

106年度中部4縣市私有
三七五租佃業務教育訓練

耕地三七五租佃案例分析

臺中市政府地政局
地權科汪科長懋功
電話：(04)22170722
106年10月25日

咱仔租約是不是三七五？

1. 轄區公所有無三七五租約登記？
2. 土地登記簿謄本標示部其他登記事項欄有無「**有三七五租約**」字樣的註記？
3. 租約租期是否為**六年**？
4. 最初租約之訂約日是否在**89年1月27日**（含）農發條例修正生效前訂立？
5. 如無法判定時，出租人或承租人只能循**司法途徑**解決。

案例一

佃農張三，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。地主李四見狀，認為張三依照三七五租約上所約定，應種植水稻，未經其同意不得改種黑金鋼蓮霧，否則要求張三應以所種蓮霧繳租；另基於契約自由，要求於本次租約期滿後，租約改為每一年續約一次。

❖ 問題：請問地主李四上述主張，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？

➤ 改種後應如何繳租？

租額可否調整？

地租租額（§2）➤主要作物正產品全年收獲總量千分之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：主要作物正產品收獲總量標準千分之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？

❖ 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 歹年冬減租



風從那裡
來!

王老先生有塊地（三七五承租耕地），因蘇拉颱風侵襲，致農作物損失，第二天即到公所申請地租減免，公所應否受理？

❖ 問題：請問佃農王老先生上述主張，是否可行？

❖ 健診：

- 租額可否因災欠而減免？
- 減免額度是否須出租人同意？
- 為何公所及市府消極不作為？

租額可否因災欠而減免？

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

- ❖ (自§2) ➤ 災歉：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§4) ➤ 區租佃會指派委員3人以上實地查勘→按戶逐筆編造清冊並擬具成數→報市租佃會議定
- ❖ (自§5) ➤ 由承租人填申請書向區租佃會→3日內指派委員3人以上實地查勘→將查勘情形及擬定成數→報區租佃會議定
- ❖ (自§7) ➤ 出租人及承租人委員各1人
- ❖ (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Vs.災歉減租 = 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物歉收時，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）

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。

租約登記的性質？

- ◆ 減租條例施行後，耕地租約應一律以**書面**為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。
- ◆ **登記＝生效？**
 - ▣ 係為保護佃農及謀舉證上便利而設，**非謂**凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。（51年台上字第2629號判例）
- ◆ **辦理租約變更、續訂、終止等登記性質？**
 - ▣ 本於行政權之作用。
 - ▣ 公法上之單獨行為。
 - ▣ 行政處分。
 - ▣ 當事人對於此種登記處分如有不服，應許依**訴願及行政訴訟**程序請求救濟。（最高行政法院51年判字第152號判例）

要回承租權三步曲

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 私有耕地變成公地

◆ 公所不用再管了…

私有三七五租約耕地經出租人**抵繳遺產稅**，耕地所有權已**移轉為國有**者，該耕地應改訂公有耕地租約。

公所之作法：

- ☐ 應即**通知承租人**逕洽公產管理機關，申請改訂公有耕地租約。
- ☐ 應就原管之私有耕地租約予以**註銷登記**。

(94年12月15日台內地字第0940016123號函)

Q: 須不須要通知地所塗銷375註記?

(100.12.15台內地字第1000222007號函)

案例五 分割耕地終止租約

➤ 農發條例第16條第1項第5款：每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：…五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

➤ 內政部102年10月02日台內地字第1020305236號函示：
在合於農業發展條例第16條第1項第5款立法意旨及耕地分割執行要點第13點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地仍維持共有。

◎ 都市計畫內農業區或保護區耕地可以嗎？

案例六 終止補償標準一

▣ 耕地三七五減租條例第17條規定

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2年之總額時。
- 四、非因不可抗力繼續1年不為耕作時。
- 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。

依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：

- 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。

建築用地Vs.非建地

■ 內政部81年9月4日台內地字第8110649號函：

出租耕地經依法編為「**建築用地**」者，出租人終止租約收回耕地時，得依平均地權條例第76條至第78條規定辦理，亦得依耕地三七五減租條例第17條規定辦理。

- 一、依平均地權條例規定辦理者，其程序及補償應依該條例第78條規定辦理。
- 二、依耕地三七五減租條例辦理者，其程序及補償，本部79年8月15日台內地字第827373號函已有明釋。

至出租耕地經依法編定或變更為**建築用地以外之非耕地**使用時，出租人終止租約收回耕地，僅得依耕地三七五減租條例之規定辦理。

比較表

	平均地權條例§76~§78	減租條例§17 I ⑤
租約土地	僅限 建築用地	不限(非耕地 即可)
申請方式	以書面 向縣府 申請	向承租人意思表示後，檢附相關文件 向公所 申請
補償方式	3種/公告現值以 縣府收件 當期/明確計算方式(應由縣府計算)	3種/公告現值以 意思表示到達承租人之日 當期/明確計算方式(應由出租人計算)
程序	協議不成，縣府召開協調→協調不成or補償費有爭議→縣府計算補償費通知領取→領取或依法提存後准予終止租約。承租人拒不交還，縣府移送法院裁定後，強制執行， 不受調解調處程序限制 。	補償費有爭議，於租約核定終止前， 可調解調處 。

不適用重劃減徵規定？

- ❖ 祭祀公業擬依平均地權條例第76條或耕地三七五減租條例第17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，依平均地權條例第76條及第77條規定申請收回出租耕地建築使用，非重劃後第1次移轉行為，於預計土地增值稅時，無平均地權條例第42條第4項規定減徵土地增值稅百分之四十之適用。
(98年12月25日台內地字第0980219623號令)
- 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)

不適用長期持有減徵規定？

➤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？

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。

（94年10月20日台內地字第0940062716號函）

案例七 終止補償標準二

▣ 耕地三七五減租條例第19條規定

耕地租約期滿前，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：

- 一、出租人不能自任耕作者。
- 二、出租人所有收益足以維持一家生活者。
- 三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。

出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。

出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。

民國93年7月9日大法官釋字第580號釋憲文，做出下列補償：

- 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、(刪除)

祭祀公業可以收回自耕？

- ❖ 祭祀公業耕地之租約管理(含出租、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。

❖ 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）

「耕地」Vs. 「自耕地」

內政部102年8月13日台內地字第1020275696號令：

有關出租人依耕地三七五減租條例第19條第2項規定，以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，該項所稱「**耕地**」及「**自耕地**」之認定方式如下：

- 一、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。
- 二、依區域計畫法編定之**農牧**用地、**養殖**用地。
- 三、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。
- 四、又同條例第15條第1項「**耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權**」，所稱耕地比照上開規定辦理；至同條例第17條第1項第5款「**經依法編定或變更為非耕地使用時**」係指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。

案例八 終止補償標準三

▣ 耕地三七五減租條例第16條規定

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。

實務上經減租條例第26條程序送法院判決成立後，承租人都拿不到任何補償。

未自任耕作態樣

■ 內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函

如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或**一部**，均屬「未自任耕作」，出租人得檢具具體事證向鄉（鎮、市、區）公所申請認定租約無效：

- 一、承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。
- 二、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。
- 三、承租人於承租耕地從事非農業使用，如**違法建築房屋或堆放廢棄物**等。
- 四、其他經出租人提出具體事證者。

未自任耕作執行情序

耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項規定之執行方式：

內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函

關於耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項規定所稱「承租人應自任耕作」及「原訂租約無效」之認定事宜，其處理程序下：

- (一) **出租人**認承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定有關「承租人應自任耕作」之規定者，得檢具**具體事證**向鄉（鎮、市、區）公所申請。
- (二) 鄉（鎮、市、區）公所於受理申請後應訂期前往**實地勘查**，就出租人所提事證詳予查明確認。

- (三) 經鄉（鎮、市、區）公所查明出租人所陳非為事實者，應將出租人之原申請案予以駁回並應敘明理由。倘經查明確如出租人陳述者，鄉（鎮、市、區）公所應通知承租人於接到通知之日起20日內表示有無不同意見。承租人有不同意見時，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人於接到通知之日起20日內提出調解之申請；如承租人無不同意見或逾期未表示意見時，即准由出租人辦理租約無效之登記。
- (四) 如承租人有不同意見，出租人卻未於期限內申請調解時，鄉（鎮、市、區）公所應駁回出租人主張租約無效之申請，並敘明理由。



報告完畢
謝謝聆聽