



耕地三七五租約問題健診

臺中市政府地政局

耕地三七五法令體系

1. 土地法
2. 平均地權條例及其施行細則
3. 耕地三七五減租條例
4. 農業發展條例
5. 臺中市耕地租約登記自治條例
6. 臺中市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程
7. 臺中市耕地租佃委員會地租減免議定自治條例
8. 臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解調處業務實施要點
9. 耕地三七五租約清理要點
10. 地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉（鎮、市、區）公所檢查聯繫作業要點

何謂「耕地（租佃）」？誰是我同胞？

1. 減租條例§1：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」
2. 減租條例第1條內載耕地租佃，是限於耕地之租佃始有該條例之適用，而所謂耕地之租佃即土地法所稱耕地租用。
(44年台上字第611 號)。
3. 土地法§106：「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。」
4. **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。(76年5月4日台內地字第498969號函、86年12月17日台內地字第8611829號函)
5. 按耕地租約與林地租約性質不同，經訂定造林及竹林契約之農牧用地，除確實從事耕作，符合耕地租約者循改定租約方式辦理外，不宜遽以認定或改訂為耕地租約。(84年7月8日台內地字第8409235號函)

案例一

375佃農小明，為了提高耕作收入，將原本種植的水稻改種黑金鋼蓮霧，致使耕作收入大為增加，地主小華見狀，主張小明依照375租約上所約定，應種植水稻，未經其同意不得改種黑金鋼蓮霧，並主張小明應以蓮霧繳租，另基於契約自由，於本次租約期滿後，租約改為每一年續約一次。

❖ 問題：請問地主小華上述主張，是否可行？

❖ 健診：

➤ 租額可否調整？

➤ 租期可否調整？

➤ 租約主要作物為稻米，佃農可否改種其他作物，且是否需地主同意？

➤ 如何繳租？

租額可否調整？

地租租額（§2）➤主要作物正產品全年收穫總量千分之375

❖主要作物：係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物。

❖正產品：係指農作物之主要產品而為種植之目的者。

❖原則：主要作物正產品收穫總量標準千分之375，只能少不能多。

❖例外：租額理當變動？

耕地等則調整、地目變更、配合政府政策休耕期間、辦理重劃期間等。

➤除應符合減租條例第2條規定意旨外，因屬契約內容協議事項，由出租人及承租人自行申請辦理，對於地租種類及數額仍有異議，調解調處。

➤不宜由公所逕為辦理變更租額。

【94年12月13日台內地字第0940016216號函、90年9月13日台內地字第09013177號函、69年2月26日台內地字第6800號函】

租期可否調整？

減租條例§5：

➤ 耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其約定。

➤ 凡耕地租約其原訂租期不及6年者，均應依照耕地375減租條例規定一律延長為6年，在延長期間原租約仍繼續有效。

（行政院40年台（40）內字第4895號代電）

佃農可否改種其他作物？ 如何繳租？

❖ 繳租標的（§9）

- 承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租。但經出租人同意，得依當地當時市價折合現金或所種之其他作物繳付之。
- 反之，出租人亦須在承租人同意下，始得請求承租人以所種之其他作物付租。

案例二 歹年冬請減租



風從那裡
來!

王老先生有塊地（375承租耕地），因蘇拉颱風侵襲，致農作務損失，第二天即到公所申請地租減免，公所應否受理？

案例二 歹年冬請減租-

風從那裡
來!

依據：耕地三七五減租條例第11條、臺中市耕地租佃委員會地租減免議定自治條例

- ❖ 災歉：（自§2）➤水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力之災害，所造成農作物歉收
- ❖ （自§3）➤2區以上⇨普遍災歉⇨市租佃會議定減免地租辦法
 - 1區以內⇨個別災歉⇨區租佃會議定減免地租辦法
 - 未設置區租佃會者，仍由該區公所受理並轉市租佃會議定
- ❖ （自§5）➤3日內指派委員3人以上（出租人及承租人委員各1人§7）
- ❖ （自§13）➤收穫量不及3成，全部免租，3成以上者，依照成數比例減之

天災補助兩回事

1. 除有（自§2）規定情形或耕地所有人同意減免外，非有法律依據，不得強制出租人減租地租。

（68年3月1日台內地字第2341號函）

2. 如87年10月15日瑞伯颱風，經行政院農業委員會宣布為「農業天然災害現金補助」地區，並經鄉鎮市公所農業課勘查受災比例30%以上，由各所受理農民申請辦理現金救援。…上開…性質顯然不同。…如因災害或其他不可抗力致農作務歉收時，仍應依耕地三七五減租條例規定辦理。

（88年8月18日台內地字第8893525號函）

3. 減租條例第11條第3項所定免租，仍依同條程序辦理，非當然免租。（85年台上字第2760號）
4. 「養殖用地」如經出租人容許作為養魚池使用者，災歉減免依第11條處理（94年7月12日台內第字第0940009941號函）。

案例三 要回承租權

❖ 375租約期滿，地主小明未提出申請收回，承租人小王亦未向公所提出續約申請，並經公所逕為註銷租約，嗣二年後，地主見其土地謄本已無375租約註記，遂擬將土地出賣於小華，小王知悉，遂急忙前往公所欲申請回復租約登記，地主不滿向公所表示：租約既已註銷，何以能再受理小王之租約回復申請，此舉已違反行政程序。

出租人未申請收回、承租人未申請續訂

❖ 程序：公所逕為辦理租約註銷登記⇨登記結果公告30日，
並以書面通知出、承租人。（清理要點§7 II、75年4
月1日台內地字第395584號函）

❖ 返撲三步：

第1步：公告後承租人始提出申請續訂登記

第2步：公所查明有繼續耕作事實（若無→駁回）

第3步：通知出租人20日內提出書面意見

有提：調解調處

未提：逕為更正，准其續訂

得由承租人
檢附切結書
辦理

案例四

出租人小明主張承租人違反耕地三七五減租條例第17條第1項第4款：非因不可抗力繼續1年不為耕作之規定，主張租約無效，向公所提出終止租約，經公所現場會勘及函文承租人20日內提出陳述意見，承租人逾期未提出意見，公所核定同意出租人終止租約，並函文地政事務所註銷三七五戳記，承租人不服提起訴願在案，而出租人擬出售該耕地時，承租人可否主張原終止租約之行政處分暫停執行？



還我地來!

案例解析

- ❖ 訴願法§93：「原行政處分之執行，除法律另有規定外，不因提起訴願而停止。原行政處分之合法性顯有疑義者，或原行政處分之執行將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，受理訴願機關或原行政處分機構得依職權或依申請，就原行政處分之全部或一部，停止執行。前項情形，行政法院亦得依聲請，停止執行。」
- ❖ 行政程序法第110條第3項：「行政處分未經撤銷、廢止、或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」
(87年8月7日台內地字第8793243號函參照)

案例五 祭祀公業可否收回自耕

- ❖ 祭祀公業耕地之出租、終止、變更登記：除該公業規約另有規定外，應依民法物權篇修正818條、820條、828條→98年7月23日施行→共有規定→依多數決為之。
- ❖ 民法818條：各共有人，除契約另有規定外，按其應有部分對於共有物之全部，有使用收益之權。
- ❖ 民法820條：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請以裁定變更之。

祭祀公業可否收回自耕

- ❖ 耕地租約期滿出租耕地為祭祀公業、神明會、法人等及其他非自然人所有者，不得依耕地三七五減租條例第19條規定申請收回自耕。但耕地租約如有同條例第17條第1項各款情形之一，或承租人表示不願意繼續承租者，准予辦理終止租約登記。（清理要點8）

案例六 如何預計土地增值稅

- ❖ 祭祀公業擬依平均地權條例第76條規定與承租人終止租約，如何預計土地增值稅？
- 土地重劃後未曾移轉之土地，於預計土地增值稅時，有無平均地權條例第42條第4項規定，減徵土地增值稅40%之適用？（98年12月25日台內地字第0980219623號令）→NO
- 三七五租約土地重劃後未移轉者，地主收回自行預計土地增值稅不適用減徵規定
（82年8月28日台內地字第8211061號函）

如何預計土地增值稅

➤預扣土地增值稅，得否免適用長期持有減徵土地增值稅之規定？（94年10月20日台內地字第0940062716號函）：
如該預計土地增值稅依土地稅法第33條（平均地權條例第40條）第6、7、8項規定計算，無異剝奪長期持有土地者之權益，與上開土地稅法第33條（平均地權條例第40條）第6、7、8項係為減輕「長期持有土地者」負擔之立法意旨有違。故其預扣土地增值稅，得免適用長期持有減徵土地增值稅計算之規定。



報告完畢
謝謝聆聽