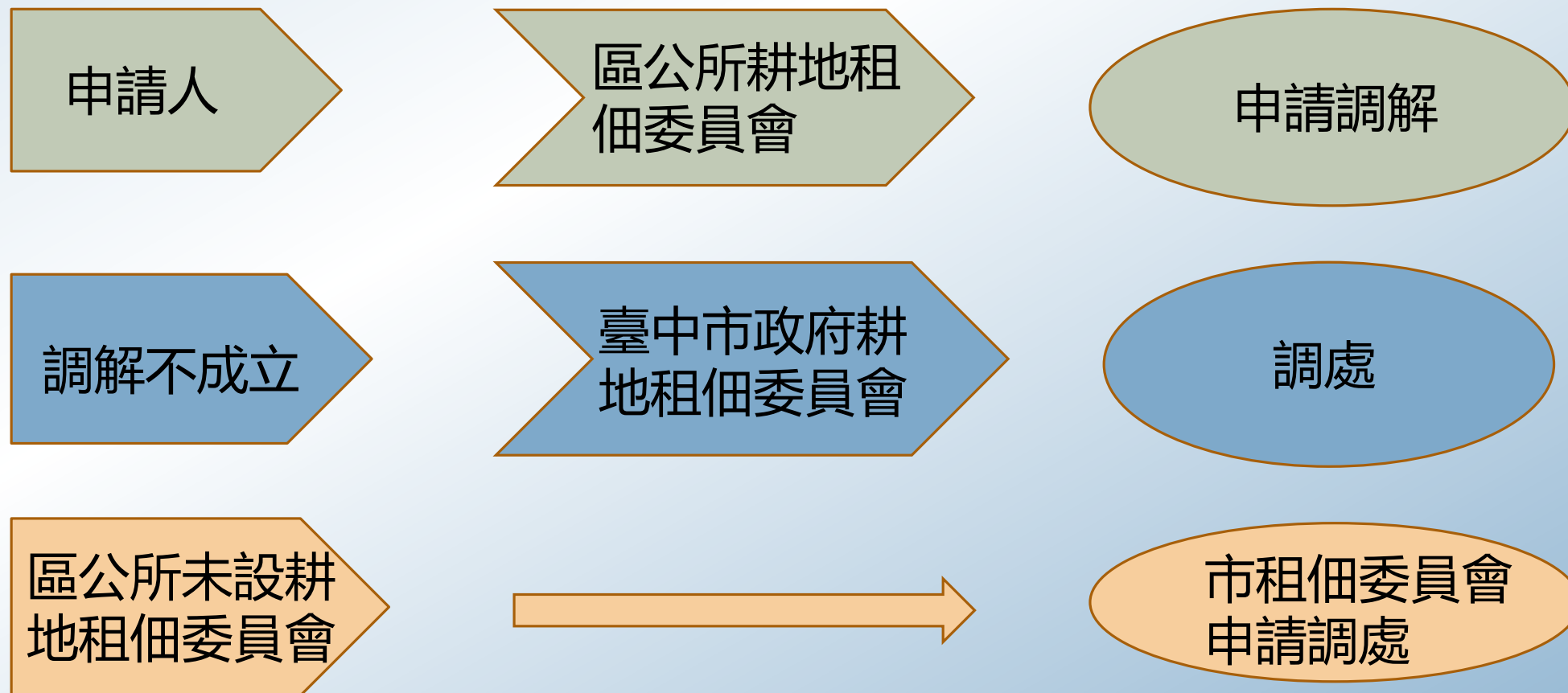
	不成立 移送法院審理	成立	合計
件數	5	3	8
比例	63%	37%	100%

2) 租佃爭議調處種類

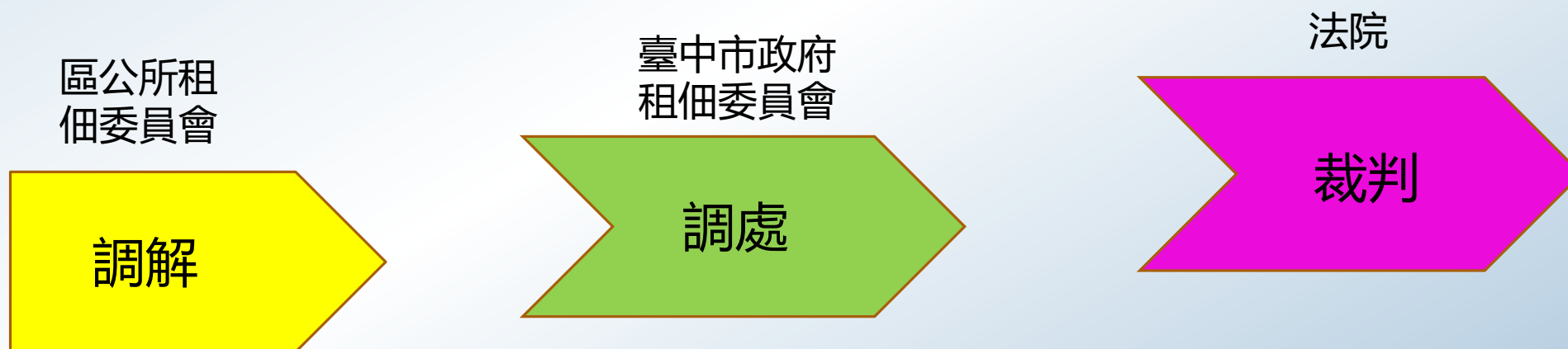
類型	承租人不 自任耕作	租約欠 繳爭議	其他	合計
件數	5	2	2	9
比例	56%	22%	22%	100%



貳、租佃調解、調處業務流程



貳、租佃調解、調處業務流程



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）

參、常見爭議類型

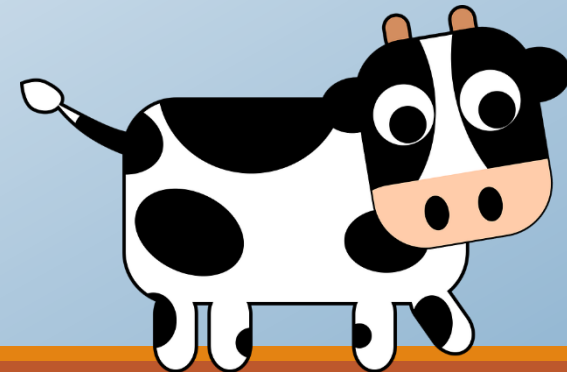
1	承租人未自任耕作	減租條例第16條
2	地租積欠達2年之總額	減租條例第17條第3款
3	非因不可抗力繼續1年不為耕作	減租條例第17條第4款
4	經依法編定或變更為非耕地使用	減租條例第17條第5款

耕地減租條例第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。



1、承租人未自任耕作

減租條例第16條所指未自任耕作情形。

- 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。

提醒注意



1、承租人未自任耕作

案例一：

本市○○區○○段○○地號等4筆土地，由出租人小林放租給小郭承租耕作，最近小林發現小郭在其中一筆土地上蓋了一棟建物並居住其中，小林可否主張終止租約？



1、承租人未自任耕作

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）

1、承租人未自任耕作

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）

1、承租人未自任耕作

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。（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號函示）

1、承租人未自任耕作

耕地三七五減租條例十六條第二項，所謂租人將耕地**全部**或**一部**轉租他人者，原訂**租約無效**，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言。

（最高法院46年台上字第57號判例要旨）

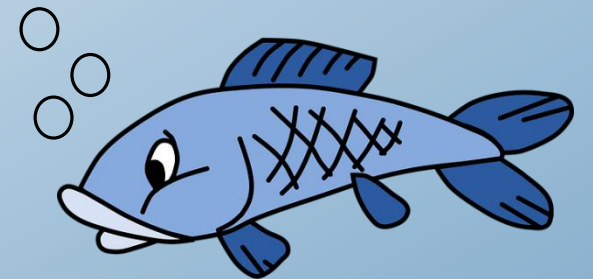


一部無效
全部無效

1、承租人未自任耕作

案例二：

本市○○區○○段○○地號出租耕地，由承租人小周向出租人小蔡承租耕作，現在承租人小周將出租耕地改建為魚塢，小蔡發現後是否可以主張違反規定要求終止租約？



1、承租人未自任耕作

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。」



1、承租人未自任耕作

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）

1、承租人未自任耕作

「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）

1、承租人未自任耕作

情境題一：

承租人向出租人承租耕作田地，訂約當時係約定種植水稻，現在承租人覺得園藝作物經濟價值較高，故改種園藝觀賞植物，請問承租人是否違反規定？



1、承租人未自任耕作

「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)



1、承租人未自任耕作

情境題二：

承租人因覺得種植果樹經濟價值較高，故改種果樹作物，後來為了增加收益，還增加遊憩設施，並開放給民眾觀光採果，請問承租人是否違反規定？



1、承租人未自任耕作

「以承租之土地種植果樹，並未變更承租土地使用之目的及原貌，單純於採收期開放採果，獲取栽果收益，或許未悖於自任耕作之範疇。惟若為招徠採果客人，應採果客人之需求，於承租農地另**增建房屋或設置工作物**，提供大眾遊憩功能之設施，即已變更承租土地之農用目的，自不能認為仍在自任耕作。」

(最高法院100年台上字第1526號)

耕地減租條例第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。

2、積欠地租達兩年之總和

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。



2、積欠地租達兩年之總和

案例一：

阿舟以阿桂積欠地租，從來未繳租金為由，向公所申請終止租約調解，阿桂經催繳後將租金匯入阿舟戶頭，想要繼續承租，雙方何者有理？



2、積欠地租達兩年之總和

「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）

2、積欠地租達兩年之總和

「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)

2、積欠地租達兩年之總和

「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)

2、積欠地租達兩年之總和

情境題一：

市地重劃期間，承租人是否還需要繳交租金？



2、積欠地租達兩年之總和

「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)

2、積欠地租達兩年之總和

情境題二：

承租土地經重劃完成後，承租人是否還需要繳交租金？



2、積欠地租達兩年之總和

「關於出租耕地實施農地重劃以後，相關地籍資料均已隨同調整，其據以計算應納田賦及水費之土地面積，亦均係以重劃後之新地籍資料為準，有關其計算租額之土地面積，自亦應以土地登記簿所載之**重劃後土地面積為準**。出租耕地之承租人如已照重劃後土地面積繳租完竣，自不發生欠租問題。」

(內政部65年台內地字第659351號)

3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

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。



3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

案例一：

地主阿貴某一天去巡視自家田地時，發現放租給小鄭的田地荒蕪一片，是否可以蒐集佐證資料後，向公所提出終止租約的請求？

3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

「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）

3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

「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)

廢耕

~~NO~~

3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

「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)

休耕

yes

3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

情境題一：

承租人阿木配合政府政策休耕，進而參與農地造林政策，於租約土地上從事造林，出租人發現後向公所申請租約無效，請問阿木是否有違反減租條例相關規定？



3、非因不可抗力繼續一年不為耕作

「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。

4、依法編定或變更為非耕地使用

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。

4、依法編定或變更為非耕地使用

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)

4、依法編定或變更為非耕地使用

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。

4、依法編定或變更為非耕地使用

- 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。

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）

4、依法編定或變更為非耕地使用

- 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。

「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)

4、依法編定或變更為非耕地使用

申請登記應備文件：

「承租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用，申請耕地租約終止登記，應提出租約登記申請書一份、原耕地租約正本及申請人之身分證明文件、土地使用分區證明書，終止租約意思表示送達、法院提存補償費等證明文件，或協議書，承租人領取補償費收據、及承租人印鑑證明書各一份」。

（臺中市耕地租約登記自治條例第九條、第十條）

5、其他類型

- 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)

➤ 調解調處注意事項

特殊情況一：

甲、乙、丙、丁、戊5人共有一塊地，持分各 $1/5$ ，因與佃農已有租佃爭議，於是由甲、乙2人向公所申請調解，請問公所應不應受理？

➤ 調解調處注意事項

解析：

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】

提醒注意



➤ 調解調處注意事項

特殊情況二：

地主阿龜檢附他和承租人阿鰲在地方法院作成的和解筆錄單獨向區公所申請終止租約登記，請問公所應不應受理，需不需要由出、承租人雙方會同辦理？

➤ 調解調處注意事項

解析：

- 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】

➤ 調解調處注意事項

特殊情況三：

佃農老盧和丫布拉2人共同耕作地主酷酷嫂三七五租約的土地，其中老盧因年邁想和酷酷嫂終止租約，請問應如何辦理？

➤ 調解調處注意事項

解析：

- ◆ 參照民法第818條、第820條第1項規定之意旨，以分別共有耕地之數個出租人於出租時已就耕地訂有**分管契約**，始得按其分管部分收回出租之耕地。【內政部81年台內地字第8173806號函】
- ◆ 共同承租人之一老盧放棄耕作，依上開規定應終止老盧之租約，倘共同承租人之一丫布拉申請承租耕作老盧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】

➤ 調解調處注意事項

調解筆錄(主文、理由寫法)

1)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。

2) 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。

➤ 調解調處注意事項

調解筆錄(主文、理由寫法)

1) 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。

2) 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。

➤ 調解調處注意事項

調解筆錄(主文、理由寫法)

1) 主文：
調處成立，○○○○○○○○○○。

2) 理由：
本案情形○○○○○○○○○○，建議○○○○○○○。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。



成立

➤ 調解調處注意事項

調解筆錄(主文、理由寫法)

1) 主文：
留待下次調解。

2) 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，由本局擇期召開第2次調解會議，故決議如主文。



留待下次調解

➤ 調解調處注意事項

調解調處後續作業

10日內

調解成立



將筆錄送達雙方
當事人

報



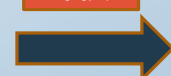
本府租佃委員會發
給調解成立證明書

調解
未成立



將筆錄副本連同
有關卷證

報



本府租佃委員會
調處

A scenic view of a stone path winding through a lush forest. The path is made of irregular grey stones and leads into the distance. The trees are mostly green, with some showing yellowing leaves, suggesting an autumn setting. The ground is covered with fallen leaves and some rocks. The overall atmosphere is peaceful and natural.

簡報結束
謝謝指教