

耕地三七五租約清理要點

中華民國 91 年 6 月 18 日台內地字第 0910066221 號令修正第 2 點、第 3 點、第 10 點、第 11 點、第 15 點、第 16 點

◆ 第 1 點

耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。

◆ 第 2 點

為清理已登記之耕地租約，鄉（鎮、市、區）公所辦理租約登記前，應查明租佃關係是否存在，及其出租人、承租人、租佃土地標示等各項情形，以為清理租約之參考。

修正

◆ 第 3 點

耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，得由他方陳明理由，單獨申請登記。

鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後 20 日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。

前項登記係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。

◆ 第 4 點

耕地租約期滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：

（一）承租人仍繼續耕作，而出租人有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。

（二）出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會依申請予以調處。

（三）出租人為擴大家庭農場經營規模，且無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款情形之一者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條項第 2 款規定限制。

（四）出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，而承租人不因出租人收回耕地，失其家庭生活依據，准由出租人收回自耕。

◆ 第 5 點

耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。

◆ 第 6 點

耕地租約期滿，承租人未申請繼續承租，而出租人申請終止租約者，依左列規定處理：

（一）出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款情形者，准予辦理終止租約登記。

(二) 出租人有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款情形者，鄉（鎮、市、區）公所應以書面通知承租人於 10 日內以書面表示是否願意續租，如 1. 承租人於限期內表示願繼續承租，並經查明其有耕作之事實者，應准續訂租約；2. 承租人逾期不為表示，而又無繼續耕作之事實者，視為不願續訂租約，准予辦理終止租約登記。

◆ 第 7 點

出租人、承租人依本要點第 4、5、6 點規定申請終止或續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起 45 日內為之。

出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉（鎮、市、區）公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告 30 日，並以書面通知出租人、承租人。

◆ 第 8 點

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 1，或承租人表示不願繼續承租者，准予辦理終止租約登記。

◆ 第 9 點

耕地租約有左列情形之一，出租人、承租人申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記。

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權（承租權）時。
- (三) 承租人積欠地租達 2 年之總額，經出租人依民法第 440 條第 1 項規定催告，仍未依限期支付者。
- (四) 承租人非因不可抗力繼續 1 年不為耕作時。
- (五) 出租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用時。
- (六) 出租耕地全部經出租人收回者。
- (七) 承租人將承租耕地轉租於他人者。

◆ 第 10 點

耕地租約有下列各款情形之一者，應為租約變更登記：

- (一) 出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。
- (二) 出租人死亡，由繼承人繼承者。
- (三) 承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。
- (四) 耕地之一部已由出租人收回者。
- (五) 耕地已分戶分耕者。
- (六) 耕地經分割、合併或其他標示變更者。
- (七) 耕地之一部已由承租人承買或承典者。
- (八) 耕地之一部滅失者。
- (九) 耕地之一部變更為非耕地使用者。
- (十) 耕地因實施土地重劃、地籍圖重測變動者。

(十一) 耕地之一部經政府徵收或收購者。

(十二) 其他租約內容變更之情事。

鄉(鎮、市、區)公所依前項第 3 款辦理租約變更登記時，非現耕之繼承人未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，可由現耕繼承人具結辦理租約變更登記。

耕地租約經查明有第一項各款情形之一，而出租人、承租人未於六個月內申請登記者，鄉(鎮、市、區)公所應即通知出租人、承租人於 20 日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由鄉(鎮、市、區)公所逕為租約變更登記，將登記結果公告 30 日以書面通知雙方當事人。

◆ 第 11 點

耕地租約經查明有下列情形之一，而出租人、承租人未申請登記者，鄉(鎮、市、區)公所應通知出、承租人。出租人、承租人於接到通知後 20 日內未提出異議者，即逕為租約註銷登記，並將登記結果以書面通知雙方當事人。

- (一) 耕地全部經政府徵收或收購者。
- (二) 耕地全部經承租人承買或承典者。
- (三) 耕地已全部變更為公共設施或建築使用者。
- (四) 耕地已全部滅失者。
- (五) 已無租佃事實者。

◆ 第 12 點

耕地租約有左列各款情形之 1 者，鄉(鎮、市、區)公所應即通知出租人、承租人於 3 個月內會同辦理更正，或由 1 方檢具證明文件單獨申請更正：

- (一) 租約上未詳載各筆租佃土地地號者。
- (二) 租約上所載租佃土地為 1 筆土地之部分，無法確定其範圍者。
- (三) 其他租佃土地標示不明確之情形者。

耕地租約有前項各款情形之 1，如出租人、承租人無法確定，或數承租人間有所爭議時，應向地政事務所申請勘測，以確定租佃土地標示，並申請更正登記。

◆ 第 13 點

依本要點清理租約所為之公告地點如左：

- (一) 土地所在地鄉(鎮、市、區)公所公告欄。
- (二) 土地所在地村、里辦公處公告欄。

◆ 第 14 點

因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出租人、承租人間發生爭議時，依耕地三七五減租條例第二十六條規定處理。但鄉(鎮、市、區)公所就同條例第十九條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，當事人如有不服，得依訴願法規定提起訴願。

◆ 第 15 點

依本要點清理租約，鄉（鎮、市、區）公所使用之租約登記簿格式，應由內政部或直轄市政府予以修訂，以利租約管理。

鄉（鎮、市、區）公所於清理租約時，除保存原租約登記簿外，應將原租約登記簿有效部分，轉載於新租約登記簿上，俾便辦理各項租約登記。

◆ 第 16 點

依本要點清理租約之清理計畫及清理、登記所需各項書、表格式，由內政部或直轄市政府訂定之。

◆ 第 17 點

各鄉（鎮、市、區）公所依本要點清理租約所應辦理事項，於未設置區公所之省轄市，由市政府辦理之。