

耕地三七五租佃法規  
及法令解釋彙編

內政部地政司 編印  
中華民國 98 年 8 月



## 目錄

壹、土地法.....	1
貳、耕地三七五減租條例.....	13
參、耕地三七五租約清理要點.....	119
肆、平均地權條例.....	127
伍、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.....	163
陸、臺灣省耕地租約登記辦法.....	169
柒、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員 會組織規程.....	175
捌、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員 會調解調處耕地租佃爭議須知參考範例.....	181
玖、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員 會勘查災歉及議定減免地租須知參考範例.....	185
拾、臺北市耕地租約登記自治條例.....	189
拾壹、臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法.....	195
拾貳、臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則.....	199
拾參、臺北市政府耕地租佃委員會議定減免地租自治條例.....	203
拾肆、高雄市耕地租約登記自治條例.....	207

拾伍、高雄市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程.....	215
拾陸、高雄市各級耕地租佃委員會調解調處須知.....	221
拾柒、農業發展條例第 16 條.....	225

# 壹、土地法



## 壹、土地法

### （耕地租用之意義）

第一〇六條 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。

### 《解釋函令》

耕地租賃關係是否成立，係屬事實認定問題，如有爭執，事屬私權，應循司法途徑解決

內政部76年2月11日台內地字第476263號函

案經轉准法務部76年2月2日法76律字第1359號函略以：「查租賃係諾成契約，不以作成書面為要件，苟合於民法第421條所謂當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之情形，即令未經訂立書面，仍不得謂當事人間之租賃關係尚未成立。又因使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之名稱如何，則非所問，此觀最高法院40年台上字第304號及46年台上字第519號判例自明。本案之土地由劉千萬君等五人耕作，並向管理機關繳納土地使用費，如係雙方當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方因使用租賃物而支付對價者，似難謂當事人間之租賃關係尚未成立。惟該土地之管理機關所屬部隊係以國軍第六三七營區福利站名義收取，該福利站是否有權與土地耕作人訂立租賃契約，係屬事實認定問題，應由有關機關依職

權自行認定之。」本部同意上開法務部意見，本案國軍第六三七營區福利站是否有權將案內公有土地出租？租約是否有效成立？如有爭執，事屬私權，應循司法途徑解決。

日據時期承租之國庫地，台灣光復後未換約亦未繳納租金，雖現仍繼續耕作者，難謂有租賃關係存在

內政部76年5月9日台內地字第495864號函

按台灣光復後，應歸我政府接收之日產土地，係基於國家之權力關係而取得其所有權，故其所有權之取得係屬原始取得，自不附有任何負擔或限制。（最高法院40年台上字第1912號判例及最高法院67年11月14日民事庭庭推總會決議參照）。又土地法第106條規定：「以自任耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地者，爲耕地租用。」本案林潘銀票君之夫，於日據時期承租國庫地，惟該地於台灣光復後，已經辦理登記爲國有，管理機關爲海軍總司令部，雖現仍由林潘君耕作，惟林潘君既未與現所有權人有約定租賃情事，亦無繳納地租之事實，依上揭說明難謂有租賃關係存在。惟事屬私權關係，如有爭執，應循司法途徑解決。

公有耕地承租人實際耕作面積小於租約面積，應按實際耕作面積核計補償

內政部77年4月1日台內地字第584782號函

朱○○君陳情其原承耕高雄市草衙段434地號等3筆市有耕



地，經辦理收回補償後尚剩餘280平方公尺，請再補償乙案，請依貴處所擬甲案意見辦理。

附：高雄市政府地政處77年3月15日77高市地政三字第3095號函  
主旨：本市市有耕地原承租人朱○○屢再陳情其原承耕本市草衙段434號等3筆市有耕地，經高雄市政府先後辦理收回補償後尚有剩餘280平方公尺，請再辦理補償乙案，案關中央法令執行疑義，報請核釋。

說明：

- 一、略。
- 二、高雄市政府於民國 71 年間辦理本市興仁國中建校及新草衙排水工程用地收回市有耕地補償承租人乙案，係依原承租人實地耕作面積並由其指界，經測量人員施測結果之面積辦理補償，而經測量結果朱君實際耕作（0.1285 公頃）與本處佃租徵收底冊載總面積（0.1565 公頃）有出入，朱君原承租部分扣除補償後，其中草衙段 434 號尚餘 0.0228 公頃，434-2 尚剩餘 0.0052 公頃，總計 0.028 公頃，而當時係參照鈞部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函意旨認定除已耕作部分外，剩餘部分以其租賃事實已不存在，依實際確切調查之結果予以註銷登記，又朱君原承耕草衙段 433-1、434、434-2 地號均已收回使用，故於收回補償後終止租約。
- 三、又查朱君於原承租市有耕地之鄰地尚有餘地繼續耕作，經本處派員勘查結果，朱君現耕作部分為仁

土地法（第一〇六條）

愛段 787 號之內，重測前為草衙段 428-110 號（係由同段 428-1 號分割出）係屬台灣夾板公司所有之私有地，非屬朱君原承租市有耕地部分。而朱君屢以此部分主張係其被徵收補償後所剩餘之承耕部分，而一再提出陳情應予補償或續租。

四、高雄市政府當初收回本案市有耕地辦理補償係參照鈞部上開函意旨以有租賃事實之耕作面積核計給予補償，並經補償完畢，而朱君屢陳情以其原承租面積經扣除已辦補償收回部分外，尚餘 280 平方公尺，既屬耕地租約面積之內及繳納租金有案，不應依實測結果遽予認定無租賃事實而註銷租約不予補償，案關中央法令執行疑義。

甲案：本案土地於辦理補償收回既係依承租人實際耕作面積並由其指界測量結果辦理並無錯誤，仍應參照鈞部上開函意旨對其租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，依確切調查之結果，予以註銷登記或更正登記，且註銷或更正登記之結果，當事人如有不服，仍可依法訴訟或訴願以為救濟。

乙案：本案土地原承租面積既屬耕地租約面積之內及經承租人繳納租金有案，經實測認定未耕作部分，不應依實測結果遽予認定無租賃事實而註銷租約不予補償，鈞部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋意旨，應予變更。

## 關於土地法第 106 條所指供農、漁、牧使用之農地認定標準

內政部89年9月18日台內地字第8912564號

- 一、案經本部 89 年 7 月 20 日邀集財政部等有關機關會商，獲致結論如下：「一、土地法第 106 條有關供農、漁、牧使用之農地之認定：於實施區域計畫或都市計畫或其他用地編定之使用管制前，應以該租約土地實際供農、漁、牧使用者，為農地。在實施都市計畫以後之地區，應指農業區、保護區內供農、漁、牧使用之土地。另於實施區域計畫以後之地區，應指編定為農牧用地、養殖用地之土地。二、關於訂定耕地或養地租約之始，如該土地尚未實施都市計畫或非都市土地使用管制，或屬未登記土地，無法依前述結論認屬為耕地租用。因民眾與政府訂定者為耕地或養地租約，且約定作耕作或養殖使用，其迄今均依約使用者，基於信賴保護及誠信原則，類此情形一併考量認定屬於耕地租用之範圍。三、查因耕地租用，業佃間發生爭議，係屬私權爭執，如對上開認定有所爭議，應訴請司法機關裁判，以司法機關之終局判決為準。」。
- 二、以上結論，經本部函請司法院秘書長、法務部表示意見，業准司法院秘書長 89 年 8 月 21 日(89)秘台廳民二字第 19064 號函說明二就本部會議紀錄結論一、二，核屬主管機關之權責，未便表示意見；結論三、有關耕地租用業佃間之爭議，係屬私權爭執，以司法機關之終局判決為準，乃屬當然。及法務部 89 年 8 月 21 日法 89

律決字第 029186 號函復既已同時徵詢司法院秘書長意見在案，未便表示意見。本案有關公產管理機關對於土地法第一百零六條供農、漁、牧使用之農地認定標準，請依本部會商結論辦理。

### （承租人之優先承買權或承典權）

第一百零七條 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。

### 《解釋函令》

#### 耕地強制執行應行注意事項

司法行政部40年8月10日台40訓民字第592號訓令  
一、查法院就耕地實施強制執行除依照強制執行法有關不動產之執行各規定辦理外，並應分別情形注意耕地三七五減租條例第15條（未施行該條例之地區除外）暨土地法第30條、第107及第104條第2項施行耕地三七五減租條例之地區不適用此兩條，各規定保障承租人之優先承買權，限制無自耕能力人之投標買受以防杜日後可能發生之糾紛，本部爰特揭其要端如次：

(一)耕地拍賣公告前應先調查該耕地有無設定典權或出租情事，如有出租者，其承租人姓名、住址、押租金數額

及承租人有優先承買權等項應一併載明於公告內。

(二)略。

(三)耕地拍賣經拍走後，應分別依耕地三七五減租條例第15條第1項或土地法第107條及第104條第2項之規定通知承租人得優先承受或承買，如承租人於接到通知後15日內或10日內不向執行法院繳足價金，並以書面表示承受或承買者視為放棄其優先承受或承買之權於此情形應即通知原拍定人於10日內繳付價金買受拍賣物，但法院依強制執行法第91條、第92條及95條規定，再行拍賣或另估價拍賣時經拍定後仍應通知承租人得優先承受或承買。

二、仰即轉飭所屬一體遵照並布告週知。

（按：土地法第30條業於89年1月26日刪除，自耕能力證明書之申請及核發注意事項配合停止適用。）

### （轉租之禁止）

第一百零八條 承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

### （不定期限契約之擬制）

第一百零九條 依定期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。

### （地租最高額之限制）

第一百一十條 地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。

前項地價，指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。

### 《解釋函令》

山林地地租無土地法第 110 條規定之適用

內政部39年10月2日台內地字第4371號代電查土地法第 110 條關於地租之規定係指第 106 條之農地、漁地及牧地而言，並未包括山林地在內，本案自不能適用該條之規定，應該轉飭依照實際收益情形及當地一般習慣斟酌辦理。

### （地租之代繳）

第一百一十一條 耕地地租，承租人得依習慣以農作物代繳。

### （預收地租之禁止及擔保金利息之抵充）

第一百十二條 耕地出租人，不得預收地租，但因習慣以現金為耕地租用之擔保者，其金額不得超過一年應繳租額四分之一。

前項擔保金之利息，應視為地租之一部，其

利率應按當地一般利率計算之。

**(地租之一部支付)**

第一百三條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而以一  
部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不  
得因其收受而推定為減租之承諾。

**(不定期耕地租賃契約終止之限制)**

第一百四條 依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列  
情形之一時終止之：

- 一、承租人死亡而無繼承人時。
- 二、承租人放棄其耕作權利時。
- 三、出租人收回自耕時。
- 四、耕地依法變更其使用時。
- 五、違反民法第四百三十二條及第四百六十二條  
第二項之規定時。
- 六、違反第一百零八條之規定時。
- 七、地租積欠達二年之總額時。

**(耕作權利之放棄)**

第一百五條 承租人放棄其耕作權利，應於三個月前向出  
租人以意思表示為之，非因不可抗力繼續一年不  
為耕作者，視為放棄耕作權利。

**(終止契約之通知)**

土地法  
(第一二二  
至一二五  
條)

第一百十六條 依第一百四條第三款及第五款之規定終止契約時，出租人應於一年前通知承租人。

**（原承租人之優先承租權）**

第一百十七條 收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權，自收回自耕之日起未滿一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

**（耕地出租人行使留置權之限制）**

第一百十八條 出租人對於承租人耕作上必需之農具、牲畜、肥料及農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權。

**（承租人之耕地特別改良）**

第一百十九條 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，為耕地特別改良。前項特別改良，承租人得自由為之。但特別改良費之數額，應即通知出租人。

**（耕地特別改良費償還之條件及範圍）**

第一百二十條 因第一百四條第二、第三、第五、第六各款契約終止返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出前條第二項耕地特別改良費。但以其未失效能部份之價值為限。前項規定，於永佃



權依民法第八百四十五條及第八百四十六條之規定撤佃時準用之。

**（耕地附屬物使用報酬之限制）**

第一百二十一條 耕地出租人以耕畜、種子、肥料或其他生產用具供給承租人者，除依民法第四百六十二條及第四百六十三條之規定外，得依租用契約於地租外酌收報酬。但不得超過供給物價值年息百分之十。

**（業佃爭議之調處及處理）**

第一百二十二條 因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

**（荒歉地租之減免）**

第一百二十三條 遇有荒歉，直轄市或縣（市）政府得按照當地當年收穫實況為減租或免租之決定。但應經民意機關之同意



---

## 貳、耕地三七五減租條例



## 貳、耕地三七五減租條例

中華民國40年6月27日總統制定公布全文30條刊總統府公報第298號

中華民國43年12月9日總統修正公布增訂第27條原第27條改為第28條，以下條文遞改之刊總統府公報第556號

中華民國72年12月23日總統台統(一)義字第7090號令修正公布刊總統府公報第4233號

中華民國91年5月15日總統華總一義字第09100095610號令公布修正第3、4、6條

第一條 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。

### 《解釋函令》

耕地三七五租約終止後，其地上物應由承租人依民法第431條第2項規定辦理清除

內政部90年11月1日台內地字第9014815號函

按耕地三七五租約終止後，其地上物應由出租人或承租人負責清除乙節，查耕地三七五減租條例並無相關規定，然該條例第1條明定：「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。」，茲以土地法亦乏相關明文，爰應依照民法第431條第2項：「承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之，但應回復租賃物之原狀。」規定意旨辦理。

第二條 耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫

總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。

前項所稱主要作物，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；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。

### 《解釋函令》

地目等則調整原契約期滿時，新契約耕地地租之計算標準

行政院55年11月14日台(55)內字第8476號令  
一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「查耕地三七五減租條例第2條第1項所訂：耕地地租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者不得增加。」似係指其原約定租額於條例施行後存續期間仍應從其所約定之地租而不得增加。並非謂該條例施行後因耕地地目變更，而新訂立之租約亦應受其限制。本案土地原為山林，故其約定地租較一般耕地為低，其租期已於45年期滿經法院判決確定仍應自46年起與原承租人訂立耕地三七五租約，原契約即因期滿歸於消滅，該項新契約似應依耕地三七五減租條例第2條及第4條之規定按照耕地地目等則及主要作物正產品全年收穫總量標準訂約計租，不受原約定之限制，惟查該項出租土地

係先後於46年10月及48年1月間變更地目為耕地（旱），在該項土地未變更地目以前之每年應繳地租，似得由當事人雙方自行協議酌減地租，如當事人一方對於地租種類及數額仍有異議，自得依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。」。

二、應依議辦理希知照。

租額不及千分之三百七十五之出租耕地，經終止租約另訂新約時，其租額可由租佃雙方約定

內政部68年10月24日台內地字第39061號函

出租耕地原訂租額不及千分之三百七十五者，經依法終止租約並另訂新約出租他人時，其租額可由租佃雙方依耕地三七五減租條例第2條規定，另行約定。

耕地於辦理市地重劃期間承租人如何繳付地租由租佃雙方議定

內政部69年2月26日台內地字第6800號函

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。

有關「嘉義縣公有耕地地租繳納要點」之訂定，因涉及地方制度法第19條所規定自治事項，依同法第1條第2項之規定，自應依地方制度法辦理為宜

耕地三七五減租條例（第二條）

內政部90年3月22日台內中地字第9080668號函

有關貴府函敘訂定主旨所載要點係因應省府原訂「臺灣省公有耕地地租繳納要點」之行政規定停止適用，貴府因業務執行需要而研訂，非因地方制度法訂定之自治規則，其名稱並無不妥乙節，茲以省府原訂該「要點」有其時空背景，而依中央法規標準法第3條規定：「各機關發布之命令，得依其性質，稱規程、規則、細則、辦法、綱要、標準或準則。」又地方制度法第27條第2項規定：「前項自治規則應分別冠以各該地方自治團體之名稱，並得依其性質，定名為規程、規則、細則、辦法、綱要、標準或準則。」本案貴府訂定之「嘉義縣公有耕地地租繳納要點」，就其規範目的及其內容觀之，因涉及地方制度法第19條所規定自治事項，依同法第1條第2項之規定，自應依地方制度法辦理為宜。

耕地三七五租約之承租人因配合政策辦理休耕並領取休耕補助款，其繳付出租人之租額，宜由租佃雙方依第2條所定租額範圍內，自行協議決定

內政部90年9月13日台內地字第9013177號函

按耕地三七五減租條例第2條規定：「耕地地租租額，不得超過主要作物正產品收穫總量之千分之三百七十五；……。」另耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，同條例第11條訂有相關規定，即得予減租或免租。惟對於配合政策辦理休耕者，其應納地租額如何計算，該條例未有明文。是以，在相關法律尚未修正前，為兼顧出租人與承租人之權益，宜由租佃雙



方依同條例第2條所定租額範圍內，自行協議決定；如有爭議，則依同條例第26條辦理。

關於辦理市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金，係屬私權問題，應由租佃雙方自行議定

內政部94年7月11日台內地字第0940061741號函

關於市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金乙案，經本部於94年6月17日邀集相關機關會商獲致結論如下：

一、查66年2月2日「實施都市平均地權條例」擴大修訂為「平均地權條例」，其第63條規定：「承租土地，因重劃而不能達到租賃目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。出租土地因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。」，嗣上開條文於75年6月30日修正為：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為

耕地三七五減租條例（第二條）

重劃共同負擔。」。是以本部69年2月26日台內地字第6800號函釋：「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。」，以該函頒年月日，可明所稱「平均地權條例第63條」固指66年2月2日修正之平均地權條例第63條，惟衡酌該函釋意旨，其適用並不因第63條之修正而有所影響，質言之，上開函釋目前仍應適用。

二、基於市地重劃期間三七五租佃土地是否完全不能使用收益，每件個案情形並不相同，自不宜強制規定一律免除或減少租金。為兼顧租佃雙方之權益，市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金，仍應依前揭函釋意旨辦理，由雙方自行協調議定之；如有爭議，得依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。

耕地三七五租約，土地登記標示部等則已變更，市公所辦理租額變更登記之處理方式

內政部94年12月13日台內地字第0940016216號函  
關於地目等則調整時，租約耕地地租之計算標準乙案，前經行政院55年11月14日台(55)內字第8476號令示：「經交據內政部會商司法行政部議復稱：『查耕地三七五減租條例第2條第1項所訂：耕地地租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者不得增加。』

似係指其原約定租額於條例施行後存續期間仍應從其所約定之地租而不得增加。並非謂該條例施行後因耕地地目變更，而新訂立之租約亦應受其限制。本案土地原為山林，故其約定地租較一般耕地為低，其租期已於45年期滿經法院判決確定仍應自46年起與原承租人訂立耕地三七五租約，原契約即因期滿歸於消滅，該項新契約似應依耕地三七五減租條例第2條及第4條之規定按照耕地地目等則及主要作物正產品全年收穫總量標準訂約計租，不受原約定之限制，惟查該項出租土地係先後於46年10月及48年1月間變更地目為耕地（旱），在該項土地未變更地目以前之每年應繳地租，似得由當事人雙方自行協議酌減地租，如當事人一方對於地租種類及數額仍有異議，自得依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。」在案，准此，本案耕地等則縱已調整，其三七五租額變更與否，除應符合耕地三七五減租條例第2條規定意旨外，因屬契約內容協議事項，由出租人與承租人自行申請辦理，不宜由市公所逕為辦理變更租額。

**第三條** 直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所，應分別設立耕地租佃委員會。但鄉（鎮、市、區）公所轄區內地主、佃農戶數過少時，得不設立，或由數鄉（鎮、市、區）合併設立耕地租佃委員會。

前項委員會佃農代表人數，不得少於地主與自耕農代表人數之總和；其組織規程由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定。

鄉（鎮、市、區）公所未設立耕地租佃委員會者，

其有關租佃事項，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會處理之。

## 《解釋函令》

村長得受聘為耕地租佃委員會委員

內政部90年5月28日台內地字第9073033號函

按公務員服務法第24條規定：「本法於受有俸給之文武職公務員，及其他公營事業機關服務人員，均適用之。」，又公務人員任用法施行細則第2條規定：「本法所稱公務人員，指各機關組織法規中，除政務人員及民選人員外，定有職稱及官等職等之人員。前項所稱各機關，係指左列之機關、學校及機構：一、中央政府及其所屬各機關。二、地方政府及其所屬各機關。三、各級民意機關。四、各級公立學校。五、公營事業機構。六、交通事業機構。七、其他依法組織之機關。」；復按地方制度法第59條第1項及第61條第3項分別明定：「村（里）置村（里）長一人，受鄉（鎮、市、區）長之指揮監督，辦理村（里）公務及交辦事項。由村（里）民依法選舉之，任期四年，連選得連任。」、「村（里）長，為無給職，由鄉（鎮、市、區）公所編列村（里）長事務補助費，……。」准此，村長既係民選人員且為無給職，自非屬前揭公務人員任用法暨相關法規適用人員之範疇，故不受「縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所租佃委員會組織規程」第6條不得遴聘之限制。其次，為避免日後發生類似之適用疑義，貴府建議有關「縣（市）政府及鄉（鎮、

市、區)公所租佃委員會組織規程」第6條第1款所稱公務人員，指適用公務員服務法暨相關法規之人員，而非刑法第10條廣義意涵之公務員乙節，本部同意。

任職鄉(鎮、市、區)公所之技工不得於上班時間兼任耕地租佃委員

內政部95年6月13日台內地字第0950090886號函

- 一、查縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會組織規程第6條第1款所稱公務人員，本部90年5月28日台內地字第9073033號函明釋：「指適用公務員服務法暨相關法規之人員，而非刑法第10條廣義意涵之公務員。」在案，並准行政院人事行政局95年1月24日局地字第0950050134號函略以：「公務員服務法第24條規定：『本法於受有俸給之文武職公務員，及其他公營事業機關服務人員，均適用之。』；銓敘部民國82年12月3日82台華法1字第0904958號函釋略以，政府機關之工友非屬上開規定之人員。……。」，綜上，任職鄉公所之技工非屬前述組織規程第6條第1款所稱「軍公教人員」，合先敘明。
- 二、惟各級租佃委員會委員出席會議得支領出席費，為縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會組織規程第17條明定，另准行政院主計處95年5月10日處實一字第0950002972號書函略以：「查『各機關學校出席費及稿費支給要點』第2點規定略以：『各機關學校支給出席費，以邀請本機關人員以外之專家學者，參加具有政策性或專案性

耕地三七五減租條例(第三條)

之重大諮詢會議為限』；第3點規定：『本機關學校（含任務編組）人員及應邀機關學校指派出席代表，雖出席會議，不得支領出席費』。鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會既係依縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程成立之任務編組，而鄉公所技工係屬鄉公所本機關之人員，其以委員身分出席該鄉租佃委員會會議，依上揭支給要點規定，應不得支給出席費。」，及行政院人事行政局95年5月24日局地字第0950051237號書函略以：「查工友管理要點第6點規定略以，各機關學校工友（含技工、駕駛）於上班時間不得兼職。但在不影響本職工作且經機關學校核准者，得兼任不支領酬勞之職務。……。本案租佃委員會委員係有酬勞之職務，依上開規定各機關學校自不得核准其工友於上班時間兼任該項職務。」，本部同意上開二機關意見。

第四條 耕地主要作物正產品，全年收穫總量之標準，由各鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會，按照耕地等則評議報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會評定後，報內政部備查。

第五條 耕地租佃期間，不得少於六年；其原約定租期超過六年者，依其原約定。

## 《解釋函令》

耕地租期不及6年者一律延長為6年

行政院40年台(40)內字第4895號代電查耕地三七五減租條例第5條規定：「耕地租佃期間不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其原約定。」惟原約定租期不及6年者，是否一律延長至6年，尙無明文解釋，易滋疑竇，茲據內政部呈請核示特予規定：「凡耕地租約其原訂租期不及6年者，均應依照耕地三七五減租條例規定，一律延長為6年，在延長期間，原租約仍繼續有效。」並經于本月12日本院第204次會議提出報告在案，除分行內政部，司法行政部知照外，特電遵照。

第六條 本條例施行後，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。

前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。

### 《解釋函令》

原承租耕地因滅失而改訂租約，嗣土地浮復，原承租人對該浮復地不應再有租賃權

行政院42年8月5日台(42)內字第4549號令一、交據司法行政部議復略稱：「本案據原呈所述情形該陳○

耕地三七五減租條例（第五、六條）

○於原承租之耕地一部分滅失後，僅就殘存部分訂立三七五租約，則是其與業主間原有之租賃關係已歸消滅，此際該滅失耕地雖又浮復即在原租賃關係消滅之後，則依前開說明該陳○○對之似不應再有租賃權。」。

二、經核尚無不合應依議辦理，惟雙方如再合意就該浮復之部分土地重新訂立新租賃契約，亦自為法所許，希即轉飭知照。

因分耕申請辦理耕地租約變更登記應予照准，惟出租人與承租人間如有爭議，應依耕地三七五減租條例第26條辦理

行政院51年1月11日台(51)內字第169號令

一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「本案臺灣省政府原呈對於依行政院台41內字第2464號及台49內字第2958號令終止或變更租約及原以家長身份代表訂約共同耕作之耕地後，因分家關係將耕地一部分分與共同耕作之子弟耕作，擬比照臺灣省耕地租約登記辦法第4條及第8條規定辦理一節，如確係出租人會同承租人申請者自得比照該省耕地租約登記辦法第4條及第8條規定辦理租約變更或終止登記，惟出租人與承租人間如有爭議，仍應依耕地三七五減租條例第26條規定辦理較為妥適。」。

二、應依議辦理希知照。

（按：臺灣省耕地租約登記辦法，內政部於89年4月26日發布施行，原辦法第8條改為第6條。）



耕地原承租人與新承租人係岳婿關係，原為同戶共同生活且具耕作能力，因分戶分炊並經出租人同意者，准予變更租約

行政院55年11月14日台(55)內字第8484號令

- 一、經交據內政部會商司法行政部議復：「本案耕地原承租人廖○○與新承租人廖戴○○據臺灣省政府原呈敘明係岳婿關係，原為同戶共同生活，茲因分戶分炊並徵得出租人同意會同申請變更承租人名義，如經查明該廖戴○○確具耕作能力，似可准予租約變更登記。」。
- 二、應依議辦理希知照。

耕地承租權之繼承以能自任耕作之繼承人為限

內政部58年12月10日台內地字第342697號函

查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，參照耕地三七五減租條例第16條第1項規定，可得繼承者，應以能自任耕作之繼承人為限，此觀行政院台53內字第4565號令示規定自明。復查遺產分割之方法，除有民法第1165條規定限制外，原則上應依同法第824條第1項規定，依共有人協議之方法行之。本案被繼承人陳○枝之遺產（包括耕地承租），既合法繼承人陳○寮、陳○花協議分割，其分割繼承登記如經實質審核與法令並無不符者，自應照准。惟陳○花繼承之耕地承租權部分，應依台灣省耕地租約登記辦法有關規定辦理租約變更登記。

耕地三七五減租條例（第八條）

### 耕地承租權應由現耕繼承人取得

內政部59年7月16日台內地字第373513號函  
查耕地承租權應為財產權之一種，得由共同繼承人共同繼承，惟分割遺產時依土地法第30條及耕地三七五減租條例第16條第1項規定之精神，應限於現耕繼承人始能取得耕地之承租權。（按：土地法第30條業已刪除。）

### 耕地承租權應由現耕繼承人取得

內政部60年2月9日台內地字第396154號函  
查耕地承租權得由共同繼承人共同繼承，惟分割遺產時現耕繼承人始能取得耕地之承租權，前經本部59年7月16日台內地字第373513號函解釋有案，本案非現耕繼承人如未於法定期限內依法拋棄繼承權時，可共同繼承耕地承租權，惟將來分割遺產時則限於現耕繼承人始能取得耕地之承租權。

耕地承租人喪失耕作能力，其家屬或直系血親卑親屬如同戶共爨及原共同耕作之現耕人可換約續租

內政部63年7月25日台內地字第584383號函  
案經本部邀同司法行政部、臺灣省地政局及國有財產局會商獲得結論如下：「關於耕地承租人因年邁體衰喪失耕作能力可否將耕地過戶與同財共居之家屬或直系血親卑親屬換約續租一案，參照最高法院書記廳(50)台文字第0007號函說明：「以家長身份代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地之一

部份分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同……。」本案家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租。」。

耕地所有權人死亡，依民法第1178條規定選定之遺產管理人，在公示催告期間，可將耕地出租，訂立三七五租約

內政部64年1月21日台內地字第613607號函

繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議選定遺產管理人，該項遺產管理人對遺產得為必要之處置，如遺產為耕地時，管理人訂立出租契約，自無不可（參照民法第1177至1179條）。

耕地承租人死亡，可由現耕繼承人出具切結書，辦理租約變更登記

內政部65年10月22日台內地字第700066號函

關於耕地承租人死亡，如「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，可照貴府所擬意見由現耕繼承人出具切結書，表明如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任後，准由現耕繼承人繼承耕地承租權，並辦理租約變更登記，以維護耕地三七五減租之成果。

耕地三七五減租條例（第六條）

各承租人購買該承租耕地，應准辦理移轉登記為共有或辦理分割

內政部73年6月25日台內地字第236954號函  
農業發展條例施行前承租之三七五耕地，於該條例修正後，始因兄弟分戶分耕，並分別辦妥租約變更登記，依最高法院52年4月11日52台上字第1014號判例所示，應認為受分耕人與出租人間亦已發生租賃關係。此種情形，自應准就該宗租耕地移轉為共有或辦理分割。

耕地承租人死亡，可由現耕繼承人具結申請租約變更登記。非現耕繼承人提出異議，應由其另行依法解決

內政部79年7月12日台內地字第811257號函  
按耕地承租人死亡，可由現耕繼承人具結申請租約變更登記，為本部65年10月22日台內地字第700066號函及73年10月6日台內地字第262876號函訂「耕地三七五租約清理要點」第10條第2項所明定，當事人對遺產繼承權之爭執問題，應由其另行依法解決，其結果如與租約登記簿所載承租人不符，仍可依其結果再為租約變更登記。

農牧用地訂有造林及竹林契約，不宜遽以認定或改訂為耕地租約

內政部84年7月8日台內地字第8409235號函  
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。至訂有造林及竹林契約之農牧用地，其地租額如何計算乙節，既屬造林及竹林租約，仍請依本部39年10月2日台內地字第4371號代電依照實際收益情形及當地一般習慣斟酌辦理。

（按：內政部39年10月2日台內地字第4371號代電請參閱土地法第110條解釋函令）

持憑法院之確定判決文件單獨申請耕地三七五租約登記，應予受理

內政部90年4月24日台內地字第9007020號

案經函准法務部90年4月13日法90律決字第012549號函以：「案經轉准司法院秘書長90年3月27日(90)秘台廳民四字第06511號函略以：『按給付判決之內容包含確認為訴訟標的法律關係內容所生之請求權存在。命被告給付（行爲、不行爲），以滿足原告之請求。來函所述臺灣士林地方法院82年度士簡字第510號判決既爲給付判決，即含有確認兩造間耕地租賃關係於發生爭議時即已存在之意旨。至於耕地租約登記事項，宜由主管機關本於職權審酌。』」，准此，本案申請人持臺灣士林地方法院簡易庭判決確定證明書之主文記載：「被告應就共有坐落台北市士林區菁山段1小段295、298地號之耕地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。」辦理耕地三七五租約登記，應予受理。

「同戶共爨及原共同耕作」現耕人，係指最初訂約時為同一戶籍

內政部91年10月11日台內中地字第0910085283號函  
按本部63年7月25日台內地字第584383號函參照最高法院書記廳(50)台文字第0007號函說明：「以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。」意旨，而認「家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租」。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。另貴局建議得承租土地之全部或一部辦理過戶換約，免予限制須全部過戶，本部同意。

耕地繼承承租人因年邁體衰擬辦理過戶換約，應以被繼承人即原承租人最初訂約時之同一戶籍之共同耕作現耕人，始得准予換約續租

內政部94年3月31日內授中辦地字第0940043351號函  
查本部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋：「按本部63年7月25日台內地字第584383號函參照最高法院書記廳(50)台六字第007號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，

而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍…。本案耕地被繼承人於民國47年訂約，民國65年由現承租人繼承承租，現承租人因年邁體衰擬辦理過戶換約，依本部上開函釋，仍應以被繼承人即原承租人最初訂約時之同一戶籍之共同耕作現耕人，始得准予換約續租。

於訂約之後始出生之直系血親卑親屬，最初訂約時並無同戶共爨及原共同耕作之情形，不得換約續租

內政部94年4月1日內授中辦地字第0940043350號函

一、查本部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋：「按本部63年7月25日台內地字第584383號函參照最高法院書記廳(50)台六字第007號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍…。準此，承租人訂約之後始出生之子女，如自出生迄今均與承租人同一戶籍，承租人可否以年邁體衰申請過戶換約乙節，按該直系血親卑親屬既於訂約之後始出生，是以最初訂約時並無同戶共爨及原共同耕作之情形，依本部上開號函釋，尚不屬可予換約續租之情形。

二、另貴府所詢最初訂約之時「同戶共爨及原共同耕作」現耕

人是否有年齡限制乙節，基於個人生長發育情形、體格與體力等之不同，換約申請人是否確與原訂約人共同耕作，宜請就個案事實狀況調查認定。

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，鄉（鎮、市、區）公所應就原管之私有耕地租約予以註銷登記

內政部94年12月15日台內地字第0940016123號函

關於私有三七五租約耕地經出租人抵繳遺產稅，所有權已移轉為國有，該耕地應改訂公有耕地租約，鄉（鎮、市、區）公所應即通知承租人逕洽國有財產局申請，並就原管有之私有耕地租約予以註銷登記。

公有耕地承租人辦理換約予最初訂約時共同耕作之親屬，不限承租人已年邁體衰

內政部96年2月7日內授中辦地字第0960055755號函

查本部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋：「按本部63年7月25日台內地字第584383號函參照最高法院書記廳(50)台六字第007號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱『同戶』自應解為最初訂



約時同一戶籍…」」。故耕地承租人辦理換約對象，為其最初訂約時同一戶籍之共同耕作之現耕人者，不論其理由為年邁體、分戶或財產權之分配，均得依規定辦理換約續租。

本部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋是否同戶共爨，指同一戶籍

內政部96年7月5日內授中辦地字第0960047932號函

查本部旨揭函釋既已明釋旨在保障「同戶共爨及原共同耕作之現耕人，准予換約續租」，因「同一門牌」未必為「同一戶籍」，故本案公有耕地原承租人因年老體衰無力耕作，申請由同戶共爨及原共同耕作之現耕人換約續租，仍請以最初訂約時同一戶籍者為準。

國有耕地承租人因年邁體衰申請過戶換約，其原戶共同耕作之直系血親或家屬戶籍曾遷移，得准予換約

內政部97年1月2日內授中辦地字第0960055755號函

- 一、按家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租，其所稱「同戶」應解為最初訂約時同一戶籍，為本部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋有案。本案當事人倘最初訂約之時與承租人同一戶籍，訂約後多次遷出遷入，目前與承租人仍同一戶籍，尚與本部上開號函意旨無悖。
- 二、至最初訂約之時「同戶共爨及原共同耕作」現耕人是否有

年齡限制乙節，前經本部94年4月1日內授中辦地字第0940043350號函復臺東縣政府並副知貴局在案，請依該函說明三依個案事實狀況調查查認定。

第七條 地租之數額、種類、成色標準、繳付日期與地點及其他有關事項，應於租約內訂明；其以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費，由出租人負擔之。

### 《解釋函令》

訂立耕地「租賃契約」，未收取租金，應屬「使用借貸契約」之性質，無平均地權條例第11條規定之適用

內政部89年9月18日台內地字第8912786號函案經函准法務部89年8月29日法89檢決字第030837號函以：「……二、按『稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。』民法第421條定有明文。又租金為租賃契約之重要條件（參照最高法院56年台上字第672號判例），因使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之名稱如何，原非所問（參照最高法院46年台上字第519號判例）。倘當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物者，則屬使用借貸契約（參照民法第464條），而與租賃契約有別。三、本件來函所敘當事人陳稱系爭中壢市華興段318地號「溜」地目土地，係為提供灌溉用水之池塘，雖明列為耕地三七五租約之

標的物，惟未收取租金，屬無償使用性質乙節，是否屬實，以及其有無平均地權條例第11條規定之適用，宜由主管機關查明事實後，參照前開說明之意旨，本於職權核處之。」，本部同意上開法務部意見。準此，本案如經查明雖訂立耕地「租賃契約」，然既未收取租金，應屬「使用借貸契約」之性質，應無平均地權條例第11條規定之適用。

第八條 承租人應按期繳付地租，出租人收受時，應以檢定合格之量器或衡器為之。

第九條 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。

第十條 依照本條例及租約規定繳付之地租，出租人無正當理由拒絕收受時，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代收，限出租人於十日內領取，逾期得由鄉（鎮、市、區）公所斟酌情形，照當地當時市價標售保管，其效力與提存同。

耕地三七五減租條例（第七、十條）

## 《解釋函令》

耕地三七五減租條例第10條規定處理地租之方式

行政院46年11月15日台(46)內字第6225號令  
 交據內政部、司法行政部議復，略稱：「查減租條例第10條所謂『其效力與提存同』云者，係指承租人憑村里保長及農

會證明，將其應付地租送請鄉鎮區公所代收後其效力與提存同，亦即使承租人與出租人間就該宗地租所生債之關係歸於消滅而言，至代收地租之鄉鎮區公所，究非提存所，殊無適用提存法規定之餘地，鄉鎮公所自毋庸以代收通知書送交出租人，尤無準用民事訴訟法關於公示送達規定之可言，惟依民法第327條第2項規定，承租人將地租送請鄉鎮區公所代收後，應負即為通知出租人之義務，此項通知為事實之通知，而非代收地租之生效要件，故承租人如怠於通知致生損害時，雖應負賠償責任，但對於代收地租在法律上所生之效果，並無影響，且承租人既經給付地租而為出租人拒絕收受，方行送請鄉鎮區公所代收，似不應發生不能通知之問題，倘出租人故意拒不收受此項通知，則承租人既非怠於通知，縱屬致生損害，亦不負賠償責任，因而鄉鎮區公所代收地租後逾10日而出租人未為領取時，似可斟酌情形，照當地當時市價標售保管之。」，應依議辦理希知照。

（按：民法第327條第2項業已刪除。）

第十一條 耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，承租人得請求鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會查勘歉收成數，議定減租辦法，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應於三日內辦理；必要時得報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會復勘決定之。

地方如普遍發生前項農作物歉收情事，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應即勘定受災地區歉收

成數，報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會議定減租辦法。

耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予免租。

### 《解釋函令》

耕地地租，除有耕地三七五減租條例第11條規定情形或耕地所有人同意減免外，非有法律依據，不得強制出租人減收地租

內政部68年3月31日台內地字第2341號函查田賦為政府稅收之一種，得以行政命令決定減免，而地租則為土地所有人之收益，為其將耕地供承租人使用後應得之代價，除有耕地三七五減租條例第11條規定情形或耕地所有人同意減免地租者外，政府非有法律依據，實無權強制出租人減收地租，惟今後如再有減免田賦情事，政府當考慮配合措施，以照顧佃農利益。

訂有三七五租約之耕地，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

內政部88年8月18日台內地字第8893525號函貴府上開函略以：87年10月15日瑞伯颱風來襲，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（救援額度標準每公頃新台幣8,000元），並業已補償受災農民在案。茲有承租人白○○君已領畢農業天然災害現金補

助，復依耕地三七五減租條例第11條規定申請減免租金，究應如何處理，滋生疑義，案經本部邀集行政院農業委員會等有關機關會商獲致結論如次：「按依『農業天然災害救助辦法』辦理之災區補助，係因應農業生產因災害受損，政府協助農民融通資金，輔導其迅速恢復生產。而依耕地三七五減租條例第11條規定：耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，承租人得請求鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會查勘歉收成數，議定減租辦法，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應於3日內辦理；必要時得報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會復勘決定之。地方如普遍發生前項農作物歉收情事，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應即勘定受災地區歉收成數，報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會議定減租辦法。耕地因災歉致收穫量不及3成時，應予免租。上開兩項規定性質顯然不同。是以訂有三七五租約之耕地，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。」。

「養殖用地」作養殖使用及「農牧用地」作養魚池使用者，依耕地三七五減租條例第11條規定申請災歉減免租金之處理方式

內政部94年7月12日台內地字第0940009941號函

按行政院45年判字第83號判例：「耕地三七五減租條例第1條載明本條例未規定者，依土地法之規定，土地法第106條第1項所稱耕地租用，係指約定支付地租使用他人之農地而言。又第2項載明前項耕地包括漁牧，依此規定，對於養魚池之租用，自亦有該條例之適用。」，准此，本案「養殖用地」作為養殖

使用及「農牧用地」如經出租人容許作為養魚池使用者，倘未違反耕地三七五減租條例等相關規定，有關申請災歉減免租金事宜，請依該條例及相關規定本於職權逕行妥處。

第十二條 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。

### 《解釋函令》

出租人無償供佃農使用之農舍，其修繕費由佃農負擔

行政院秘書處45年12月12日台(45)內字第6943號函奉交內政部議復略稱：「查本案於土地法及耕地三七五減租條例中既無明文規定，依照減租條例第1條規定，似可適用民法第469條前段規定，由現使用佃農負擔其使用期間之修繕費用。」。

第十三條 承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及費用數額，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。

## 《解釋函令》

耕地改良未失效能之價值，須於耕地返還出租人時始得向其請求償還

行政院43年1月21日台(43)內字第0492號令

一、交據內政部議復略稱：「關於耕地改良費之償還，依照耕地三七五減租條例第13條規定租佃契約終止返還耕地時由出租人償還之，但以未失效能部份之價值為限，準此，可知耕地改良費之償還要件為契約終止返還耕地，僅限於改良未失效能部分之價值，若耕地由政府依照出租人原出租等則徵收放領於耕地改良人（即承租人），則契約雖已終止，但耕地並未返還出租人且其改良結果仍歸其自己所有，其所付耕地改良費自不得向出租人要求償還，若耕地由政府依照出租人原出租等則徵收放領於第三人，則其所付耕地改良費可就其未失效能部份之價值向耕地承領人要求補償。

二、應依議辦理希知照。

供佃農無償使用之農舍不屬農作特別改良物，其重建應經出租人同意

內政部59年10月22日台內地字第290619號函

案經本部邀同司法行政部派員會商結果：「查本案原供佃農無償使用之農舍，應屬土地法第5條第2項規定之建築改良



物。至關於耕地三七五減租條例第13條所謂承租耕地之特別改良得自由爲之，應係指農作特別改良物而言。是項農舍應非屬農作特別改良物，依首開說明，承租人對出租人無償提供使用之農舍，如需拆除重建時，應經出租人之同意。」。

耕地三七五減租條例第13條規定之書面通知，應以承租人對承租耕地之特別改良設施完成時即通知出租人

內政部82年1月4日台內地字第8116699號函

出租人依平均地權條例第77條規定，終止租約收回耕地時，補償承租人改良土地所支付之費用，依同條第2項規定，以承租人已依耕地三七五減租條例第13條規定以書面通知出租人爲限，該通知之截止日期，貴處來函所擬通知日期應以承租人對承租耕地之特別改良設施完成時即通知出租人之意見核屬可行，同意照辦。

第十四條 出租人不得預收地租及收取押租。

### 《解釋函令》

耕地承租權之繼承，不受遺產稅法之限制

行政院60年9月15日台(60)財字第8912號令

一、經交據財政部核復，略以：「關於佃農死亡辦理承租人名義變更登記，應否受遺產稅法第27條規定之限制一節，應

耕地三七五減租條例（第十三、十四條）

視承佃權應否課徵遺產稅而定，查依耕地三七五減租條例第14條規定：「出租人不得預收地租及收取押租」，則佃農之繼承人於繼承後即仍須逐年付租，為貫徹政府保障農民權益之既定國策起見，此項承佃權，其繼承人辦理承租人名義變更登記時，似應不受遺產稅法第27條規定之限制。」等語。

## 二、應依財政部所議辦理。

（按：原遺產稅法第27條規定請參閱現行遺產及贈與稅法第42條）

第十五條 耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。

出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。

出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。

## 《解釋函令》

土地所有權人將出租農地或基地贈與父母子女關係以外之人時，承租人不得主張優先承買權

內政部40年2月28日台內地字第501號代電  
查土地所有權人將農地或基地贈與父母子女以外之關係人，係屬民法之一種無償贈與行為，與農地或基地出賣純屬二

事，承租人自不得依照土地法第104條及第107條規定主張優先承買權；（以下略。）

### 耕地強制執行應行注意事項

司法行政部40年8月10日台(40)訓民字第592號訓令

一、查法院就耕地實施強制執行除依照強制執行法有關不動產之執行各規定辦理外，並應分別情形注意耕地三七五減租條例第15條（未施行該條例之地區除外）暨土地法第30條、第107條及第104條第2項施行耕地三七五減租條例之地區不適用此最後之兩條，各規定保障承租人之優先承買權，限制無自耕能力人之投標買受以防日後可能發生之糾紛，本部爰特揭其要端如次：

(一)耕地拍賣公告前應先調查該耕地有無設定典權或出租情事，如有出租者，其承租人姓名、住址、押租金數額及承租人有優先承買權等項應一併載明於公告內。

(二)（略）。

(三)耕地拍賣經拍定後，應分別依耕地三七五減租條例第15條第1項或土地法第107條及第104條第2項之規定通知承租人得優先承受或承買，如承租人於接到通知後15日內或10日內不向執行法院繳足價金，並以書面表示承受或承買者，視為放棄其優先承受或承買之權，於此情形應即通知原拍定人於10日內繳付價金買受拍賣物，但法院強制執行法第91條、第92條及95條規定，再行拍賣或另估價拍賣時經拍定後仍應通知承租人得優先承受或承買。

二、仰即轉飭所屬一體遵照並布告週知。

（按：土地法第30條業於89年1月26日刪除，自耕能力證明書之申請及核發注意事項配合停止適用。）

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，自應視為放棄優先承受權

行政院秘書處45年9月19日台(45)內字第5194號函

一、奉交內政部議復略稱：「查關於承租人僅願承買地主出賣耕地中之一部分，而未得出租人同意應如何處理一案，台灣省各縣市地政機關於其轄區內之土地既迄未依照土地法第31條規定依土地性質及使用種類為最小面積單位之規定，承租人似應遵照土地法第107條及耕地三七五減租條例第15條之規定依地主所提之同樣條件優先承購，本案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。」。

二、奉 諭承達查照。

承租人表示願意優先承買耕地，其價金應與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當

行政院52年12月31日台(52)內字第8789號令

一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「查耕地出租人出賣或出典耕地時承租人有優先承受之權者，以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典

之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權之可言。本案耕地承租人雖於法定期間內答覆出租人願意承買，惟其表示願付之價金顯與出租人通知數額相差懸殊，且又未於法定期間內申請當地縣政府估定其價額，參照上開說明似可視為放棄優先承受權。」

二、應依議辦理希知照。

承租人承買其承租耕地後再移轉予他人，應准註銷租約

行政院54年10月8日台(54)內字第7292號令

一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「查佃農承買承租耕地後法無禁止其移轉之規定，本案佃農李○○承買其承租耕地後再移轉予第三人(……)，政府似未便予以干預。至其所謂註銷租約一節，如經當地縣政府查明尚無違背法令之處，似應准其註銷租約。」。

二、應依議辦理希知照。

地主以真買賣假贈與方式移轉耕地，承租人仍有優先承買權，惟應訴請法院救濟

行政院60年5月11日台(60)內字第4168號令

一、經交據內政部本年3月24日台內地字第413607號呈復稱：「案經本部邀同司法行政部及臺灣省政府會商結果：『查耕地三七五減租條例第15條第1項所規定耕地承租人之優先承受權，係以出租人出賣或出典耕地為其權利發生要件，附有

負擔之贈與與上開出賣或出典之情形有別。惟耕地出租人如有假贈與真買賣之情形，依民法第87條第1項規定，該贈與應屬無效。而贈與所隱藏之買賣，依同條第2項規定應屬有效，承租人對於出租人自可行使其優先承受權。本案似應由當事人循民事訴訟途徑向法院請求救濟以謀解決。』」

二、應依議辦理希知照。

編為建築用地之出租耕地終止租約時承租人無優先承買權，及終止租約之審核標準

內政部67年11月27日台內地字第819644號函

本案經本部於本(67)年5月13日及9月23日兩度邀集行政院秘書處（以上均未派員）、司法行政部及省、市地政機關會商獲致結論如次：

- 一、依平均地權條例第76條及同條例施行細則第91條規定，出租耕地得終止租約之要件，以該耕地經依法編為建築用地，且即能供建築使用者為限。其立法意旨，係在促進建築使用，以發展都市建設。故出租耕地經依法編為建築用地後，出租人如係依平均地權條例第76條及第78條規定辦理終止租約者，其承租人僅得依同條例第77條規定領取補償，而無土地法第107條及耕地三七五減租條例第15條規定之優先承買權。
- 二、依平均地權條例第78條規定，出租人申請終止租約案件，如經審核其已與承租人協議成立者，應准終止租約。本條例所稱「審核」，係指審核當事人是否達成協議（略……），

至其補償地價有無達到或超過同條例第77條規定標準，則不在審核之列。

（按：原平均地權條例施行細則第91條已修正刪除）

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1月18日台內地字第286223號函

查土地法第107條暨耕地三七五減租條例第15條規定耕地承租人之優先承受權，係為扶植自耕農而設。故承租人優先承受權之行使，應以其確有租佃事實存在為必要條件（按最高法院51年台上字第2629號判例觀之，僅以租約未辦終止登記，尚難認定即有租佃事實存在），且須該承租土地仍屬耕地，始符首揭2法條賦予承租人優先承受權之立法意旨，俾承租人優先承買或承典耕地後，成為自耕農。土地既已編定為建築用地，承租人即無優先承受權可言（最高法院40年台上字第1524號判例參照）。本部67年11月27日台內地字第819644號函亦係本此精神而為闡釋。惟本案原承租人既已依法向法院提起告訴，是本件租約之終止登記，宜俟法院判決確定後，再行辦理。

耕地三七五減租條例（第十五條）

繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅時，承租人無優先承買權

內政部75年10月2日台內字第444156號函

一、按「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，……」耕地三七五減租條例第15條訂有明文。所謂承租人有優先承受之權者，係以

該耕地由耕地所有權人出賣或出典於他人時，始有本條之適用。本案耕地出租人死亡，其繼承人以該耕地抵繳遺產稅，移轉登記為國有，其性質係屬履行公法納稅義務依法規定所為之行為，與私法上之出賣或出典有別，應無上開條例規定之適用，自亦毋須徵詢承租人願否承受。

二、略。

耕地出租人出賣耕地時，未踐行通知承租人優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人，且強制執行程序中之拍賣，亦應有該項規定之適用

內政部78年12月5日台內地字第752253號函

一、案經函准司法院秘書長78年8月25日(78)秘台廳(一)字第01857號函以：「依耕地三七五減租條例第15條第1、3項規定，耕地出租人出賣耕地時，承租人有優先承受之權，出租人未踐行通知承租人於15日內表示願否依同一買賣條件優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人。所謂不得對抗承租人，係指出租人與第三人間以買賣為原因之移轉物權登記行為，對於承租人不生效力。亦即第三人不得對承租人主張已因登記取得耕地之所有權。其具有相對的物權效力，殆無疑義，而強制執行程序中之拍賣，為買賣之一種，亦應有該項規定之適用。本案耕地原為王某所有，因法院強制執行，由陳某拍定取得所有權並辦畢移轉登記。嗣經承租人李某本於上開規定之優先承買權，先後提起確認優先承買權存在之訴及請求塗銷王、



陳2人間所有權移轉登記，王某並應將耕地所有權移轉登記與李某，均經獲勝訴判決確定。乃王、陳2人於判決敗訴確定後，明知其間移轉登記之物權行為對原告李某不生效力，陳某並未因登記而取得耕地之所有權，竟由陳某以買賣為原因再將耕地所有權移轉登記與王某所有。則王某雖依另一買賣原因而為登記名義人，其仍非屬善意第三人，應不受土地法第43條規定之保護，依民事訴訟法第401條第1項之規定，前述確定判決之效力，自仍及於王某從而李某於履行判決所定對待給付之條件後，自得持憑確定判決，申請塗銷王、陳間前因拍賣及買賣所為之所有權移轉登記。」本部同意上開司法院秘書長意見。

二、至平均地權條例第47條之1第1項規定，係屬稅捐機關審核申報移轉現值之法令依據，當事人申報移轉現值應以何者為準，非屬地政機關登記審查事項。

公有出租耕地管理機關，依平均地權條例終止租約，並給予承租人補償後，無優先承購權之適用

行政院80年2月7日台(80)內字第5200號函

所報台南縣政府以該府管有出租4筆縣有耕地承租人吳某陳情，按公告現值讓售或照標售最高標價優先承購請准按耕地三七五減租條例第15條及本院65年11月5日台65內字第9555號函意旨准其有優先承受權一案，請照內政部會商結論辦理。

說明：內政部會商結論：「公有出租耕地，依法已編為建築用地，擬收回自行建築或公開標售時，為維護公產權益，公產管

理機關應依平均地權條例第76條、第77條規定給予承租人應得之補償後，終止租約收回土地，自無耕地三七五減租條例第15條優先承購權之適用。台南縣政府管有出租予吳某之4筆縣有耕地，既已編定為建築用地，應由該府依上開規定給予承租人依法應得之補償後，終止租約收回土地。至承租人願意放棄1/3地價補償，可否給予原承租人按最高得標價格優先承購一節，核與上開規定不符，仍應依上開規定辦理。」。

出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權

內政部80年9月4日台內地字第8078052號函

本案前經本部80年4月25日台內地字第915988號函，建請行政院函轉司法院，對最高法院55年度第6次民刑庭總會會議決議及64年度第2次民庭庭推總會會議決議，有關出租耕地經編為建築用地，承租人有無優先承受權之內容，作適當調整，經行政院80年6月15日台內字第19625號函復略謂：「……請就土地使用編定及地目變更方面詳行研究檢討，以配合政策」。本案仍請依本部上開函說明二結論(一)辦理。

附：內政部80年4月25日台內地字第915988號函說明二結論(一)：

「按耕地三七五減租條例第15條規定於耕地出售或出典時，賦予耕地承租人有優先承受權，係為扶植自耕農針對耕地移轉或設定典權而設，如該耕地已依法編定或變更為非耕地使用，其性質即非屬耕地，其移轉承受人或典權人之身分並無『能自耕』之限制，亦不得免徵土地增值稅，

且依其土地使用編定之目的而言與原耕地三七五減租條例第15條之立法意旨已不相合，況有關耕地承租人之權益於耕地三七五減租條例第17條及平均地權條例第77條已有規定，故對於已依法編定或變更爲非耕地使用之土地，土地所有權人將該土地出售或出典時，應無耕地三七五減租條例第15條之適用，亦即承租人無優先承受之權。」。

三七五租約耕地變更為住宅區及道路用地後，出租人出賣土地時，承租人無優先購買權

內政部94年10月7日台內地字第0940066442號函

本部80年9月4日台內地字第8078052號函明釋：「……內政部80年4月25日台內地字第915988號函說明二結論按耕地三七五減租條例第15條規定於耕地出售或出典時，賦予耕地承租人有優先承受權，係爲扶植自耕農針對耕地移轉或設定典權而設，如該耕地已依法編定或變更爲非耕地使用，其性質即非屬耕地，其移轉承受人或典權人之身分並無『能自耕』之限制，亦不得免徵土地增值稅，且依其土地使用編定之目的而言與原耕地三七五減租條例第15條之立法意旨已不相合，況有關耕地承租人之權益於耕地三七五減租條例第17條及平均地權條例第77條已有規定，故對於已依法編定或變更爲非耕地使用之土地，土地所有權人將該土地出售或出典時，應無耕地三七五減租條例第15條之適用，亦即承租人無優先承受之權。」在案，准此，本案請依該函釋意旨等相關規定辦理。至於最高法院81年台上字第621號裁判，固得做爲參考，惟其既係個案判決而非判例，

耕地三七五減租條例（第十五條）

自不生與本部前揭函釋意旨不符致實務執行窒礙之問題，併此指明。

第十六條 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。

### 《解釋函令》

佃農轉租耕地而由出租人收回時，該地由出租人自行耕種或另行出租，出租人可自行選擇

行政院44年7月9日台(44)內字第4274號令

一、交據內政部議復略稱：「查耕地三七五減租條例第16條規定：承租人如將承租耕地轉租時，得由出租人收回自行耕種或另行出租。是出租人於收回其耕地時自耕或出租有其自行選擇之自由，政府機關未便加以限制，惟如出租人將收回耕地另行出租時應遵守減租條例之規定。復查出租人不能自任耕作者，不得申請收回自耕。為減租條例第19條關於租約期滿換訂租約時之規定，與本案因承租人轉租而租約無效由出租人收回耕地之情形不同，不能有其同一之適用，倘為防止出租人以包工或包耕等變相出租之方式而逃

避減租條例之限制，動搖減租政策之基礎，（以下略。）」。  
二、應依議辦理希知照。

承租人以雇工耕作為主體者為不能自任耕作；承租人將承租耕地無償讓與他人使用，為違反原約定之使用方式

行政院44年11月22日台(44)內字第6703號令

一、交據內政部會商司法行政部議復略稱：

- (一)關於雇工耕作者，依照實施耕者有其田條例第6條規定及鈞院台43(內)7805號令之核釋：「以雇工耕作為主體者為不能自任耕作之標準。」本案所稱情形應飭詳細查明，如確係以雇工耕作為主體者，應視為不自任耕作，可依耕地三七五減租條例第16條第2項之規定辦理。
- (二)關於佃農將承租耕地一部分轉讓他人作鍊炭場使用者，縱該佃農未有收取租金，但已違反減租條例第16條之規定，成為不自任耕作，同時亦違反原約定之使用方式，得由出租人收回自耕或另行出租。

二、應依議辦理希知照。

行政機關對原登記之租約，其租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，依實地確切調查之結果，得予以註銷登記或更正登記

內政部69年5月24日台內地字第21875號函  
案經本部邀同有關機關研議，獲致結論如次：「耕地三七

五減租條例旨在保障佃農，使耕地承租人得有計畫的從事農業生產及耕地改良，以提高農地生產力增加生產，提高所得，進而安定耕地承租人之生活；惟對已無耕地租賃事實之租約，應不在該條例保障之列。本案據台北市政府函敘，厥為耕地已變更使用多年或業佃當事人已有變更，幾經主管機關通知或訪問，當事人仍怠於依規定申辦租約變更登記，致主管機關存有之原耕地租約，與實際狀況多有不符，亟待修正。復依最高法院51年台上字第2629號判例意旨，租約之登記，僅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；准此，行政機關對原登記之租約，其租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，依實地確切調查之結果，予以註銷登記或更正登記，非但為行政管理上必要之行為，且註銷或更正登記之結果，當事人如有不服，仍可依法訴訟或訴願以為救濟，對其應有之權利，並不生損害。（以下略）」

承租人將承租耕地委託代耕或參加共同經營、合作農場經營之限制

內政部73年1月27日台內地字第203180號函

- 一、承租人將承租耕地依農業發展條例第3條第5款規定，參與共同經營，於法並無不合。
- 二、承租人如在承租耕地自任耕作，僅將部分作業委託他人代耕，乃農業經營之事實需要，應非法所禁止，惟依耕地三七五減租條例第16條規定，承租人應自任耕作，從而承租人

不得將耕作全部作業委託他人代耕。至其部分或全部委託代耕之情形，以承租人有無自行經營為準。

三、（略）。

四、承租人將承租耕地參與合作農場，應先經出租人同意，並應直接參與該合作農場之勞力耕作，始得為之。

（按：農業發展條例第3條第5款修正為同條第16款。）

承租人未經出租人同意，將訂有三七五租約之農地改為養雞場經營使用，違反耕地租約

內政部76年5月4日台內地字第498969號函

按耕地租賃，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（按季或按年等）收穫而施人工於他人之土地以栽培農作物而言（參照司法院院字第738號解釋）。原以栽培農作物為使用耕地方式之租佃契約，承租人自應以原約定方式使用耕地，縱其得為耕地之特別改良，亦以「保持耕地原有性質」為要件（耕地三七五減租條例第13條參照）。至土地法第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。

民事判決之既判力惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生；判決理由所判斷之事實，無既判力，不得據以辦理租約註銷

內政部78年11月11日台內地字第751560號函

- 一、本件經函法務部准司法院秘書長78年10月17日(78)秘台廳(一)字第02061號函復略稱：按民事訴訟法第400條第1項規定判決之既判力惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響因而於判決理由對之有所判斷，除同條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定，而認此項判斷有既判力（最高法院73年度台上字第3292號判例參照）。貴部來函所述林○龍即祭祀公業林○德當管理人與林○煥間租佃爭議事件，原告林○龍起訴請求被告林○煥返還坐落苗栗縣頭份鎮田寮段第156-44號等18筆土地，經台灣新竹地方法院以：兩造間就系爭土地既自始即無租賃關係存在，被告亦未耕作使用系爭土地，即無占用，駁回原告之訴確定（77年訴字第1272號）。該判決理由雖謂：『本件耕地原承租人林○芳既將部分耕地提供與他人建屋使用，依法其所訂原租約無效，被告即無繼承系爭耕地承租權之可言』云云，惟該判決既係駁回原告之訴，參照上揭判例意旨，此項理由所判斷之事實，尚無既判力。至本件能否辦理耕地租約註銷，應由主管機關依有關法令自行認定辦理之。」
- 二、本部同意上開司法院秘書長意見，本案耕地租約之終止請依有關法令本於職權辦理。

菇類栽培屬「土地法」第106條所稱之「耕作」；承租人未經出租人同意，將訂有三七五租約之農地改為畜牧使用，違反耕地



## 租約

內政部86年12月17日台內地字第8611829號函

- 一、有關菇類等作物依其作物栽培特性，從事農業生產屬「土地法」第106條所稱之「耕作」。
- 二、出租之國有耕地（農牧用地）做養豬場等畜牧設施使用，是否亦涉及違反「耕地三七五減租條例」第16條有關承租人不任耕作，原訂租約無效之規定一節，參照最高法院71年台上字第4294號判決、63年臺上字第599號判例、70年臺上字第4637號判例、及本部69年4月22日台69內地字第13497號函，所謂「不任耕作」，除承租人將承租耕地轉租於他人外，並兼指將耕地借與他人使用，或交換耕地，或承租人自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更用途，或無正當理由不任耕作而任令荒蕪者而言；又雖土地法第106條第2項規定「前項所稱耕作，包括漁牧」，惟依本部76年5月4日台76內地字第498969號函示，上開規定係指當事人雙方，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賃契約，承租人未經出租人同意，逕將耕地變更為畜牧使用，而興建相關設施，致變更耕地原有性質，即與土地法第106條第2項所規定者有別，應認屬違反租約之情形。

（按：本部69年4月22日台69內地字第13497號函已停止適用）

國有耕地原承租人死亡而繼承人具有公務人員身分者，仍得依規定繼承承租國有耕地

內政部87年6月3日台內地字第8705517號函

查公有耕地辦理繼承承租時，由放租機關派員實地調查，如耕地確屬繼承人或繼承人同一戶共同生活之家屬耕作者，准予繼承換約，無需檢附自耕能力證明書，為本部81年8月4日台內地字第8110066號函所明定。本案承租權繼承人雖具有公務員身分，如符合上開函釋，似可准予繼承換約，惟繼承承租後如經查覺承租人違反耕地三七五減租條例第16條規定，不自任耕作，得由放租機關收回耕地。

（按：自耕能力證明書業隨土地法第30條之刪除而不再核發。）

公有出租耕地承租人未自任耕作，原訂租約無效，縱嗣後再予續約，視為新訂租約

內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令

查耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項規定：「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作或另行出租。」前述所謂之無效，係指原訂租約無待於另為終止之表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。至承租人將一部分土地供非耕作之用，而不自任耕作者，參照最高法院46年臺上字第57號、70年臺上字第4637號等判例，全部耕地租約即歸於無效。是以，公有出租耕地，承租人如有未自任耕作者，原訂租約即向後失其效力，租賃關係因而消滅，縱使嗣後同意再予續約，該租約應視為新訂租約，不因續約而使原已失效之契約回復其效力。

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

一、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，其處理程序如下：

- (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）公所申請認定租約無效。
- (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。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。

二、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」，出租人得申請依前述程序辦理：

- (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。

三、直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所為辦理耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項規定之認定事宜，得視需要組成審查小組，其成員由地政、農業、都市計畫、建設（工務）或環保等相關單位派員組成之。

四、至於出租人向鄉（鎮、市、區）公所反映其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。

國有出租耕地未經出租機關同意擅自變更為養殖使用，其後雖經恢復耕作，其租約仍屬無效

內政部93年8月20日內授中辦地字第0930011835號函

一、查本部93年3月10日台內地字第0930066140號函示：「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。」又本部93年4月21日內授中辦地字第0930004863號函示略以，為顧及承租人權益及保持耕地原有性質，公

有耕地承租人於承租土地上興建設施，除經認定屬與農業經營不可分離之農業設施外，應認定屬「非自任耕作」，至與農業經營不可分離之農業設施認定標準，比照「國有出租耕林養地同意興建相關農業林業養殖設施審查作業要點」規定辦理。另最高法院台再字第15號著有判例：「耕地三七五減租條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。…」合先敘明。

- 二、本案承租土地原約定為農業使用，未經貴府（出租機關）同意，承租人逕將耕地變更為養殖使用，既經貴府依規定認定屬「未自任耕作」而租約無效，其後雖經恢復耕作，其租約是否仍屬有效乙節，請依上開判例規定辦理。

修正本部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項之執行方式部分內容

內政部93年9月16日台內地字第0930062111號函

本部93年3月10日台內地字第0930066140號函說明一、略以：「倘經查明確如出租人陳述者，鄉（鎮、市、區）公所應通知……」乙節文字，為避免執行發生爭議，茲參酌臺北市政府意見修正為「倘出租人之陳述尚待釐清者，鄉（鎮、市、區）公所應通知……」，俾更明確並利執行。

第十七條 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。

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。

### 《解釋函令》

承租人申請終止租約，而其分戶共炊之子不願放棄耕作者，准予終止租約

行政院55年4月23日台(55)內字第2912號令

- 一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「查耕地租佃爭議之調解調處，應以當事人間已有租賃關係存在為要件。本案耕地據臺灣省政府54年5月21日府民地技字第34598號呈及同字第74701號函先後敘明林○淵僅係幫助其不同戶之父林○文巡水牧牛等補助工作，歷年佃租均由承租人林○文

繳交，林○淵與出租人吳○○之間並無租賃關係存在，現林○文他遷後，該林○淵雖以實際耕作人身份主張繼續租耕，似無耕地三七五條例第26條之適用。至於原承租人林○文如確因遷居瑞芳鎮而申請終止租約，核與耕地三七五減租條例第17條第2款規定尚合，似可准予終止租約登記。」

二、應依議辦理希知照。

（註：所稱第17條第2款，係現行第17條第1項第2款）

公有耕地之放租非有耕地三七五減租條例第17條及政府行使公法行為不得終止

內政部60年6月29日台內地字第424032號函

查公有耕地之放租應適用耕地三七五減租條例之規定，迭經行政院令釋有案，承租人非有該條例第17條之規定及政府行使公法行為，自不得終止租約。本案該台中縣政府在未奉核准撥用前所為之終止租約通知，雖到達承租人時亦不發生終止效力。

出租耕地實施農地重劃以後，如承租人已照土地登記簿所載重劃後土地面積繳租完竣，自不發生欠租問題

內政部65年1月24日台內地字第659351號函

案經本部邀同中央有關方面及財政部、司法行政部、經濟部、臺灣省政府農林廳、財政廳、地政局等機關會商獲致下列結論後辦理：「關於出租耕地實施農地重劃以後，其有關地籍

耕地三七五減租條例（第十七條）

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。本案出租耕地之承租人如已照上述重劃後土地面積繳租完竣，自不發生欠租問題。」

出租耕地廢耕時，荒地稅應併同田賦向土地所有權人徵收之，如改向耕地承租人徵收於法無據

內政部68年12月7日台內地字第40483號函

- 一、依土地稅法第3條規定及財政部65年2月12日台財稅字第30874號函核釋，荒地稅應併同田賦向土地所有權人徵收之，如改向耕地承租人徵收，於法無據。
- 二、耕地承租人應依民法第432條暨同法438條規定意旨管理使用耕地，承租人如使耕地廢耕，顯與上開規定不符，復查耕地三七五減租條例第16條規定「承租人應自任耕作，……，承租人違反前項規定時，原訂租約無效……」同條例第17條各款，並規定有得終止租約之情形，承租人如使耕地廢耕，出租人即可依該條例上開規定終止租約。……。
- 三、綜上所述，各縣市政府辦理廢耕農地調查時，如遇有廢耕之出租耕地，應將前列各項規定通知出租人。

耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定之適用時間



內政部73年11月14日台內地字第269405號函

按耕地三七五減租條例第17條第1項第4款係該條例於72年12月23日修正公布時增定者，應自該條例修正生效（參照中央法規標準法第13條規定）屆滿1年時，始有該條款規定之適用。

依耕地三七五減租條例規定收回市有出租耕地，承租人拒領補償時得依法辦理提存

內政部75年8月27日台內地字第433746號函

臺南縣新營市公所為興建垃圾掩埋場擬依耕地三七五減租條例規定收回新營市後鎮段183-7地號市有出租耕地，倘承租人拒領補償，可否提存法院乙案，倘擬收回之耕地確屬經依法編定或變更編定為非耕地使用時，自得依耕地三七五減租條例第17條第2項規定終止租約收回耕地，但應給予承租人補償，如承租人拒領補償費時，應依提存法有關規定辦理提存。

耕地三七五減租條例（第十七條）

公有出租耕地終止租約有爭議時，得依平均地權條例第78條規定程序辦理

內政部76年6月11日台內地字第508342號函

本部67年3月25日台內地字第780894號函：「……公有耕地之放租……經與承租人取得協議自行終止租約時，應不適用上開法條（平均地權條例第78條）之規定」乙節，係專指終止租約之程序而言，即公有租約因未向鄉鎮市區公所登記，其終止租約應由公地管理機關依法處理，無須向直轄市或縣市政府申

請核准註銷租約。惟公有耕地之租賃仍應適用耕地租佃有關法令，是公有耕地經編為建築用地或非耕地使用而依法終止租約，其承租人對租約終止或對公地管理機關依法應給之補償有爭議時，自得依平均地權條例第78條有關規定辦理。

辦理重劃且列為共同負擔公共設施用地之出租耕地，其終止租約預計土地增值稅時，無比照徵收土地減徵土地增值稅規定之適用

內政部79年4月7日台內地字第789629號函

本部78年10月17日台內地字第745765號函說明三關於「都市計畫範圍內出租耕地經編為公共設施保留地，根據耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約時，其計算補償所應減除之土地增值稅，因係預計性質，且該公共設施保留地嗣後被徵收時，其土地增值稅亦得減徵，為期公平，該預計之土地增值稅，應比照平均地權條例第42條規定減徵」之規定，對於辦理重劃且列為共同負擔公共設施用地之出租耕地，因其與上開規定所稱「嗣後被徵收」之公共設施保留地有別，其終止租約預計土地增值稅時，應無該函減徵規定之適用。

（按：平均地權條例第42條業已修正。）

出租人依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約，其計算地價補償費，以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為準

內政部79年8月15日台內地字第827373號函  
案經邀集法務部、臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府會商獲致結論如次：「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」。  
因配合政府稻田轉作計畫休耕經核定有案者，無耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定之適用

內政部79年11月19日台內地字第848494號函  
關於三七五租約耕地，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。

出租耕地編為建築用地終止租約之程序、補償及爭議處理等事項因適用法規不同而異

內政部80年10月9日台內地字第8072269號函  
按「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。」平均地權條例第76條訂有明文，又「經依法編定或變更為非耕地使用時，得終

止耕地租約。」耕地三七五減租條例第17條第1項第5款亦有明定。二者適用範圍並不相同。編為建築用地之出租耕地，出租人依平均地權條例請求收回者，其程序、補償、爭議處理等事項，應依平均地權條例規定辦理。出租人依耕地三七五減租條例請求收回土地者，其程序、補償、爭議處理等事項，應依耕地三七五減租條例規定辦理。本案倘依耕地三七五減租條例規定收回，自應依本部79年8月15日台內地字第827373號函規定辦理。

終止租約收回出租耕地應視情況分別適用耕地三七五減租條例或平均地權條例規定辦理

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。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；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。因此本案唐榮鐵工廠股份有限公司出租耕地目前有編為建築用地者亦有建築用地以外之非耕地使用者，其終止租約應分別適用平均地權條例或耕地三七五減租條例有關規定辦理。

放租之耕地嗣經編定為山坡地保育區國土保安用地，得依耕地三七五減租條例第17條規定辦理

內政部84年10月16日台內地字第8413091號函

關於放租之耕地嗣經編定為山坡地保育區國土保安用地，得否依照耕地三七五減租條例第17條規定予以終止租約，並依同條第2項規定給予承租人補償疑義乙案，同意貴處意見得依耕地三七五減租條例第17條規定辦理。

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區段徵收，出租人得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款之規定終止租約

內政部85年5月7日台內地字第8579419號函

案經本部於85年4月25日邀集相關機關研商獲致結論：「查『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……五、經依法編定或變更為非耕地使用時。』為耕地三七五減租條例第17條第1項第5款所明定，揆其立法意旨為考量耕地已依法編定或變更為非耕地使用，已無繼續保留作耕地之必要，明定上開規定，以放寬租期屆滿前終止租約之限制。本案出租耕地原屬農業區土地，既依都市計畫法定程序，完成主要計畫之變更，其變更後之土地使用分區或用地別即告確定，尙難以其無法建築使用為由，認定該系爭土地不得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約。」

耕地三七五減租條例（第十七條）

耕地三七五減租條例第17條第1項第5款及第2項第3款之補償規定，當事人之請求權有民法消滅時效之適用

內政部86年1月29日台內地字第8512843號函  
案經函准法務部85年12月28日法85律決33059號函復以：「按耕地三七五減租條例第1條規定：『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。』耕地租佃之承租人請求出租人依同條例第17條第2項第3款補償之請求權，似應有民法消滅時效規定之適用。若請求權已罹於消滅時效，依民法第144條規定，債務人取得時效完成抗辯權，得拒絕給付。至是否行使該項權利？仍請該管機關考慮各項因素，本於權責衡酌之。」本部同意上開法務部意見。

出租人依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約意思表示之效力

內政部86年11月21日台內地字第8611077號函  
查民法第98條規定「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」本案出租人徐○○於85年12月28日以郵局存證信函向承租人表示，依耕地三七五減租條例第17條第5款（漏列“第1項等”等字）終止「○○段○○號耕地1.5103公頃」（漏列4小段）租約，於85年12月29日送達承租人，並於86年2月17日將補償費提存於地方法院提存所，且向貴市鼓山區公所申辦耕地租約終止登記，雖經鼓山區公所通知補正「4小段」，致出租人再於86年3月3日以郵局存證信函通知承租人終止「○○

段4小段○○地號，面積1.5103公頃」耕地租約。揆諸前揭民法規定之意旨，似不影響其第1次終止租約意思表示之效力。

公司承租人之一申請承租另一承租人所放棄承租之土地權利時，宜以新訂租約視之

內政部87年7月4日台內地字第8706632號函

查耕地租用依耕地三七五減租條例第16條規定，承租人應自任耕作，倘承租人放棄耕作權時，依同條例第17條第1項第2款規定，耕地租約在租佃期限未屆滿前，得終止租約。本案彭徐○○、趙○○二君共同承租新竹縣政府經管之縣有地，無承租分管位置圖，且無各自耕作及各自繳租情形，現僅由承租人之一彭徐○○耕作種植雜糧等，且經查證非屬同戶共爨之家屬，不符依法換約範疇。是以，本部同意貴處說明四所擬處理意見，即共同承租人之一趙○○放棄耕作，依上開規定應終止趙○○之租約，倘共同承租人之一彭徐○○申請承租耕作趙○○放棄承租之土地權利時，宜以新訂租約視之。

（按：89年1月28日以後新訂之耕地租約，已不適用耕地三七五減租條例之規定。）

已設定抵押權登記之私有耕地，申請耕地三七五租約訂立登記，無需徵得抵押權人同意

內政部87年12月16日台內地字第8712955號函

案經函准司法院秘書長87年11月16日(87)秘台廳民二字第

耕地三七五減租條例（第十七條）

24795號函以：「按『耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有耕地三七五減租條例第17條所定各款情形，不得終止。』固經本院釋字第78號解釋在案，惟其係指耕地出租人須有耕地三七五租約第17條第1項所列各款法定事由，始得於租期屆滿前終止租約，要與抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立租約，致影響於抵押權時，得否除去租賃關係無涉。次按『不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及其他權利。但其抵押權不因此而受影響。』民法第866條訂有明文。又執行法院認抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立之租約，致影響於抵押權者，得依聲請或職權除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行，執行院所爲此種除去租賃關係之處分，性質上係強制執行方法之一種，亦經最高法院著有74年台抗字第227號判例。是不動產之抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立三七五租約，致影響抵押權時，執行法院即得除去其租賃關係逕行拍賣。至於受理耕地三七五租約之登記申請，要否通知抵押權人，係屬各該承辦機關權責，……。」本部同意上開司法院秘書長意見。是以本案土地申請耕地三七五租約登記，無需徵得抵押權人同意，惟宜於租約登記完畢後，通知抵押權人。

出租耕地終止租約補償方式，應依終止租約意思表示到達承租人當時之法令規定辦理

內政部93年4月7日內授中辦地字第0930004678號函查本部79年8月15日台內地字第827373號函釋：「…按出租耕地經依法編爲建築用地，出租人得終止租約，爲耕地三七五



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…。」準此，本案鄉有出租耕地終止租約補償方式，應依終止租約意思表示到達承租人當時之法令規定辦理。

耕地三七五減租條例第17條第2項，核計補償費預計土地增值稅方式，適用平均地權條例施行細則第98條第2項規定辦理

內政部94年8月8日內授中辦地字第0940050060號函

- 一、查耕地三七五減租條例第17條及平均地權條例第77條對於公有出租耕地經變更爲非耕地均有得終止租約及扣除預計土地增值稅後餘額三分之一補償承租人之規定。惟對於核計補償費預計土地增值稅方式於耕地三七五減租條例並未明定。茲以耕地三七五減租條例第17條規定係配合平均地權條例上開規定而設，因屬相同狀況，在耕地三七五減租條例並未另有規定下，自應適用平均地權條例施行細則第98條第2項規定。
- 二、至平均地權條例施行細則規定，預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。所謂「同條件」，意指公有出租耕地如屬公共設施保留地，其終止租約核計補償費預計土地增值稅方式，即比照私有公共設施保留地於終止租約預計土地增值稅方式辦理。

耕地三七五租約出租人、承租人會同辦理終止租約後，卻擬申請撤銷終止租約再改採其他原因重辦終止租約之處理方式

內政部94年9月14日台內地字第0940070458號函  
……按民法規定之意思表示，指表意人將其內心期望發生一定法律效果的意思，表示於外部的行爲。上開第17條第1項各款終止情形是否皆需出租人、承租人爲意思表示，各有不同。如其終止有需出租人、承租人爲意思表示者，而意思表示有錯誤時，自可依個案事實適用民法相關規定處理。

市地重劃區內之公有出租耕地，依耕地三七五條例第17條第1項第5款規定終止租約收回，應給予承租人之地價補償費，於預計土地增值稅計算漲價總數額時，應扣除土地重劃負擔總費用

內政部94年11月7日內授中辦地字第0940053916號函  
查耕地三七五減租條例第1條規定：「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。」。本案貴處原出租之6筆市有出租耕地，其中4筆於租賃關係存續期間，因市地重劃而轉於分配後之土地繼續租佃耕作，現擬依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約收回，於預計土地增值稅時，其漲價總數額之計算，因於耕地三七五減租條例未有特別規定，僅於平均地權條例相關規定中有所規定，故應依平均地權條例及本部76年4月10日台內地字第491546號函等規定辦理。

關於出租人及承租人會同辦理終止部分耕地三七五租約後，擬申請撤銷終止租約等事由之處理

內政部94年11月11日台內地字第0940078859號函

- 一、關於出租人官○○及承租人官○○會同辦理終止部分耕地三七五租約後，擬申請撤銷終止租約乙節，查本部94年9月14日台內地字第0940070458號函明釋：「按民法規定之意思表示，指表意人將其內心期望發生一定法律效果的意思，表示於外部的行為。上開第17條第1項各款終止情形是否皆需出租人、承租人為意思表示，各有不同。如其終止有需出租人、承租人為意思表示者，而意思表示有錯誤時，自可依個案事實適用民法相關規定處理。准此，本案核屬貴府權責，請本於職權查明本案詳情後依法妥處。」在案，請依上開函釋意旨辦理。
- 二、又本案原租約計有4筆耕地，出、承租人擬就其中1筆依照農業發展條例第16條第1項第5款辦理分割耕地終止租約，餘3筆仍繼續維持租約關係是否可行乙節，按照農業發展條例第16條第1項第5款：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25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。」，准此，本案擬分割三七五租約其中1筆耕地及終止部分租約，尚非法所不許。

都市計畫農業區之公有出租耕地，未辦理使用分區變更前，不得據以終止租約

內政部96年1月22日內授中辦地字第0960040876號函

按耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定，經依法編定或變更爲非耕地使用者，出租人得終止租約。本案土地據貴局來函說明，依法無須辦理使用分區變更，即得於農業區內設置公用事業設施，業經臺東縣政府核准使用在案，其情形與上開規定有別，不得據以終止租約。

第十八條 耕地租約之終止，應於收益季節後次期作業開始前為之。但當地有特殊習慣者，依其習慣。

第十九條 耕地租約期滿時，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。（註：本項已於九十五年七月九日起停止適用）

出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。

### 《解釋函令》

關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第16條第1項第5款規定分割耕地、終止三七五租約，是否有土地法第34條之1之適用疑義

內政部98年1月15日台內地字第0970209427號令

關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第16條第1項第5款規定分割耕地、終止三七五租約，惟祭祀公業派下員未能全體會同，得否僅由部分派下員出具授權書授權管理人依土地法第34條之1規定辦理乙案，案經本部函准法務部函復意見略以：

「一、按土地法第34條之1第1項規定：『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。』稽其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第2項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之利用，增進公共利益，多數及少數共有人之利益均亦須兼顧，俾無違憲法上第15條保障財產權之規定。準此，上述土地法所稱之『處分』，多數學說及實務均認應解為有償者為限，以免對不同意共有人造成過大之侵害。貴部訂定之土地法第34條之1執行要點第三點但書亦有明文。二、次按農業發展條例第16條第1項第5款規定增訂之理由，在於為加速解決耕地三七五租約租佃雙方之矛盾與對立，爰提供一可能途徑，增列於耕地三七五租約租佃雙方協議不以金錢補償終止租約，而願以耕地分割移轉方式終止租約者，得不受面積分割下限之限制，而分割為租佃雙方單獨所有。故本件祭祀公業與

耕地三七五減租條例（第十九條）

承租人間擬依上開規定分割耕地終止租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第34條之1之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。準此，本件農業發展條例第16條第1項第5款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第34條之1之適用。」，本部同意上開法務部意見。

### 私有耕地租約期滿處理之事項

行政院43年12月11日台(43)內字第7805號令

行政院44年1月6日台(44)內字第0087號令

行政院44年2月23日台(44)內字第1181號令

一、行政院台43（內）字第7805號及台44內）字第0087號令核示者。

(一)減租條例第19條第1項第1款所規定之「出租人不能自任耕作者」應指出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親均不能耕作者而言。

(二)略。

(三)略。

(四)略。

(五)略。

(六)出租人欲依法收回自耕或承租人願繼續承租者，應在規定期間內，向其原申請訂立租約之耕地所在地鄉鎮（區）（市）公所，以書面提出申請，上述申請期間為30天（是

項申請期間奉行政院台內字第1181號令延長15天。)

(七)略。

(八)出租人申請收回自耕或承租人申請願繼續承租時，應以1張租約內所載之全部耕地為單位，不得在1張租約內為一部份之申請。

(九)經核定應續訂租約或應收回自耕者，應就原租約分別加蓋續訂租約或註銷租約之戳記。

(十)略。

(十一)略。

(十二)租佃糾紛尚未解決者，其原訂租約仍繼續有效，俟糾紛解決或法院判決後，再予依法處理。

二、行政院台44內字第1181號令核示「出租人依法收回自耕及承租人願繼續承租之申請期間延長15天共為45天。」

(按：行政院43年台內7805號令中第10點、第11點對於訂有三七五租約之耕地，經依法終止租約後，如出租人無自耕能力，應將耕地另行出租之釋示案，已奉73年8月15日台內字第13600號函停止適用。)

行政機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟

民國59年4月17日司法院大法官議決釋字第128號解釋查耕地三七五減租條例第19條第1項規定：「耕地租約期滿時，如有左列情形之一者，出租人不得收回自耕」，並列舉不

得收回自耕之3款情形，其耕地准否收回自耕，仍應依同條例第6條第1項及由同條第2項授權訂定之臺灣省及臺北市有關耕地租約登記辦法之規定，由該管鄉鎮（區）（市）公所審查，報經縣市政府核備後，辦理登記，該管行政機關所為之審查核定，係屬行政處分；又依該條例第19條第2項之規定，出租人如確不能維持其一家生活，而同時因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，鄉鎮（區）公所耕地租佃委員會所為之調處，既係對於耕地租約已滿期時准否收回自耕事件所為發生法律效果之單方行為，自亦係行政處分。且此項調處之對外行文，依同條例第3條授權所制定之臺灣省各縣（市）（局）鄉（鎮）（區）公所耕地租佃委員會組織規程第13條，臺北市各區公所耕地租佃委員會組織規程第13條之規定以鄉（鎮）或區公所之名義行之，足見此項調處應由鄉鎮區公所以行政機關之地位為之，其為行政處分，更為明顯。復查該條例第19條第2項並無如同條例第26條第1項移由司法機關處理之規定，故出租人或承租人對耕地准否收回自耕之核定與調處，如有不服，自應依訴願法第1條，行政訴訟法第1條循行政訟爭程序以提起訴願再訴願行政訴訟之程序請求救濟。

（按：耕地三七五減租條例第6條第2項修正登記辦法由內政部或直轄市政府擬訂；原第19條第2項於72年12月23日修正為同條第4項。）

出租人經核准收回耕地，承租人不依核定履行者，出租人應另提起民事訴訟聲請法院強制執行



內政部60年2月23日台內地字第403760號函

- 一、案經本部函准司法行政部60年1月15日台60函民275號函：  
「查行政機關依耕地三七五減租條例第19條所為准耕地出租人收回自耕之核定，僅有消滅出租人與承租人間租佃關係之效力，承租人如不遵照核定履行，出租人除另行提起民事訴訟，於取得執行名義後聲請法院強制執行外，似不能依據該核定逕對其執行交還耕地。至於出租人所提起之上述訴訟，與耕地三七五減租條例第26條第1項之租佃爭議有別，似無再依該條項規定先經調解或調處之必要（參照最高法院59年5月5日民刑庭總會決議）。」
- 二、本部同意上開司法行政部之意見，應請轉飭依照上項意見辦理。

耕地租期屆滿，經核定准由出租人收回自耕後，承租人不遵照核定履行時，出租人之救濟程序

內政部61年6月23日台內地字第470794號函

關於貴府61年3月31日府民地技字第8623號及60年5月21日府民地技字第20785號函囑解釋大法官會議解釋三七五減租條例第19條疑義後兩項執行問題，茲核釋如次：

- 一、對於行政機關依耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人與承租人如並無不服，僅承租人不遵照核定交還土地者，即形成無權占有問題，原出租人應另行提起民事訴訟，於取得執行名義後，聲請法院執行，業經本部60年2月23日台內地字第403670號函釋有

案，此項釋復意旨經查與最高法院61年4月11日61年度第1次民庭庭長會議決議所採見解相符，應請轉飭仍照上開意旨辦理。

二、對於耕地租約期滿而有耕地三七五減租條例第19條第2項之情事須由租佃委員會調處時，僅由鄉（鎮）、（區）（市）公所耕地租佃委員會調處即可，如有不服應循行政訟爭程序請求救濟，自無須再移送縣（市）政府耕地租佃委員會調處。

（按：原耕地三七五減租條例第19條第2項於72年12月23日修正為同條第4項）

耕地租約期滿，出（承）租人生活費及所得之計算，其子女就讀公費待遇之學校及應徵召在營服役者，不予計算

內政部63年7月11日台內地字第587683號函

主旨：關於私有耕地租約期滿，對於出（承）租人生活費支出及綜合所得計算發生疑義乙案，請照有關機關會商之結論辦理。

說明：

一、本件是根據貴府61年11月15日府民地技字第105641號函經洽請財政部表示意見，並經本部邀同司法行政部、財政部及貴省財政廳、地政局等有關機關會商獲致結論後辦理。

前項會商結論如下：

(一)凡出（承）租人之子女就讀享有公費待遇之學校

者，其生活費支出及綜合所得均不予計算。

(二)凡出租人之配偶或其同一戶內直系血親，因應徵召在營服役者，其生活費支出及綜合所得亦不予計算。至於承租人本人或家屬應徵召在營服役期間，其服役期間依照軍人及其家屬優待條例第9條規定，對其賴以維持生活之承租耕地，縱租期屆滿，出租人仍不得終止租約。

### 耕地租約之清理及登記有關事項

內政部74年1月9日台內地字第280799號函

一、略。

二、茲就來函所附「討論事項」5則，分釋如次：

(一)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時，按「耕地三七五租約清理要點」第6點規定，係就出租人有無耕地三七五減租條例第19條第1項第1款情形，分別訂有處理程序，是縱承租人未申請續訂租約，而無自耕能力之出租人申請終止租約時，自應依前揭要點第6條第2款規定處理，以便其另行出租，應不發生來函所敘與母法相悖之情事。

(二)耕地租約之登記，係為保護佃農及謀舉證上之便利而設，此觀諸最高法院51年台上字第2629號判例意旨甚明，是政府為管理租約之需要，根據事實狀況，所為之各項租約登記或逕為登記，於出、承租人之權益，並無影響。對於未依耕地三七五租約清理要點第10點第2項規定具結申辦租約變更登記之現耕繼承人，經鄉（鎮、市、區）

公所調查屬實，而依同要點同點第3項逕為租約變更登記後，縱該承租權之繼承人間尚有爭議，亦僅係繼承權之爭執問題，俟承租權繼承確定，仍可依其確定結果再為租約變更登記，應不發生所敘涉及私權之損害賠償問題。

(三)關於澎湖縣所提承租人以其承租耕地種植藥草，而出租人要求終止租約乙節，應視該租約有無土地法第106條規定「耕地租用」之事實，予以認定。請貴府按上開法條意旨，本於職權逕予核復。

(四)略。

(五)略。

同一份租賃契約內載明二人以上承租人且各自耕作各自繳租者，其各人與出租人間即各具獨立之租賃關係存在，不因其為同一份租賃契約而有所不同

內政部74年9月20日台內地字第345012號函

按耕地出租，同一份租賃契約內載明2人以上為承租人者，事實上既為各自耕作，各自繳租，租佃雙方對此租佃關係無何異議，要其各人即與出租人間各具有獨立之租賃關係存在，此項租賃關係，並不因其為同一份租賃契約而有所不同。本案兩件租約共同承租人之一徐○○與邱○○2人，自應有軍人及其家屬優待條例第9條之適用。至上開租約之其餘承租人仍應分別依照耕地三七五減租條例有關規定辦理。

私有耕地租約期滿，出、承租人均未於規定公告期間內申請收

回或續訂，經區公所逕為辦理租約註銷登記，並經公告期滿確定後，承租人始提出申請租約續訂登記之處理

內政部75年4月1日台內地字第395584號函

關於私有耕地租約期滿，出、承租人均未於規定期間內申請收回或續訂，經區公所逕為辦理租約註銷登記，並經公告期滿確定後，承租人始提出申請租約續訂登記，可否受理疑義乙案，同意照貴處所擬意見辦理。

附：台北市政府地政處75年3月17日北市地三字第09101號函：

一、略。

二、略。

三、略。

四、本案私有耕地租約既經北投區公所依鈞部頒訂之「耕地三七五租約清理要點」第7點規定逕為辦理租約註銷登記，並經公告期滿確定，為維政府公信，承租人嗣後提出租約續訂登記申請案，本應不予受理，當事人不服，可循訴願法有關規定辦理。惟查耕地租賃關係並非以登記為生效要件（最高法院51年台上2629號判例），租約經註銷登記，並不影響其耕地租賃關係，為使其租佃關係內容得以公示於第三人及便於查核（如徵收土地扣交佃農補償費查核是否出租耕地等），是以，承租人於區公所逕為辦理租約註銷登記經公告期滿確定後始提出續訂登記，如經區公所查明租約土地確有繼續耕作之事實，並經該所再依照耕地三七五租約清理要點第3點規定通知出租人，未於接到通知後10日（註：為配合臺灣省耕地租約登記辦法，本項規定已修正

耕地三七五減租條例（第十九條）

爲「20日」。)內提出相反意見者，擬由區公所本於行政權逕爲更正，准其續訂租約，以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。至於經區公所查明已無耕作事實，應不予受理。

耕地三七五減租條例第19條第2項所稱自耕地，應以出租人所有者爲限

內政部79年8月31日台內地字第828311號函

關於出租人依耕地三七五減租條例第19條第2項規定爲擴大家庭農場經營規模申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕乙案，其自耕地之認定，應以出租人所有者爲限。

耕地三七五租約之出租人或承租人，有數人共同出租或承租，出租人申請收回耕地時，如部分出租人或承租人符合收回耕地或續訂租約之規定，其租約之處理

內政部81年5月15日台內地字第8173806號函

案經本部函准法務部81年5月5日法81律字第06647號函復略以：「……二、依貴部來函說明二所列3個問題之順序，本部意見如后：出租人申請收回出租耕地，如其不得收回自耕之事由存在於出租人方面時，耕地三七五減租條例第19條第1項第1、2款有關出租人不得收回自耕之限制規定，其意旨固在確保承租人之佃耕權，惟基於公平合理之原則，其規定應祇對於不符合收回自耕事由之出租人始有適用，對於符合收回自耕事由之出

租人，應准其收回自耕，故應從寬解釋。惟參照民法第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。本問題，多數出租人分別共有耕地，共同出租予他人耕作，於耕地租約期滿時，多數出租人中雖有部分出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得申請收回自耕之事由，惟因未就耕地訂立分管契約，故仍無法按其分管部分收回出租之耕地。依民法第828條、第829條、第830條第1項規定觀之，共同共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共同共有承租權之情形，是否符合被收回耕地之事由，應將全部承租人之收支合併計算。本問題，數人因繼承而共同共有承租權，雖部分承租人收支有盈餘，部分承租人收入不足支出，但將全部承租人之收支合併計算既仍有盈餘，耕地被收回不致使其失去家庭生活依據，自應許由出租人收回全部耕地。（略）三、前述二、之、，如有『出租人有自耕能力且所有收益不能維持其一家生活，其收回耕地致承租人失去家庭生活依據』之情形者，依耕地三七五減租條例第19條第4項規定，均得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」本部同意法務部上開函意見。

私有耕地租約期滿，申請收回自耕，出租人於核定前死亡之處  
理程序

內政部86年5月30日台內地字第8605634號函  
有關私有耕地租約期滿，承租人申請續訂租約，而出租人

以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕，惟出租人於核定前死亡，同意貴處所擬出租人之繼承人如能於繼承開始之日起6個月內辦竣土地繼承登記及租約出租人名義變更登記，並於該項登記完畢後15日內補送有關擴大家庭農場經營規模之證明文件，應受理其申請收回自耕案，逾期則視未申請，准由承租人續訂租約意見辦理。

農民與其配偶領取老年農民福利津貼，應併入出、承租人之收益總額核計

內政部86年10月2日台內地字第8608597號函

查財政部84年11月29日台財稅第841660749號函釋：「農民依據『老年農民福利津貼暫行條例』規定，領取之老年農民福利津貼，係屬政府贈與，依所得稅法第4條第17款規定，可免納所得稅。」本案出、承租農民與其配偶領取之老年農民福利津貼，屬於收益性質，應併入收益總額核計。

司法院大法官釋字第422號解釋後，為執行耕地三七五減租條例第19條規定，有關出、承租人之收益與生活費用之審核標準

內政部86年10月29日台內地字第8610098號函

一、關於司法院大法官議決釋字第422號解釋揭示行政院49年12月23日台49內字第7226號令及本部73年11月1日73台內地字第266779號函有關承租人全年家庭生活費用之核計方式，逕行準用臺灣省（台北市、高雄市）辦理役種區劃現行最低生活費支出標準計算審核表中所列最低生活費支出標準金



額之規定，以固定不變之金額標準，推計承租人之生活費用，未斟酌承租人家庭生活之具體情形及實際所生之困窘狀況，與憲法保護農民之意旨不符，應不再援用乙案，前經本部邀集行政院秘書處、主計處、財政部、省（市）政府等相關機關研商獲致結論，以86年9月5日台(86)內地字第8687938號函報行政院。茲奉行政院86年10月3日台(86)內第37857號函核示：所報「研商司法院大法官議決釋字第422號解釋後，執行耕地三七五減租條例第19條規定，有關出、承租人全年家庭生活費用之核計方式事宜」之結論，同意照辦；本院49年12月23日台(49)內字第7226號令即日起停止適用。有關出、承租人之收益與生活費用之審核標準，請依本部86年9月5日台內地字第8687938號函會商結論辦理。

二、本部73年11月1日台內地字第266779號及73年12月17日台內地字第279588號函停止適用。

附：

一、行政院86年10月3日台86內第37857號函

所報「研商司法院大法官議決釋字第422號解釋後，執行耕地三七五減租條例第19條規定，有關出、承租人全年家庭生活費用之核計方式事宜」之結論，請鑒核一案，同意照辦；本院49年12月23日台49內字第7226號令即日起停止適用。

二、內政部86年9月5日台內地字第8687938號會商結論：

本部86年8月1日邀集行政院秘書處（未派員）、主計處、財政部、省（市）政府等相關機關會商結論如次：

（一）依據司法院大法官議決釋字第422號解釋，行政院49年12

月23日台(49)內字第7226號令及內政部73年11月1日73台內地字第266779號函，應不再援用。

(二)為執行耕地三七五減租條例第19條第1項第2款、第3款規定，於審核出租人所有收益是否足以維持一家生活及出租人因收回耕地，是否致承租人失其家庭生活依據時，對於出租人與承租人之收益與支出審核標準，參照司法院釋字第422號解釋意旨，應斟酌出、承租人家庭生活之具體情形及實際所生之困窘狀況，…，對於出、承租人個別具體收支情形及其他特殊狀況，如醫藥、生育費、災害損失等相關費用支出，並得予以計入生活費用，以切實際，故有關出、承租人之收益與生活費用審核標準依下列方式核計：

1.出、承租人生活費用審核標準如下：

- (1)出、承租人之生活費用，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用為準。
- (2)略。
- (3)審核出、承租人生活費用時，並得加註下列各項生活必要之支出費用：
  - A.其家屬租用房屋有證明者，另得計算其每戶房租支出。
  - B.得加計醫藥及生育費支出(須檢具全民健康保險特約醫院及診所開立之單據，但受有全民健康保險給付部分，不得加計。)

C.得加計災害損失支出(如地震、風災、水災、旱災、火災等損失，須檢附稽徵機關如國稅局所屬分局、稽徵所當時調查核發之災害損失證明文件，但有接受救濟金部分不得加計。)

2.出、承租人收益審核標準如下：

(1)出、承租人之收益，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額為準。

(2)略。

(3)審核出、承租人收益時，對於下列兩種收益，如經出、承租人之一方舉證並查明屬實者，亦應併入收益總額核計：

A.漏報或匿報之收入，或依所得稅法規定免徵所得稅之所得（參見所得稅法第4條）。

B.以動產或不動產借與他人使用未收取租金者，亦應按當時當地一般租金或收益率核定其收益，納入收益總額（參見行政院72年度判字第163號判決）。

(三)對於85年底私有耕地租約期滿，出、承租人依耕地三七五減租條例第19條規定申請收回自耕或續訂租約之案件，有關出、承租人之收益與生活費用之審核標準，縣市政府已依上開2函令核定收回自耕或續訂租約者，出、承租人如有不服，得依司法院大法官會議決釋字第128號解釋，循行政訴訟程序請求救濟。縣市政府仍未核定之案件，

則依第(二)項結論規定辦理。

(四)略。

核計出、承租人全年生活費支出時，對於出、承租人為增加全年生活費用支出，意圖於其戶內增加核計生活費人口，不得列入計算

內政部86年12月24日台內地字第8609424號函

查「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕…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。」為耕地三七五減租條例第19條第1項第2款及第3款所明定。本部86年10月29日台內地字第8610098號函並規定，出、承租人之生活費用，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用為準。關於出租人或承租人為增加其戶內全年生活費用支出，以達收回耕地或續訂租約之目的，意圖將具有謀生能力之子女遷往他處，不與其同一戶，並將其未成年且不具謀生能力之孫子女遷入與其同一戶，如經人檢舉查知或經鄉（鎮、市、區）公所查知其並無實際遷徙之事實，參照行政院56年第60號判例略以：「戶籍遷徙係事實行為，其遷徙登記自應依事實認定之，……，其所為之遷徙登記既非依據實際遷徙之事實而為遷出及遷入之登記，自非合法。」意旨，同意貴處所擬意見，於核計出、承租人之所得及生活費用支出時，將與其同一戶內而與父母不同一戶內之未成年孫子女不予計算。

私有耕地租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回耕地自耕，經審核承租人所有收益不足以維持其一家生活，而出租人亦不能維持其一家生活時，得依法申請調處

內政部87年5月12日台內地字第8704665號函查耕地三七五減租條例第19條第1項、第2項及第4項規定「耕地租約期滿時，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。出租人爲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。……出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」依上開規定，私有耕地租約期滿時，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回耕地自耕，不受上開條文第1項第2款規定之限制，惟仍應受同項第1款、第3款規定之限制。據此，出租人如依上開條文第2項規定申請收回耕地自耕，而發生同條文第1項第3款之情事時，則不得收回自耕；惟如有第1項第3款情事，而出租人亦認其不能維持一家生活，並經審核其所有收益確有不足以維持一家生活時，自得依同條文第4項規定，申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。

耕地三七五減租條例（第十九條）

私有耕地租約期滿，經縣政府核定准予出租人收回自耕並註銷租約，承租人不服提起訴願在案，而出租人擬出售該耕地時之處理方式

內政部87年8月7日台內地字第8793243號函

按「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。但原行政處分機關或受理訴願機關，必要時得依職權或依訴願人之聲請，停止其執行。」、「對於訴願決定之執行，必須執行之標的將來不能回復原狀或回復顯有重大困難者始得請求停止。」分爲訴願法第23條及行政法院32年裁字第27號判例所明定。依貴處來函所敘，本件出租耕地業經苗栗縣政府核定准予出租人收回並經註銷租約；承租人不服該核定處分，提起訴願在案；依上開訴願法第23條規定，原核定收回耕地之處分似不因提起訴願而受影響，惟原出租人擬出售該耕地，滋生承租人得否主張耕地三七五減租條例第15條第1項規定優先承受權利暨事後訴願（行政訴訟）決定（判決）確定後執行等問題，依上開訴願法第23條但書規定及行政法院判例意旨，本案如有因原核定收回耕地處分之執行恐造成難於回復原狀之虞等情形等，原行政處分機關得依職權或依訴願人之聲請，停止該核定處分之執行。

（按：訴願法修正後第23條改列爲訴願法第93條。）

私有耕地租約期滿，出租人依據耕地三七五減租條例第19條規定，申請收回出租耕地，其生活費用支出核計事宜

內政部88年10月22日台內地字第8812350號函

「…故有關出、承租人之收益與生活費用審核標準依下列方式核計：出、承租人生活費用審核標準如下：出、承租人之生活費用，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶

與同一戶內之直系血親全年生活費用為準。……出、承租人收益審核標準如下：出、承租人之收益，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅所得總額為準。…」為本部86年9月5日台內地字第8687938號函釋有案。至對於出、承租人與配偶未設籍同一戶，其生活費用之審核標準，如何核計乙節疑義，由於上開函釋未有明定，參照行政院88年度判字第3351號判決之意旨：「…此所謂出租人與其配偶分戶居住（即不在同一戶籍內）之場合，應解為與其配偶同一戶內直系血親之綜合所得稅所得總額，亦應包括在內，……。」是對於出、承租人有與配偶分戶居住（即不在同一戶籍內）之情形者，其生活費用之審核標準，應將出、承租人與配偶同一戶籍內直系血親之綜合所得稅所得總額一併計算在內。

出租人依第19條規定收回自耕，於核計雙方生活費用時，勞保及全民健保費用應予加計，惟汽車牌照稅及燃料費，不得計入

內政部88年12月8日台內地字第8897458號函

本案經本部於88年11月18日邀集行政院勞工委員會、行政院衛生署、中央健康保險局、行政院農業委員會、財政部賦稅署、法務部、交通部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處及縣市政府等有關機關會商獲致結論如下：「鑒於勞工保險、全民健康保險係強制性的社會保險且為國家強制徵收之費用，對承租人及出租人雙方而言，均為現代生活中必須之支出，於核計出、承租人生活費用時，應予加計。至於汽車使用牌照稅及汽

車燃料費雖為國家強制徵收之稅費，因汽車係多種交通工具之一，尚非為生活必需品，且其費用因車種不同，稅費有所不同，列入計算將造成收入弱勢之一方之不公，應不予計入。」

關於私有耕地租約期滿，出租人依據耕地三七五減租條例第19條規定申請收回出租耕地者，於審核其生活費用時，出、承租人與其配偶同一戶內直系血親之房租支出，應一併計入

內政部89年2月18日台內地字第8903298號函

按有關出、承租人之收益審核疑義，前經本部88年10月22日台內地字第8812350號函釋：「……：，參照行政院88年度判字第3351號判決之意旨：『……此所謂出租人與其配偶分戶居住（即不在同一戶籍內）之場合，應解為與其配偶同一戶內直系血親之綜合所得稅所得總額：亦應包括在內，……』是對出、承租人有與配偶分戶居住（即不在同一戶籍內）之情形者，其生活費用之審核標準，應將出、承租人與其配偶同一戶內直系血親之綜合所得稅所得總額一併計算在內。」準此，為符公平原則，房租支出既屬本部86年9月5日台內地字第8687938號函釋之生活費用核計範圍內，除當事人有本部86年12月24日台內地字第8609424號函釋所稱：「意圖於其戶內增加核計生活費用人口」之情事外，本案出、承租人與其配偶同一戶內直系血親之房租支出，亦應參照前揭行政院88年度判字第3351號判決之意旨，一併計入。

耕地三七五減租條例第19條第2項所稱鄰近地段以出租人要求



收回之出租耕地與其自耕地距離未超過15公里者為限

內政部89年8月3日台內地字第8908828號函一、……。至於耕地三七五減租條例第19條第2項所稱「鄰近地段」應如何認定乙節，以出租人要求收回之出租耕地與其自耕地距離未超過15公里者，視為該條項所稱之鄰近地段。二、另查「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」既經停止適用在案，本部75年4月9日台內地字第387540號函釋爰配合停止適用。

耕地三七五減租條例第19條第1項第1款規定「出租人能自任耕作者」之審核，得由申請人自行切結為之

內政部90年5月9日台內地字第9064901號函  
耕地三七五減租條例第19條第1項第1款，所謂不能自任耕作，係屬事實認定問題，最高法院51年臺上字第582號著有判例，故類此案件應由鄉（鎮、市、區）公所受理申請後，依具體事件實質審查認定；且為便利基層執行審查認定，「能自任耕作」之情形，得由申請人自行切結為之。相關權利義務人對鄉（鎮、市、區）公所之審查結果如有異議，應依司法院大法官59年4月17日釋字第128號解釋意旨，循行政訟爭程序請求救濟。  
收回自耕之行政處分管轄權應屬鄉（鎮、市、區）公所權責

內政部91年5月29日台內地字第0910007605號函  
二、按行政程序法第11條第1項規定：「行政機關之管轄權，依其組織法規或其他行政法規規定之。」同法第18條復規定：「行

政機關因法規或事實之變更而喪失管轄權時，應將案件移送有管轄權之機關，並通知當事人。但經當事人及有管轄權機關之同意，亦得由原管轄機關繼續處理該案件。」又查有關三七五耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，依本部89年4月26日訂頒之「臺灣省耕地租約登記辦法」第2條、第10條等規定，既已修正為由當地鄉（鎮、市、區）公所受理申請及審查，則其管轄權機關自屬該鄉（鎮、市、區）公所。至於縣（市）政府雖就上開事項具有備查權，惟參酌地方制度法第2條第5款對於「備查」之定義係指：「下級政府或機關間就其全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」因此，縣（市）政府對於三七五耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記等事項，自「臺灣省耕地租約登記辦法」於89年4月26日修正施行後已喪失管轄權。本案依上開規定，管轄權機關為臺中縣后里鄉公所。

三、關於訂有三七五耕地租約之耕地，於租約期滿時，依耕地三七五減租條例第19條規定，經核准由出租人收回自耕時，如承租人不服收回自耕之行政處分，主張適用行政程序法第128條第1項第2款規定申請撤銷原處分乙節，案准法務部首揭函略述如下：按行政處分之相對人或利害關係人於法定救濟期間經過後，依該法第128條第1項規定向行政機關申請撤銷、廢止或變更原處分者，依同條第2項規定，應自法定救濟期間經過後3個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算；但自法定救濟期間經過

後已逾5年者，不得申請。上開規定所稱「法定救濟期間經過後」，係指行政處分因法定救濟期間經過後，不能再以通常之救濟途徑，加以撤銷或變更，而發生形式確定力者而言。準此，系爭之行政處分，倘業經合法送達而相對人或利害關係人未依法對之提起訴願、行政訴訟者，則其法定救濟期間已逾5年者，依上開規定，不得申請行政程序之重新進行。

為辦理私有出租耕地租約期滿處理工作需要，有關公示送達證書格式

內政部92年1月23日台內地字第0920063218號函

上開提案單案號三決議處理方式：「有關公示送達之辦理方式，請依行政程序法第80條及第82條相關規定辦理。為便利鄉（鎮、市、區）公所之執行，內政部將製作公示送達證書之格式，供鄉（鎮、市、區）公所參考使用。」，准此，爰製作公示送達證書格式如附件，請參考使用。

耕地三七五減租條例（第十九條）

○○○○○○（機關名稱）公示送達證書	
法令依據	行政程序法第78條至第82條
公示送達之當事人	
公示送達之文書	
事由	對於當事人○○○應送達之文書，因 <input type="checkbox"/> 應為送達之處所不明， <input type="checkbox"/> 於有治外法權人之住居所或事務所為

	<p>送達而無效，</p> <p><input type="checkbox"/>於外國或境外為送達，不能依行政程序法第86條之規定辦理或預知雖依該規定辦理而無效，</p> <p><input type="checkbox"/>當事人變更其送達之處所而不向行政機關陳明，致應為送達之處所不明，</p> <p><input type="checkbox"/>依行政程序法第78條為公示送達後，對於同一當事人仍應為公示送達，經本○○(機關自稱)於公布欄黏貼公告，告知應受送達人得隨時領取。公告自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，業經發生效力，特製作本證書附卷。</p>
<p>製作本證書 人員蓋章</p>	<p>承辦人：                    課長：</p> <p>鄉(鎮、市、區)長：</p>
<p>中華民國○○年○○月○○日○○時</p>	

註：「製作本證書人員蓋章」欄之職級，請依各機關編制情形自行修正調整。

兩件不同字號之耕地租約，其出租人兄弟二人及其父親戶籍設於同一戶內，租約期滿時皆申請收回其出租耕地，其收支僅得擇一出租人或承租人納入計算一次

內政部92年3月13日台內地字第0920004301號函

關於本部86年10月29日台內地字第8610098號函所稱審核出、承租人生活費用及收益，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親為審核人口，為符公平正義原則，符合上開要件之某一人口如同時與多位出租人或承租人同一戶時，僅得擇一出租人或承租人納入計算1次。

為因應司法院釋字第580號解釋意旨，耕地三七五減租條例第19條第3項自95年7月9日起失其效力，不得再行適用

內政部95年7月19日台內地字第0950117562號函

按司法院釋字第580號解釋略謂：「72年12月23日增訂之減租條例第19條第3項規定，耕地租約期滿時，出租人為擴大家庭農場經營規模、提升土地利用效率而收回耕地時，準用同條例第17條第2項第3款之規定，應以終止租約當期土地公告現值扣除土地增值稅餘額後之三分之一補償承租人。惟契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人不必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。是上開規定準用同條例第17條第2項第3款部分，以補償承租人作為收回耕地之附加條件，不當限制耕地出租人之財產權，難謂無悖於憲法第146條與憲法增修條文第10條第1項發展農業之意

耕地三七五減租條例（第十九條）

旨，且與憲法第23條比例原則及第15條保障人民財產權之規定不符，應自本解釋公布日起，至遲於屆滿2年時，失其效力。」，準此，耕地三七五減租條例第19條第3項，自95年7月9日起失其效力，不得再行適用，請查照並轉知所屬。

### 關於耕地三七五減租條例第19條第2項所稱「耕地」及「自耕地」之認定事宜

內政部97年7月1日台內地字第0970105525號函

按耕地三七五減租條例第19條第1項及第2項：「耕地租約期滿時，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。出租人爲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。」，所稱「耕地」及「自耕地」，依農業發展條例第3條第11款：「耕地：指依區域計畫法劃定爲特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」之規定，並揆諸司法院大法官釋字第580號解釋：「……72年12月23日增訂之減租條例第19條第3項規定，耕地租約期滿時，出租人爲擴大家庭農場經營規模、提升土地利用效率而收回耕地時，準用同條例第17條第2項第3款之規定，應以終止租約當期土地公告現值扣除土地增值稅餘額後之三分之一補償承租人。惟契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人非必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家

庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。……。」意旨，有關出租人擬依減租條例第19條第2項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕之三七五租約土地及其自耕地自仍須為耕地，否則有悖前開第19條立法目的、農業發展條例第3條第11款及釋字第580號解釋意旨。質言之，倘三七五租約土地已依法變更為非耕地，或出租人以非耕地作為「自耕地」者，其依減租條例第19條第2項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，於法未合。

耕地三七五租約之出租人，有數人共同出租，出租人申請收回耕地時之處理

內政部98年5月12日台內地字第0980085047號函

本部81年5月15日台內地字第8173806號函：「...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，...」，係指分別共有耕地之部分出租人申請依耕地三七五減租條例第19條規定收回時，如於耕地租約期滿前之租約期間，該耕地已訂有分管契約，自得按其分管部分收回出租之耕地。

第二十條 耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。

## 《解釋函令》

三七五租約耕地租期屆滿，承租人單獨申辦續訂租約，出租人以書面表示異議之處理

內政部86年9月5日台內地字第8682123號函  
案經本部86年8月22日邀集省（市）政府地政處等機關會商獲致結論：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例（以下稱本條例）收回自耕外，承租人依本條例第20條規定單獨申請續訂租約時，鄉（鎮、市、區）公所應予受理；惟於直轄市或縣（市）政府核定承租人續訂租約前，出租人以書面表示異議，主張依本條例第16條或第17條規定申請收回耕地或終止租約，並提出省（市）政府耕地租約登記辦法中規定之證明文件，且於20日內依本條例第26條規定進行調解、調處或移送司法機關審理時，應俟其爭議處理完畢後，視其處理結果再行核定准否承租人續訂耕地租約事宜。上開續訂租約案件如已由鄉（鎮、市、區）公所送請直轄市或縣（市）政府核定中，出租人始提出異議，涉及租佃爭議，該公所應主動連繫直轄市或縣（市）政府暫緩處理，以免疏誤。」

（按：89年4月26日修正後臺灣省耕地租約登記辦法規定，續訂租約或終止租約之核定，係由各鄉（鎮、市、區）公所辦理）

公有耕地租約期滿，承租人未申請續租，經註銷租約後，其繼承人申請繼承承租，如該土地確為其繼承人現耕者，應准予續訂租約



內政部86年12月30日台內地字第8690283號函

按耕地三七五減租條例第1條規定：「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。」公有耕地之放租應適用耕地三七五減租條例之規定，迭經行政院令釋有案。復參照最高法院51年臺上字第1858號判例：耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，耕地三七五減租條例第20條定有明文，故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅。本案出租機關與承租人於租賃契約中約定租期屆滿時，承租人如未於期限內申請換訂租約，則依其契約約定，由出租機關終止租約，收回土地另行處理，此項事先約定終止租約之條款與上開耕地三七五減租條例除有法律原因不得收回之規定未合。本案公有出租耕地除有本部60年6月29日台內地字第424032號函規定之情形外，如經查明承租人之繼承人確有請求續租之事實，且該土地確為該繼承人現耕者，應准其續訂租約。

第二十一條 出租人以強暴、脅迫方法強迫承租人放棄耕作權利者，處三年以下有期徒刑。

第二十二條 出租人有左列情形之一者，處一年以下有期徒刑或拘役：

- 一、違反第十七條第一項規定終止租約者。
- 二、違反第十九條規定收回自耕者。
- 三、違反第二十條規定拒絕續訂租約者。

第二十三條 出租人有左列情事之一者，應拘役或科四百元

以上四千元以下罰金：

一、違反第二條規定超收地租者。

二、違反第十四條規定預收地租或收取押租者。

第二十四條 承租人違反第十六條第一項規定者，處拘役或科四百元以上四千元以下罰金。

第二十五條 在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申請為租約變更之登記。

第二十六條 出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理。並免收裁判費用。

前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證書。

### 《解釋函令》

耕地三七五減租條例第26條規定之免收裁判費不包括執行費

行政院41年11月15日台(41)內字第6373號令

一、略。

- 二、經縣市政府租佃委員會移送司法機關處理之案件，其當事人仍為業佃雙方，如不服司法機關之判決時仍應由當事人上訴。
- 三、裁判費與執行費為兩種不同性質之費用，減租條例第26條僅規定免收裁判費自不包括執行費在內。

租佃爭議事件，經調解調處移送法院審理，原告撤回其訴後再行起訴，其就同一事件重行起訴之認定標準

行政院44年12月9日台(44)內字第7083號令  
交據司法行政部議復略稱：「查租佃爭議事件，經縣（市）政府耕地租佃委員會移送法院處理後，如原告撤回其訴，使其因移送所生起訴之效力消滅，於業經調解調處之效果不生影響，故就同一事件重行起訴時，無須再經調解調處之程序，惟所謂同一事件，乃指同一當事人就同一法律關係而為同一請求之情形而言，三者有一不同即不得謂為同一事件，此種案件，應再經調解調處後始得起訴。」

租佃爭議之調處不成立者，不許重加調處

- 行政院45年1月6日台(45)內字第0048號令
- 一、交據內政部、司法行政部議復略稱：「查耕地三七五減租條例第26條所定調解調處程序雖無明文規定次數之限制，惟若於調解調處不成立後仍許反覆調解或調處，將使人民之訴訟權於無形中妨害其行使（參照憲法第16條）。本案原呈

所稱調處之一八一一件既已經調處不成立有案，即已終結調處程序，依上說明自無許其重加調處之理。」

二、應依議辦理，希知照。

耕地承租人死亡，其繼承人未成年，由同戶共同生活接耕扶養者，不宜終止租約

行政院51年3月22日台(51)內字第1715號令

一、經交據內政部會商司法行政部議復稱：「查本案耕地承租人於死亡時，已非無繼承人，自與耕地三七五減租條例第17條規定得終止租約之情形不符，且該繼承人現雖因未成年而無自耕能力，但已有同戶共同生活之胞叔接耕扶養，為未成年人將來利益及現在生活亦不宜由出租人終止租約，出租人如仍欲終止而收回耕地，應依同條例第26條規定辦理。」

二、應依議辦理希知照。

國有耕地承租人轉租得由出租人收回，如有爭議，比照耕地三七五減租條例第26條規定辦理

內政部52年3月9日台內地字第106133號函

本案經函准司法行政部本年2月2日台(52)函民字第0531號函復以：「查國有耕地承租人未自任耕作或將耕地全部或一部轉租他人者，依耕地三七五減租條例第16條之規定原定租約無效得由出租人收回，如承租人不同意發生爭議時，似宜比照私有

耕地依同條例第26條規定辦理。」

### 司法行政部提示高等以下各級法院辦理耕地租佃爭議事件注意要點

司法行政部59年5月12日台(59)民字3403號令

- 一、查本部為促使各法院慎重處理耕地租佃爭議事件，曾於45年元月31日，以台(45)令民字第509號令，頒發「各法院辦理耕地租佃爭議事件應行注意事項」，並於50年5月4日將其修正，以台(50)令民字第2439號令，頒發「修正各法院辦理耕地租佃爭議事件應行注意事項」在案。
- 二、前為配合當前需要，將上開注意事項修正為「提示高等以下各級法院辦理耕地租佃爭議事件注意要點」，隨令附發即希各法院詳為研閱參照辦理，俾有助於辦理耕地租佃爭議事件效率之提高。
- 三、令希遵照並轉飭遵照。

附：「提示高等以下各級法院辦理耕地租佃爭議事件注意要點」  
提示高等以下各級法院辦理耕地租佃爭議事件注意要點：

- 一、司法院釋字第128號解釋所謂：「行政機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人、承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟」。包括依該條第1項、第2項所為之調處與核定在內。
- 二、依耕地三七五減租條例第19條請求收回自耕事件，經該管耕地租佃委員會於上開解釋公布前或公布後調處完畢，而當事人聲明不服，經該管耕地租佃委員會移送法院處理

者，應退還該會處理，毋庸以裁定駁回，但當事人業以言詞或書面，請求法院裁判者，應以裁定駁回之。

- 三、依耕地三七五減租條例第19條請求收回自耕事件，在上開解釋公布前或公布後，經縣市政府耕地租佃委員會調處未成立，而直接訴請法院處理者，應依民事訴訟法第249條第1項第1款，以裁定駁回之。並指明當事人應依訴願法之規定，向該管行政機關請求救濟。
- 四、依耕地三七五減租條例第19條請求收回自耕事件，在上開解釋公布前，業經第一審法院為實體上之判決，被告對於第一審所為原告勝訴之判決提起上訴者，第二審法院應以判決廢棄原判決駁回原告在第一審之訴。如第一審判決係原告敗訴之判決，而原告提起上訴者，應以原判決理由雖屬不當，而結果相同為理由，駁回原告之上訴，並指明當事人應循行政訟爭程序請求救濟。
- 五、出租人請求收回耕地，同時主張耕地三七五減租條例第16條、第17條、第19條或其他法定事由者，法院應將第19條部分駁回，並就其他部分審判。
- 六、行政機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人或承租人不遵照履行而另行起訴者，與同條例第26條第1項之租佃爭議有關，毋庸再依該條規定調解調處，亦不得免徵裁判費。
- 七、在上開解釋公布前，已宣示判決案件確定後，受敗訴判決者據該解釋，以確定判決違背法令為理由，依民事訴訟法第496條第1項第1款提起再審之訴者，應依最高法院57年台

- 上字第1091號判例，認其再審之訴為無理由而駁回之。
- 八、都市計畫範圍內之土地，參照都市計畫法第31條及修正實施都市平均地權條例第56條第1項之規定，都市計畫範圍內之農業區綠帶地，仍有耕地三七五減租條例之適用（參照最高法院57年台上字第2178號判決）。
- 九、在實施都市計畫範圍內（即實施都市平均地權條例範圍）之出租耕地，如已經該管縣市政府編定為建築用地者，出租人為建築房屋，訴請終止租約或期滿收回時，不受耕地三七五減租條例第17條及第19條規定之限制。
- 十、依耕地三七五減租條例訂立之租約於租賃關係存續中出租人基於（修正）實施都市平均地權條例第56條規定對承租人表示終止租約者，依同條例第1條仍不排除耕地三七五減租條例第26條規定之適用，惟租佃爭議調解機關，如以奉上級命令，此類事件不必經過調解程序為由，拒予調解，則出租人仍得逕行起訴（最高法院48年台上字第1362號判例參照）。
- 十一、修正實施都市平均地權條例第56條第2項規定，出租人依同條第一項規定終止租約時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之改良物外，並應給與該土地申報地價1/3之補償，此項補償地價，應以雙方同意終止租約或其應否終止之爭議，經法院判決確定時之申報地價為準。至地價補償已否給付，非起訴之必要條件。
- 十二、耕地租佃爭議事件，經該管耕地租佃委員會調解調處不成立者，耕地三七五減租條例第26條第1項後段即規定：

「由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用」。則由當事人起訴者，不問是否基於聲請調解調處為該管耕地租佃委員會駁回，或雖予調解調處而拒不移送法院，或於移送前起訴等原因，均不能免徵裁判費（參照最高法院57年8月22日民庭庭長會議決議）。

- 十三、依耕地三七五減租條例第19條請求收回自耕案件，經該管耕地租佃委員會調處不成立後，經縣市政府核定准予收回自耕之行政處分確定事件，不得依同條例第27條規定予以強制執行。
- 十四、出租人依耕地三七五減租條例第19條請求收回耕地自耕事件，經法院判決確定或在法院成立訴訟上之和解者，無論是否在上開解釋公布之前確定或成立，均得據以強制執行。
- 十五、耕地租佃期間，不得少於6年，為耕地三七五減租條例第5條所明定。法院為和解時，自亦不能違反此項規定。
- 十六、耕地承租人將承租耕地轉讓與其被他人收養之子女耕作，應依耕地三七五減租條例第16條之規定辦理。
- 十七、耕地租約期滿，經鄉鎮（區、市）公所送請縣市政府核定，已由出租人收回自耕，而實係違反耕地三七五減租條例第19條規定，涉及同條例第22條第2款之規定時，應審慎依法辦理。

應由耕地租佃委員會調解調處之租佃爭議案件，係專指當事人



間因耕地租賃之權利義務所生之爭議而言

內政部68年9月10日台內地字第33207號函  
依耕地三七五減租條例第26條規定，應由耕地租佃委員會調解調處之租佃爭議案件，係專指當事人間因耕地租賃之權利義務關係所生之爭議而言，其他非屬上項之爭議，則非該委員會應調解調處之事項。

司法機關判決租約終止，出租人與承租人發生爭議，無須再依耕地三七五減租條例第26條調解調處

內政部76年3月13日台內地字第486032號函  
按耕地租佃委員會之調解、調處，以出、承租人間有租賃關係為前提，本案既經司法機關判決認定其租約已終止，爾後雙方當事人間發生爭執情事，自不適用耕地三七五減租條例第26條有關調解、調處之規定。

公有耕地在未依法終止租約前發生爭議時，應依耕地三七五減租條例規定辦理

內政部77年6月13日台內地字第604443號函  
依耕地三七五減租條例第26條第1項規定：「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；……」。準此，本案承租人等原承租公有耕地，於貴府撥用開闢道路在未依法終止租約前發生爭議時，自應依該條規定程序辦理。

耕地三七五減租條例（第二十六、二十七條）

未依規定訂定之土地租用契約，是否有租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定

內政部79年7月14日台內地字第819509號函

按耕地三七五減租條例第26條所規定調解調處之程序，必須當事人間有耕地租佃關係存在，若當事人間根本無租佃關係存在，自無該條適用之餘地（行政法院56年判字第62號判例參照）。至於本案是否有耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。

租佃爭議經調解成立之內容，如具有無效或得撤銷之原因時，應由當事人循民事訴訟程序訴求解決，非可由行政機關逕予撤銷

內政部79年8月27日台內地字第829293號函

一、本案經函法務部79年8月2日法律字第12201號函准司法院秘書長79年8月10日(79)秘台廳(三)字第01928號函復略以：「查耕地之出租人與承租人間因給付租金發生租佃爭議，依耕地三七五減租條例第26條第1項前段之規定，經當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解者，其性質應屬私權爭執，調解成立者應與民法上之和解契約無異。故該調解成立之內容，如具有無效或得撤銷之原因時，自應循民事訴訟程序，以求救濟，非可由行政機關逕予撤銷（參照最高法院46年台抗字第160號判例）。本案係因給付租金經高雄市苓雅區公所耕地租佃委員會成立之調解，如有無效或得

撤銷之原因，依上述說明，自應由當事人循民事訴訟程序訴求解決。」

二、本案請發給調解證明書後，另由當事人循民事訴訟程序訴求解決。

出租人申請確認與承租人間無租佃關係存在疑義，事涉出租人與承租人間租賃關係（債權行為）之有無，尚無須由共有人全體共同行使之必要

內政部85年11月23日台內地字第8511092號函

案經函准法務部85年11月7日法(85)律決28460號函以：「本案耕地租約部分出租人申請確認與承租人間無租佃關係存在疑義，事涉出租人與承租人間租賃關係（債權行為）之有無，似無各共有人必須合一確定之問題，尚無須由共有人全體共同行使之必要。」，本部同意上開法務部意見。

耕地租佃委員會依耕地三七五減租條例第26條所為之調處，應做成明確之決議仲裁

內政部90年5月2日台內地字第9076599號函

附件：

伍、會商結論：

一、有關各縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知之規範內容，依耕地三七五減租條例規定，後為各縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）

耕地三七五減租條例（第二十六條）

公所辦理並負其規劃及行政執行責任之事項，且依地方制度法之規定，此規範內容屬地方自治事項，應由各級地方自治團體本於權責自行訂頒執行，前經本部88年12月14日台內地字第8897492號函釋在案。另臺灣省各縣（市）（局）政府耕地租佃委員會及鄉（鎮）（區）（市）公所耕地租佃委員會調解處耕地租佃爭議須知，業經臺灣省政府88年8月4日88府法字第157924號函釋溯自中華民國88年7月1日停止適用。故為處理耕地租佃爭議事宜，尙未訂定調解處耕地租佃爭議須知之縣（市）（臺中市、臺中縣、基隆市、苗栗縣、雲林縣、花蓮縣等），請儘速參考本部前揭函所附之範例訂定之，另耕地租佃委員會辦理租佃爭議事件應行注意事項，各縣（市）政府得自行斟酌地方情況訂定之。至於各直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會召開耕地租佃委員會會議時，無須通知本部列席，會議紀錄亦無須副知本部。

二、依耕地三七五減租條例第26條意旨及為彰顯耕地租佃委員會之功能，直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會所為調處決議之內容，應就耕地租佃爭議作成明確之決議仲裁，而非作成「調處不成立，移送法院處理」之內容。當事人不服調處，直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會始得將調處筆錄連同有關案卷移送司法機關處理。另調處筆錄內容請詳實依筆錄格式填寫，俾便法院審理。

三、略。

第二十七條 前條爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。

### 《解釋函令》

耕地三七五減租條例第27條「執行費用」，係指民事訴訟費用法第19條所定「執行費」而言

行政院43年12月15日台(43)內字第7879號令

- 一、司法行政部43年11月20日台(43)鳳呈民字第17240號呈為耕地三七五減租條例增訂第27條條文草案「並免徵收執行費用」句內之「用」字擬予刪除，請核轉立法院一案。
- 二、正核辦間，接准立法院12月3日函以本案經提11月30日該院第14會期第19次會議決議：「耕地三七五減租條例增訂第27條條文修正通過，原第27條改為第28條，以下條文次序遞改」等由；繼奉總統12月9日明令公布，經已由院分行在案。所請轉函立法院刪除「用」字一節，應無庸議；惟「執行費用」四字可解釋為係指民事訴訟費用法第19條所定「執行費」而言。

- 第二十八條 本條例之規定，於永佃權之耕地準用之。
- 第二十九條 耕地依農業發展條例規定經營者，從其規定。
- 第三十條 本條例之施行區域，由行政院以命令定之。
- 第三十一條 條例自公布日施行。



## **參、耕地三七五租約清理要點**





## 參、耕地三七五租約清理要點

中華民國73年10月6日台內地字第262876號函訂定

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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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二十日內提出書面意見，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。

- 四、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十九條第一項各款情形之一者，應准承租人續訂租

約。

(二)出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，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十九條第一項第一款、第三款情形之一者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條項第二款規定限制。

(四)出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，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。

五、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。

六、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十九條第一項第一款情形者，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十九條第一項第一款情形者，鄉（鎮、市、區）公所應以書面通知承租人於十日內以書面表示是否願意續租，如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；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。

七、出租人、承租人依本要點第四、五、六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四十五日內為之。

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，將登記結果公告三十日，並以書面通知出租人、承租人。

### 《解釋函令》

關於耕地三七五租約清理要點第7點第2項並無違反行政程序法

內政部93年9月1日台內地字第0930064740號函

- 一、按行政程序法第159條規定：「本法所稱行政規則，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定。行政規則包括下列各款之規定：一、關於機關內部之組織、事務之分配、業務處理方式、人事管理等一般性規定。二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。」，准此，本案所涉耕地三七五租約清理要點（以下簡稱「清理要點」），其性質應屬行政程序法第159條所稱行政規則，而與同法第150條無涉，合先敘明。
- 二、查耕地三七五減租條例第20條規定：「耕地租約於租期屆

滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」，其旨在保障佃權、避免出租人任意撤佃。故本條規定出租人於租期屆滿時，除依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。又依該條反面解釋，承租人不願繼續承租或放棄耕作權或同意交還者，出租人即得收回土地。綜上，依第20條意旨，無論承租人願繼續承租或出租人請求收回自耕，皆為意思表示之一種，是於租期屆滿時，倘若承租人及出租人均無明確意思表示時，基於行政管理之需要，清理要點第7點第2項規定：「……出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉（鎮、市、區）公所應為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知出租人、承租人。」，其道理在此。惟縱經鄉（鎮、市、區）公所逕為辦理租約註銷登記，但租賃關係之有無，並非以書面登記為準據，而應以事實認定（最高法院51年台上字第2629號判例參照），故本部75年4月1日台內地字第395584號函明示：

「……。承租人於區公所逕為辦理租約註銷登記經公告期滿確定後始提出續訂登記，如經區公所查明租約土地確有繼續耕作之事實，並經該所再依照耕地三七五租約清理要點第3點規定通知出租人，未於接到通知後10日（註：為配合臺灣省耕地租約登記辦法，本項規定已修正為「20日」。）內提出相反意見者，擬由區公所本於行政權逕為更正，准其續訂租約，以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。至於經區公所查明已

無耕作事實者，應不予受理。」目的即在保障確有耕作事實之承租人。故清理要點第7點第2項逕為辦理租約註銷登記之規定，既為行政管理所需且有本部75年4月1日台內地字第395584號函以為補充，已充分注意落實保障確有耕作事實承租人之權益，並未違反行政程序法有關規定。

- 八、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十九條規定申請收回自耕。但耕地租約如有同條例第十七條第一項各款情形之一，或承租人表示不願繼續承租者，准予辦理終止租約登記。
- 九、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)承租人積欠地租達兩年之總額，經出租人依民法第四百四十條第一項規定催告，仍未依限期支付者。
  - (四)承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
  - (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。
- 十、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) 耕地之一部減失者。
- (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）公所依前項第三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、承租人於二十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，將登記結果公告三十日以書面通知雙方當事人。

十一、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二十日內未提出異議者，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)耕地已全部減失者。
- (五)已無租佃事實者。

十二、耕地租約有左列各款情形之一者，鄉（鎮、市、區）公所應即通知出租人、承租人於三個月內會同辦理更正，或由一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一筆土地之部分，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一，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。

十三、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。

十四、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。

十五、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。

十六、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。

十七、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。



## 肆、平均地權條例



## 肆、平均地權條例

第六十三條 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

- 一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- 二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

由重劃抵充為公共設施用地之公有出租農用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

平均地權條例（第六十三條）

### 《解釋函令》

市地重劃實施辦法第 38 條所定出租耕地終止租約，其補償費用應由租佃雙方合意為之

內政部79年11月22日台內地字第848872號函查「市地重劃區內原訂有三七五租約之出租耕地，依照平

均地權條例第 63 條第 2 項第 1 款規定註銷租約者，承租人向出租人請求補償之標準，係以重劃前土地登記面積，按重劃計畫書公告當期之土地現值計算，並不扣除土地增值稅。」為本部 77 年 4 月 21 日台內地字第 590730 號函釋有案。至市地重劃實施辦法第 38 條規定，重劃前訂有三七五租約之土地，如無平均地權條例施行細則第 89 條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後 2 個月內邀集權利人協調乙節，因係協調性質，其補償費用應由租佃雙方合意為之。

（按：原市地重劃實施辦法第 38 條修正後為第 48 條）

因實施市地重劃致不能達到原租賃目的係屬事實之認定

內政部 82 年 6 月 26 日台內地字第 8285245 號函

按平均地權條例施行細則第 89 條規定「本條例第 63 條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言……二、重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。」是以重劃後分配之土地是否不能達到原租賃目的係屬事實認定問題。本案應由貴府依職權予以認定依法處理逕復。

關於辦理市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金，係屬私權問題，應由租佃雙方自行議定

內政部 94 年 7 月 11 日台內地字第 0940061741 號函

關於市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金乙案，經本部於 94 年 6 月 17 日邀集相關機關會商獲致結論如下：

一、查 66 年 2 月 2 日「實施都市平均地權條例」擴大修訂為「平均地權條例」，其第 63 條規定：「承租土地，因重劃而不能達到租賃目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。出租土地因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。」，嗣上開條文於 75 年 6 月 30 日修正為：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。」。是以本部 69 年 2 月 26 日台內地字第 6800 號函釋：「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。」，以該函頒年月日，可明所稱「平均地權條例第 63 條」固指 66 年 2 月 2 日修正之平均地權條例第 63

條，惟衡酌該函釋意旨，其適用並不因第 63 條之修正而有所影響，質言之，上開函釋目前仍應適用。

- 二、基於市地重劃期間三七五租佃土地是否完全不能使用收益，每件個案情形並不相同，自不宜強制規定一律免除或減少租金。為兼顧租佃雙方之權益，市地重劃期間三七五租約承租人是否繳納租金，仍應依前揭函釋意旨辦理，由雙方自行協調議定之；如有爭議，得依耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理。

第七十六條 出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。

依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。

### 《解釋函令》

耕地承租人為「公司」其經收回建築或出售時無給予三分之一地價補償之適用

內政部66年10月22日台內地字第755321號函  
依平均地權條例第 77 條規定，終止租約收回耕地時，應按公告土地現值，減除預計土地增值稅後餘額 1/3 補償承租人，該承租人係指一般佃農而言，業經本部 66 年 7 月 1 日台內地字第 740170 號函釋在案。本案農工企業公司既為企業，自

無依上開規定予以補償之必要。至於農工企業公司投資改良土地所支付之費用，可由台灣電力公司與農工企業公司雙方協調補償之。

編為建築用地之出租耕地終止租約時承租人無優先承買權，及終止租約之審核標準

內政部67年11月27日台內地字第819644號函

本案經本部於本(67)年5月13日及9月23日兩度邀集行政院秘書處（以上均未派員）、司法行政部及省、市地政機關會商獲致結論如次：

- 一、依平均地權條例第76條及同條例施行細則第91條規定，出租耕地得終止租約之要件，以該耕地經依法編為建築用地，且即能供建築使用者為限。其立法意旨，係在促進建築使用，以發展都市建設。故出租耕地經依法編為建築用地後，出租人如係依平均地權條例第76條及第78條規定辦理終止租約者，其承租人僅得依同條例第77條規定領取補償，而無土地法第107條及耕地三七五減租條例第15條規定之優先承買權。
- 二、依平均地權條例第78條規定，出租人申請終止租約案件，如經審核其已與承租人協議成立者，應准終止租約。本條例所稱「審核」，係指審核當事人是否達成協議（略……），至其補償地價有無達到或超過同條例第77條規定標準，則不在審核之列。

（按：原平均地權條例施行細則第91條已修正刪除）

平均地權條例（第七十六條）

是否有訂立租約如有爭執應訴請法院審理

內政部70年4月17日台內地字第17282號函  
查土地有無租賃，當事人間如有爭執，應訴請由司法機關審理，倘經司法機關判決確認有租賃關係存在，方可依平均地權條例第76條、第77條規定辦理補償。

出租耕地經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用，業佃雙方已達成終止租約之協議者，縣市政府於核准終止耕地租約時，無須再審核其地價補償標準

內政部70年6月20日台內地字第27730號函  
「實施都市平均地權條例」已於66年2月2日修正為「平均地權條例」，原條例第56條之規定已予修正，該條規定及本部對該條有關之函釋，自不宜再引用；至於主旨所敘情節，依平均地權條例第78條前段規定「依第76條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人或會同該土地之承購人，檢具土地建築使用計畫書圖，以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約……」。復查租賃雙方之補償問題，本質上屬私權範圍，其當事人既已自行達成協議，自應依上開規定准其終止租約，無須再審核其地價補償標準。

（按：原平均地權條例第78條已修正）

耕地承租人失蹤，仍可由出租人依規定申請終止耕地租約收回



## 或出售建築

內政部71年3月25日台內地字第75509號函

鍾○○君等 3 人陳情依照平均地權條例第 76 條規定辦理終止租約乙案，同意依照貴處所擬辦法第 2 點，由該管縣政府依同條例第 78 條第 1 項後段規定估計補償價款，辦理終止租約，至其原訂租約，毋庸辦理變更登記。

- 一、本案何○陣於 62 年失蹤後，耕地由何○欣耕作，67 年租期屆滿時其本人既未親往換訂租約，亦未繼續耕作，應可視現耕人何○欣為承租人，准予當事人辦理租約變更登記，惟如有一方因故不能會同辦理時，似亦可依台灣省租約登記辦法第 2 條規定，由他方單獨申辦租約變更登記。
- 二、又本案出租人既已申請終止租約收回建築，則將來租約之承租人確定後，於通常情形下不論承租人為何人，均不能排斥其收回建築之申請，是以在承租人失蹤亦無法確定另有其他有關之當事人亦有承租權之前，似可視為承租人因故不能協調，並視為仍有爭議，擬准由縣市政府依平均地權條例第 78 條後段有關規定估計補償金額辦理終止租約。
- 三、略。

平均地權條例（第七十六條）

## 耕地收回建築期限之計算可扣除禁建之期間

內政部71年4月20日台內地字第80921號函

所報出租人依平均地權條例第 76 條規定申請收回其出租耕地，因該耕地辦理市地重劃實施禁建，應否准予終止租約乙

案，仍請依照本部 69 年 11 月 6 日台內地字第 50284 號函辦理。至其耕地收回建築期限之計算，可依貴處 69 年 12 月 3 日地二字第 68283 號函規定，扣除該項禁建之期間。

附：臺灣省地政處 69 年 12 月 3 日地二字第 68283 號函

查重劃地區選定後，得報經核准公告禁止建築時，平均地權條例第 59 條訂有明文，三七五出租耕地收回建築限期之計算，自可扣除該項禁建之期間。

編為建築用地之出租耕地，出租人終止租約收回耕地滿 1 年後，尚未建築使用或僅部分土地建築使用，應否實施照價收買，由該管政府視實際需要自行決定

內政部 71 年 11 月 20 日台內地字第 122024 號函

案經邀同行政院秘書處（未派員出席）、臺灣省地政處、臺北市地政處、高雄市地政處等單位會商決議：「一、按平均地權條例第 76 條第 2 項規定之立法意旨，係以照價收買為促進土地利用之手段，並非以照價收買為目的。從而，依同條第 1 項規定終止租約之出租耕地，於實際收回屆滿 1 年後，如尚未依照使用計畫建築使用，並非一律實施照價收買不可。至是否實施照價收買，依法係屬直轄市或縣（市）政府之權責，可由各該直轄市或縣（市）政府視實際需要，本於職權自行決定。二、平均地權條例第 76 條第 2 項規定所稱「尚未依照使用計畫建築使用」，業經本部 69 台內地字第 19718 號函釋：「係指當事人於終止租約後 1 年內尚未開始建築使用而言。」本案臺灣省地政處請釋編為建築用地之出租耕地，出租人依平均地權

條例第 78 條規定終止租約收回滿 1 年後，僅部分土地建築使用，應否實施照價收買，應由該管直轄市或縣（市）政府依照上開規定認定之。」

僅部分面積訂定三七五租約之私有建築用地，終止租約時，並無應先辦理分割登記始予核准之規定

內政部72年5月3日台內地字第150889號函

依平均地權條例第 76 條第 1 項規定，出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。本案土地雖僅有部分面積訂定三七五租約，惟現行法令並無非經辦理分割登記不得申請終止租約之規定，貴處擬於當事人申請終止租約時，通知其先行申請分割登記，始予核准，俾便加註期限建築戳記並利執行照價收買乙節，未便同意。

平均地權條例（第七十六條）

出租人以即期支票掛號郵寄承租人收取應認承租人已領取補償地價

內政部72年6月14日台內地字第160218號函

查依平均地權條例第 76 條規定終止耕地租約時，若承租人拒不接受協調或對於補償金額有爭議時，應由直轄市或縣（市）政府依規定標準計算補償金額，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約，為同條例第 78 條所明定；本案出租人既已將承租人應領之補償金額以即期支票掛號郵

寄承租人收取，應認承租人已領取補償地價；惟本案耕地租約尙未經核准終止前，承租人之子已入營服役，如承租人確係依賴該耕地維持生活，應依照軍人及其家屬優待條例第 9 條規定辦理。

出租人欲收回經依法編為建築用地之出租耕地，非僅得依平均地權條例規定終止租約

內政部73年10月9日台內地字第261721號函

查耕地租佃原屬私權事項，租佃契約之終止，應允當事人依法自由為之；承租人放棄耕作權時，依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 2 款規定得予終止租約，自應准予當事人據以申請租約終止登記；縱該租佃耕地經編為建築用地，亦不應限令當事人僅得依平均地權條例第 76 條規定終止租約。

依內政部 72 年 6 月 14 日台內地字第 160218 號函意旨核算承租人所得及支出之年度均以承租人收取出租人給予補償費支票時之年度為準

內政部73年11月26日台內地字第264932號函

一、查出租人既已將承租人應領之補償金額以即期支票掛號郵寄承租人收取，應認承租人已領取補償地價，本部 72 年 6 月 14 日台內地字第 160218 號已有函釋，準此，關於承租人領取補償費計入所得、生活費用支出與人口數計算之年度，均應以承租人收取出租人給予補償費支票時之年

度為準。

- 二、本部 72 年 6 月 14 日台內地字第 160218 號函及 73 年 8 月 28 日台內地字第 245274 號函所稱之「補償地價」，均係指平均地權條例第 77 條所規定應給予承租人之補償費而言。

出租耕地編為建築用地，出售他人建築使用，而怠於終止租約者，承購人得代位申請收回耕地

內政部74年8月24日台內地字第335604號函

- 一、本案出租人經將依法編為建築用地之出租耕地出售予承購人（朱○○君），並依法辦理所有權移轉登記完畢，而出租人未依平均地權條例第 76 條、第 77 條、第 78 條規定終止租約者，此為債務人（出租人）怠於行使其權利，債權人（承購人）因保全債權，自得依民法第 242 條規定，以自己之名義，行使其權利，亦即得由承購人代位出租人申請終止租約收回土地，以保護其權益。
- 二、又本案出租耕地既經依法編為建築或道路用地，且承購人亦已代位申請終止租約，如經查明符合平均地權條例第 76 條、第 78 條規定，得逕依上開條文規定處理。  
（按：關於道路用地部分本部 78 年 10 月 17 日台內地字第 745765 號函已另為解釋）

平均地權條例第 76 條第 2 項規定之執行由直轄市或縣（市）政府視實際需要，本於職權自行決定

平均地權條例（第七十六條）

內政部76年2月3日台內地字第474219號函

查耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 76 條第 1 項關於出租人得終止租約之規定，旨在促進土地利用，其立法目的相同，其適用情況亦無差異，應不生來函所敘依貴省租約登記辦法第 6 條規定辦妥終止租約登記後，有無平均地權條例規定適用之疑義。至平均地權條例第 76 條第 2 項規定：「依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿 1 年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。」，亦僅係以照價收買為促進土地利用之手段，並非以照價收買為目的。故對於該等出租耕地，於實際收回耕地屆滿 1 年後，未為建築使用者，有無必要實施照價收買，應由直轄市或縣（市）政府視實際需要，本於職權自行決定依法辦理。

耕地出租人申請終止租約補償承租人費額之計算

內政部76年11月21日台內地字第553017號函

關於耕地出租人依平均地權條例第 76 條規定終止租約時，以書面向該管直轄市或縣市政府提出申請，已符合同條例第 78 條第 1 項規定程序，不因其需再補正有關證件而受影響。故其據以計算補償承租人之補償費額，仍應依同條例施行細則第 92 條（註：現行第 98 條）規定辦理。

經依法編為建築用地之出租耕地，於辦理市地重劃期間得終止租約，其相毗連之公共設施保留地如一併終止租約時，其預計

之土地增值稅應比照平均地權條例第 42 條規定減徵之

內政部78年10月17日台內地字第745765號函

一、略。

二、查平均地權條例第 63 條第 1 項規定：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。」與同條例第 76 條規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。」二者性質及適用條件不盡相同，故在辦理重劃期間，出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，仍得依上開條例第 76 條至第 78 條及有關規定申請終止租約。

三、都市計畫範圍內出租耕地經編為公共設施保留地，根據 72 年 12 月 23 日修正公布「耕地三七五減租條例」第 17 條第 1 項第 5 款規定，得予終止租約，至其依同條第 2 項第 3 款計算補償所應減除之土地增值稅，因係預計性質，且該公共設施保留地嗣後被徵收時，其土地增值稅亦得減徵，故為期公平，該預計之土地增值稅，應比照平均地權條例第 42 條規定減徵之。

四、（略）。

（按：關於公共設施保留地之減徵土地增值稅事宜，民國 90 年 6 月 20 日修正平均地權條例第 42 條第 2 項，規定公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土增值稅）

平均地權條例（第七十六條）

辦理重劃且列為共同負擔公共設施用地之出租耕地，其終止租約預計土地增值稅，應無平均地權條例第 42 條第 1 項減徵規定之適用

內政部79年4月7日台內地字第789629號函

查內政部 78 年 10 月 17 日台內地字第 745765 號函說明三關於「都市計畫範圍內出租耕地經編為公共設施保留地，根據耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定終止租約時，其計算補償所應減除之土地增值稅，因係預計性質，且該公共設施保留地嗣後被徵收時，其土地增值稅亦得減徵，為期公平，該預計之土地增值稅，應比照平均地權條例第 42 條規定減徵」之規定，至於辦理重劃且列為共同負擔公共設施用地之出租耕地，因其與上開規定所稱「嗣後被徵收」之公共設施保留地有別，其終止租約預計土地增值稅，應無該函減徵規定之適用。

平均地權條例（第七十六條）

公有出租耕地管理機關依平均地權條例終止租約，並給予承租人補償後，無優先承購權之適用

行政院80年2月7日台(80)內字第5200號函

所報臺南縣政府以該府管有出租 4 筆縣有耕地承租人吳某陳情，按公告現值讓售或照標售最高標價優先承購請准按耕地三七五減租條例第 15 條及本院 65 年 11 月 5 日台 65 內字第 9555 號函意旨准其有優先承受權一案，請照內政部會商結論辦理。說明：內政部會商結論：「公有出租耕地，依法已編為建築用



地，擬收回自行建築或公開標售時，為維護公產權益，公產管理機關應依平均地權條例第 76 條、第 77 條規定給予承租人應得之補償後，終止租約收回土地，自無耕地三七五減租條例第 15 條優先承購權之適用。臺南縣政府管有出租予吳某之 4 筆縣有耕地，既已編定為建築用地，應由該府依上開規定給予承租人依法應得之補償後，終止租約收回土地。至承租人願意放棄 1/3 地價補償，可否給予原承租人按最高得標價格優先承購一節，核與上開規定不符，仍應依上開規定辦理。」

耕地出租人死亡，繼承人尚未辦妥繼承登記前，其中繼承人之一，未得其他繼承人之同意，單獨授權他人申請終止租約之效力

內政部81年12月24日台內地字第8116608號函

一、案經函准法務部 81 年 12 月 8 日法 81 律 18462 號函復，略以：「按民法第 1151 條規定：『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有』。第 828 條第 2 項規定：『除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。』而共同共有人之同意，無論係明示或默示或於行為當時同意，或於事前預示或事後追認均無不可，亦不以文書證明為必要，凡能證明共同共有人已為同意即可（參照最高法院 65 年台上字 1416 號判例）。本件依來文所述，耕地出租人死亡，其五位繼承人尚未辦竣繼承登記

前，其中繼承人之一單獨授權黃君於 81 年 6 月 30 日依平均地權條例第 76 條規定提出申請終止租約，依前揭說明，倘若業經其他繼承人全體於事後承認即可生效。又其承認之效力，依民法第 115 條規定：『經承認之法律行為，如無特別訂定，溯及為法律行為時，發生效力。』，自當溯及為法律行為時發生效力。」

二、本部同意法務部上揭函意見。

出租耕地經都市計畫變更為行政區，出租人得依平均地權條例第 76 條規定申請終止租約

內政部 86 年 3 月 31 日 台內地字第 8603051 號函

依平均地權條例第 76 條第 1 項規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。」又依同法條第 2 項規定：「依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿 1 年後，不依使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。」故出租耕地符合上開法條第 1 項所規定，出租人即得申請終止租約收回耕地，惟如實際收回耕地屆滿 1 年後未依使用計畫建築使用，係生同法條第 2 項照價收買之問題，出租人自應注意。又有關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，前經本部 81 年 9 月 4 日台 81 內地字第 8110649 號函釋在案，本案經編為行政區之出租耕地，出租人擬終止租約收回耕地，應由當事人衡酌上開說明辦理。

出租耕地依平均地權條例第 76 條規定終止租約收回土地後，因法律規定限制其建築使用，其收回建築期限之計算，可扣除該限制建築使用之期間

內政部87年3月18日台內地字第8703055號函

按出租耕地符合平均地權條例第 76 條第 1 項所規定，出租人即得申請終止租約收回耕地。惟如實際收回耕地屆滿 1 年後未依使用計畫建築使用，係生同法條第 2 項照價收買之問題，出租人自應注意。前經本部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8603051 號函釋在案，至如出租人於終止租約收回土地後，因法律規定限制其建築使用，並非收回耕地之出租人不為建築使用，則其收回建築期限之計算，可扣除該限制建築使用之期間。

關於依平均地權條例第 76 條規定於登記簿上記有「限期建築」之註記，應由地政事務所主動辦理逕為註銷註記，並於註銷註記完成後，將結果通知登記權利人

內政部94年3月22日台內地字第0940072631號函

案經本部邀集各直轄市、縣（市）政府、中華民國地政士公會全國聯合會及彰化縣地政士公會等有關機關、團體會商獲致結論如下：

- 一、查民國 57 年 2 月 12 日修正之實施都市平均地權條例第 56 條及 66 年 2 月 2 日修正之平均地權條例第 76 條規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依前項規定終止租

約，實際收回耕地屆滿 1 年後，尚未依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。」，揆其立法意旨，乃係基於當時臺灣社經環境，工商建築用地不足，為促進建築用地釋出加以使用，以發展都市建設，而規定以照價收買為促進土地利用之手段，並非以照價收買為目的，本部 71 年 11 月 20 日台內地字第 122024 號函、76 年 2 月 3 日台內地字第 474219 號函及 85 年 6 月 25 日台內地字第 8505329 號函釋均有闡明其意旨。嗣後 72 年 12 月 23 日修正公布之耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定，出租耕地經依法編定或變更為非耕地使用得終止租約時，並未有終止租約後該土地應限期建築使用及照價收買之規定。又自平均地權條例施行以來，各直轄市或縣（市）政府從未曾依該條例第 76 條規定執行照價收買。鑒於當今之社會經濟情況，臺灣地區建築用地充裕，供需平穩，是以，促進土地利用之方式，宜依都市及非都市土地管制規劃利用之相關規定，配合正常之市場供需機制，循序使用發展；平均地權條例第 76 條強制定期 1 年期限內建築使用之規定，已不適現今之社經環境。又為尊重維護出租耕地終止租約後土地所有權人之財產權益，平均地權條例第 76 條規定直轄市及縣（市）政府得以照價收買作為促進土地利用之手段相對於耕地三七五減租條例第 17 條規定，顯不合法律之衡平原則。故在政策上應予以調整修正，對於終止耕地租約後之土地處理，在政策上宜統一法令規定均依耕地三七五減租條例規定辦理，故建議平

- 均地權條例第 76 條規定，應循修法予以刪除。
- 二、由於平均地權條例第76條有關「得照價收買」之規定，雖屬直轄市及縣（市）政府之行政裁量權責，惟就前項結論所述，該條第2項規定自修訂施行迄今，尚無實際執行案例，未具實效。故在該條文尚未修正刪除前，就土地利用政策之考量，各直轄市及縣（市）政府對於依該條之規定終止租約之出租耕地，應無執行照價收買之必要。
  - 三、嗣後依平均地權條例第76條規定方式終止租約者，無須再於土地登記簿標示部備考欄內加註，內政部69年9月18日台內地字第36238號函，應予停止適用。其他與該部函有關之函釋，亦應檢視有無修正或停止適用之必要。
  - 四、目前各地政事務所為執行平均地權條例第76條之規定，依據上開部函於土地登記簿加註「出租耕地終止租約限自○年○月○日起至○年○月○日止內建築使用」之註記者，並無法律之強制規定作為依據，因其影響土地所有權人權益，應由各直轄市或縣（市）政府轉知所轄地政事務所，主動辦理逕為註銷註記，並於註銷註記完成後，將結果通知登記權利人。
  - 五、為便於地政事務所辦理本案逕為註銷註記之批次作業，請內政部地政司於「土地登記複丈地價地用電腦作業系統（NT版）」新增本案註記事項之批次挑檔列印功能。在上開功能尚未開發完成前，如有個案申請辦理塗銷是項註記者，各地政事務所應予受理並辦理註銷註記。

第七十七條 耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。

前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。

公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。

### 《解釋函令》

應給予承租人1/3地價補償之土地以已按耕地放租者為範圍，不以田、旱地目為限

行政院67年4月13日台(67)內字第3117號函

內政部邀集財政部、司法行政部、臺北市政府及貴省政府等有關機關會商結論：「民國40年公佈實施之耕地三七五減租條例，對於出租耕地並無地目之限制，故除田、旱地目土地外，與農地經營不可分離之房舍、曬場及灌溉用地等（即道、雜、溜地目土地）事實上亦有訂入三七五耕地租約者，42年政府為推行耕者有其田政策，制訂實施耕者有其田條例，依該條例第5條及第8條之規定，僅將水田及旱田（即田、旱兩地目土地）

徵收放領予原耕地承租人，田旱以外地目原已放租之耕地及地主依法保留之耕地，則仍繼續放租。及至民國57年修正實施都市平均地權條例時為促進都市土地利用加速都市發展，乃增列第56條規定都市計畫範圍內之出租耕地，除都市計畫編為農業區綠帶者外，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得於給付承租人1/3地價補償後終止租約，以資適應，惟該條例對出租耕地因公共使用而徵收或撥用時如何補償承租人乙節，則未為規定，為期耕地被徵收（撥用）或地主收回建築時承租人均能獲致同一之補償，乃於66年修正平均地權條例時增訂第11條出租耕地被徵收（撥用）時，亦應給予承租人1/3地價補償之規定。綜觀以上立法經過及其意旨，可知現行平均地權條例第11條、第76條、第77條及第78條所稱之耕地，應以已按耕地放租之土地為範圍，而不宜僅以田、旱地目土地為限。從而田、旱地目之出租耕地及其他地目而按耕地放租者，於政府徵收或撥用時均直接規定予以1/3地價補償；非屬田、旱地目之土地，亦未訂定耕地租約者，應不在補償之列」。

平均地權條例（第七十七條）

收回私有出租耕地建築使用，應給付承租人之補償金額，可以土地作價抵付

內政部67年6月9日台內地字第789774號函

關於出租人依平均地權條例第76條規定收回出租耕地作為建築使用，依同條例第77條規定應給付承租人之補償金額，擬以土地作價抵付乙節，現行法律並無禁止之規定，如當事人雙方同意以同額之土地作價抵付，應准予辦理終止租約，惟該作

價抵付，土地移轉給承租人時，仍依同條例第47條及其他有關規定辦理。

台灣糖業公司非一般佃農，其承租公私有耕地，於收回時無給予補償必要

行政院67年6月19日台(67)內地字第5335號函

平均地權條例第11條所稱「承租人」從文面解釋，固不以自然人為限，惟該條例修正時，本院函請立法院審議之「實施都市平均地權條例修正草案」總說明第3項及第10條條文說明中，列(66)其修正目的係以補償佃農為主，基於此項立法原意及貫徹保護佃農政策，應採納內政部所主張之限制解釋，即公營事業即非一般佃農，無依上開法條給予補償之必要。

公有出租耕地於重劃完成後始終止租約，應以重劃後面積及終止租約當期之公告現值計算補償費

內政部67年7月28日台內地字第798069號函

公有出租耕地經依法編為建築用地者，公地管理機關為收回自行建築或出售作為建築使用而依平均地權條例第76條第1項規定終止租約時，應依同條例第77條第2項及其施行細則第92條規定辦理補償。至於重劃地區之出租公地，在辦理重劃時承租人不依平均地權條例第63條規定申請終止租約者，公地管理機關自無同條給予承租人補償之可言；惟俟重劃完成後始由該公地管理機關依同條例第76條規定終止租約者，仍應按重劃後



面積及終止租約當期之公告現值並依同條例第77條第2項及其施行細則第92條規定辦理補償。

（按：原平均地權條例施行細則第63條修正刪除，第92條修正後為第98條）

耕地出租人終止租約收回耕地時承租人尚未收穫之農作改良物補償價值可由直轄市或縣市政府估計之

內政部69年11月28日台內地字第55489號函  
平均地權條例第77條所稱之「改良土地所支付之費用」，係指土地法第119條及耕地三七五減租條例第13條所稱耕地特別改良費之數額。至耕地出租人依該條例第76條規定終止租約時，其「改良土地所支付之費用」及「尚未收穫之農作改良物」價值，可依下列方式補償之：「一、（略）。二、關於『尚未收穫之農作改良物』價值，可由直轄市或縣市政府估計之。」

平均地權條例（第七十七條）

承租人應領之尚未收穫農作改良物補償費可參照徵收農作改良物之補償標準核計

內政部73年8月7日台內地字第245400號函  
關於尚未收穫之農作改良物補償之查估乙節，依平均地權條例第78條及本部66年7月12日台內地字第740811號函示，地方政府自可本於職權逕行查估，若地方政府基於實施上需要，參照徵收農作改良物之補償標準作為核計尚未收穫之農作改良物補償標準，亦無不妥之處。

## 預計土地增值稅之計算方式

內政部76年4月10日台內地字第491546號函  
依平均地權條例第77條規定預計土地增值稅時，土地漲價總數額應依同條例第36條第2項及其施行細則第53條規定減去改良土地費，工程受益費及土地重劃負擔總費用。

（按：原平均地權條例施行細則第53條修正後為第54條）

土地經標售決標後，承租人以最高標價優先承購耕地，出租人無須補償承租人

內政部76年4月23日台內地字第492262號函

按優先購買權人實行優先購買權，須以所有人與第三人間有土地買賣契約之存在為前提要件，（最高法院67年度第5次民事庭庭推總會議決議參考）又承租人得依平均地權條例第77條請求補償費之情形，係以其與出租人終止租約為要件；而承租人如欲實行優先購買權，則以其與出租人間之租佃關係尚在繼續狀態為前提，兩者不可能併存。換言之承租人如已受領上開補償費，其與出租人之租佃關係已告消滅，即無可能再以承租人地位主張優先購買權；如承租人實行優先購買權，則其與出租人之租佃關係尚未依法終止，即不生出租人應補償承租人問題。據上說明，本案出租耕地在租約未依法終止前標售，華南銀行於標售時，同意由承租人以最高標價優先承購，足見當事人間之租約於標售前並未終止，自無應否依平均地權條例第77條補償問題，而承租人於優先承購土地後，其承租權與所有權

已合而爲一，亦無再向華南銀行請求該法條所定補償之可言。

私有耕地出租人收回土地供建築使用，其租約中之免租建地，應無地價補償之適用

內政部76年7月14日台內地字第519080號函

依土地法第106條規定：「以自任耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地者，爲耕地租用。」本案桃園縣蘆竹鄉南崁內厝段內厝小段127-3、150-2地號2筆建地目土地，雖併同其他耕地訂於同一租約內，惟若確係供附帶使用之免租土地，亦無支付地租時，依上開規定，應非屬耕地租用之範圍。準此，本案出租人併同其他耕地予以收回時，依行政院72年4月22日台72財7155號函規定，上開2筆建地目土地，應無平均地權條例第77條給予承租人1/3地價補償之適用。

平均地權條例（第七十七條）

耕地三七五減租條例第13條規定之書面通知，應以承租人對承租耕地之特別改良設施完成時即通知出租人

內政部82年1月4日台內地字第8116699號函

出租人依平均地權條例第77條規定，終止租約收回耕地時，補償承租人改良土地所支付之費用，依同條第2項規定，以承租人已依耕地三七五減租條例第13條規定以書面通知出租人爲限，該通知之截止日期，貴處來函所擬通知日期應以承租人對承租耕地之特別改良設施完成時即通知出租人之意見核屬可行，同意照辦。

都市計畫出租耕地經重劃後編為住宅區及商業區，依平均地權條例第76條及第77條規定辦理終止租約及補償地價，其土地增值稅之計算，應比照該條例第42條規定予以減徵

內政部85年4月2日台內地字第8502121號函

參照本部78年10月17日台內地字第745765號函示：「……：都市計畫範圍內出租耕地經編為公共設施保留地，根據72年12月23日修正公布『耕地三七五減租條例』第17條第1項第5款規定，得予終止租約，至其依同條第2項第3款計算補償，所應減除之土地增值稅，因係預計性質，且該公共設施保留地嗣後被徵收時，其土地增值稅亦得減徵，故為期公平，該預計之土地增值稅，應比照平均地權條例第42條規定減徵之。」意旨，平均地權條例第77條規定之土地增值稅，既係「預計性質」，本案辦理地價補償預計土地增值稅時，應比照適用同條例第42條第3項減徵之規定。

（按：關於公共設施保留地之減徵土地增值稅事宜，請參閱本書收錄之內政部78年10月17日台內地字第745765號函及其備註。第42條第3項已修正為第42條第4項。）

公私有出租耕地終止租約補償承租人預計土地增值稅時，不適用長期持有減徵土地增值稅計算之規定

內政部94年10月20日台內地字第0940062716號函

一、有關公私有出租耕地終止租約補償承租人時，如何預計土地增值稅事宜乙案，案經本部邀集法務部、財政部賦稅署、國有財產局、部分直轄市及縣（市）政府於94年6月14

日會商在案。按土地稅法第33條（平均地權條例第40條）第6、7、8項規定，係立法院94年1月18日經朝野黨團協商通過調降土地增值稅率為百分之四十、百分之三十、百分之二十時，有部分立法委員建議增訂對長期持有土地者予以減徵之規定。私有耕地出租人如依平均地權條例第77條或耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定，終止租約收回耕地，按終止租約當期之公告土地現值，減去土地增值稅後餘額1/3，補償承租人時，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。另按平均地權條例第77條：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人…應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額1/3給予補償。…公有出租耕地終止租約時，應依照第1項規定補償耕地承租人。」及平均地權條例施行細則第98條第2項：「依本條例第77條第3項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。」可見公有土地預計土地增值稅，亦應比照私有耕地出租人，免適用長期持有減徵土地增值稅計算之規定預扣土地增值稅，以求公私有立場一致。

平均地權條例（第七十七條）

二、另參酌本部79年8月15日台內地字第827373號：「耕地三七五減租條例第17條第2項第3款終止租約當期之公告土地現值，係以出租人爲終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值爲準」函釋意旨、平均地權條例施行細則第98條第1項規定：「本條例第77條第1項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第78條規定以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。」及實體從舊之行政法規適用原則，有關實體上之事項，原則上不適用新法規，而適用行爲時有效之法規。出租耕地如於平均地權條例第40條（土地稅法第33條）修正施行前申請終止租約者，其適用稅率應依申請終止租約當時有效之法律規定，即依94年1月30日修正前平均地權條例第40條（土地稅法第33條）規定辦理。

第七十八條 依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。

耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由

直轄市或縣（市）政府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。

### 《解釋函令》

公有出租耕地經編為建築用地而與承租人協議自行終止租約時，無平均地權條例第78條規定程序之適用

內政部67年3月25日台內地字第780894號函案經本部邀同貴部、臺灣省政府及臺北市政府會商獲致結論如次：「查平均地權條例第78條：「依第76條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人或會同該土地之承購人，（略）以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止租約……」係指經向縣市政府及鄉鎮區公所辦理租約登記之出租耕地而言。公有耕地之放租，如由公地管理機關直接與承租人訂立租賃契約，未向耕地所在地縣市政府及鄉鎮區公所辦理租約登記，從而其因編為建築用地而經與承租人取得協議自行終止租約時，應不適用上開法條之規定。

（按：平均地權條例第78條於75年6月29日修正部分文字。）  
出租人與台糖公司已達成協議自應准許終止耕地租約

內政部69年6月5日台內地字22225號函案經本部會商司法行政部、財政部、經濟部及有關機關，

平均地權條例（第七十八條）

獲致結論如次：「按平均地權條例第11條第1項與第77條第1項規定應給予耕地承租人之補償標準雖屬一致，惟其給予補償之原因，前者為徵收，後者為終止租約，兩者顯有不同。本案出租人賴○○等依法收回供建築使用之出租耕地，給予承租人台糖公司之補償，係屬『歷年投資改良費用』及『終止租約而受之損失』與行政院台67內字第5335號函釋無涉，且其補償事項，雙方已達成協議，該出租耕地亦已由出租人收回，其依平均地權條例第78條規定申請終止租約，該管市政府應予准許。」

耕地出租人申請終止租約，未依規定補償承租人，該管縣政府可駁回之

內政部76年2月25日台內地字第481461號函

依平均地權條例第78條第1項規定「……其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」，故出租人既未依規定將補償金額補償承租人或依法提存，自不構成終止租約之要件。惟本案出租人既已提出終止耕地租約之申請，為早日結案以杜紛爭，本部同意貴處所提意見「如經縣（市）政府通知出租人於期限內應依法補償承租人，而該出租人未依期限補償或不表示意見時，擬由縣（市）政府以書面駁回其終止租約之申請。」辦理。

耕地出租人申請終止租約收回耕地時，應給予承租人尚未收穫農作改良物之補償計算標準

內政部76年3月5日台內地字第481662號函



耕地出租人依平均地權條例第76條規定終止耕地租約，應給予承租人之補償問題，本質上屬私權範圍，允由當事人自行協議之。直轄市或縣（市）政府審核終止租約案件時，出租人如已與承租人協議成立者，自應依平均地權條例第76條規定准其終止租約，至其補償價金之多寡，政府機關無須過問。惟當事人間如未達成協議者，經邀集雙方協調，承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，關於尚未收穫農作物補償之計算標準，應由直轄市或縣市政府本於職權估計之（本部69年11月28日台內地字第55489號函參照），各縣市政府如認屬必要時，自可參照所訂「徵收土地農林作物及魚類、畜禽補償；遷移費查估標準」估計之。

（註：土地徵收條例施行後可參照直轄市或縣（市）辦理農作改良物徵收補償費或遷移費等查估依據辦理）

公有出租耕地終止租約有爭議時，得依平均地權條例第78條規定程序辦理

內政部76年6月11日台內地字第508342號函

本部67年3月25日台內地字第780894號函：「……公有耕地之放租……經與承租人取得協議自行終止租約時，應不適用上開法條（平均地權條例第78條）之規定」乙節，係專指終止租約之程序而言，即公有租約因未向鄉鎮市區公所登記，其終止租約應由公地管理機關依法處理，無須向直轄市或縣市政府申請核准註銷租約。惟公有耕地之租賃仍應適用耕地租佃有關法令，是公有耕地經編為建築用地或非耕地使用而依法終止租

約，其承租人對租約終止或對公地管理機關依法應給之補償有爭議時，自得依平均地權條例第78條有關規定辦理。

終止租約收回出租耕地應視情況分別適用耕地三七五減租條例或平均地權條例規定辦理

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。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；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。因此本案唐榮鐵工廠股份有限公司出租耕地目前有編為建築用地者亦有建築用地以外之非耕地使用者，其終止租約應分別適用平均地權條例或耕地三七五減租條例有關規定辦理。

出租耕地出租人依平均地權條例第76條至第78條規定申請終止租約，縣市政府於受理終止租約案件之處理方式

內政部85年6月25日台內地字第8505329號函

按77年修正平均地權條例施行細則前，原施行細則第91條規定「依本條例第76條第1項規定得終止租約之出租耕地，以終止租約後該土地即能供建築使用者為限」故本部67年3月3日台

內地字第780381號函乃訂定出租耕地終止租約申請書（附建築基地略圖）格式，並規定縣市政府於受理申請終止租約之案件後，送請建築管理單位簽注意見，旨在使縣市政府能查明該土地可否即行建築使用，以爲准否終止租約之依據。嗣因75年6月29日修正公布平均地權條例，爲簡化申請終止耕地租約之手續，刪除第78條原條文第1項「或會同該土地之承購人，檢具土地建築使用計畫圖」文字，以資便民。又77年4月27日修正發布平均地權條例施行細則，爲配合72年12月修正公布耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定經依法編定或變更爲非耕地使用時即得終止租約，並未限制終止租約後該土地即能供建築使用之意旨，刪除原第91條規定，且「出租耕地終止租約申請書」亦經本部於78年6月28日台78內地字第709669號函修正爲「出租耕地編爲建築用地終止租約申請書」，並刪除原申請書中所附「建築基地略圖」，是以申請人依平均地權條例第76條規定申請終止租約，自應依同條例第78條規定之程序辦理。本部67年3月3日台內地字第780381號函釋與上開規定已有不符，應予停止適用。

國有出租耕地經編爲建築用地終止租約時，未與承租人取得協議，仍應依平均地權條例第78條規定程序辦理

內政部86年7月9日台內地字第8680423號函

查平均地權條例第78條第1項規定：「依第76條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租

約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」又本部76年6月11日台內地字第508342號函示釋示「本部67年3月25日台內地字第780894號函：『……公有耕地之放租……經與承租人取得協議自行終止租約時，應不適用上開法條（平均地權條例第78條）之規定』乙節，係專指終止租約之程序而言，即公有耕地租約因未向鄉鎮市區公所登記，其終止租約應由公地管理機關依法處理，無須向直轄市或縣市政府申請核准註銷租約。惟公有耕地之租賃仍應適用耕地租佃有關法令，是公有耕地經編為建築用地或非耕地使用而依法終止租約，其承租人對租約終止或對公地管理機關依法應給之補償有爭議時，自得依平均地權條例第78條有關規定辦理。」故依上函釋規定公有耕地租約終止程序，無須依平均地權條例第78條第1項規定，向直轄市或縣市政府申請核准，如終止之前未經協議，而由公產管理機關通知承租人，承租人如有爭議，仍應依平均地權條例第78條規定，由直轄市或縣（市）政府邀集雙方協調，承租人拒不接受協調或對補償金有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依同條例第77條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存後，即得通知公產管理機關予以終止耕地租約。

公有出租耕地經依法終止租約時，其地價補償費標準之認定

內政部86年9月4日台內地字第8607570號函查「……公有耕地租約終止程序，無須依平均地權條例第78條第1項規定，向直轄市或縣市政府申請核准，如終止之前未經協議，而由公產管理機關通知承租人，承租人如有爭議，仍應依平均地權條例第78條規定，由直轄市或縣（市）政府邀集雙方協調，承租人拒不接受協調或對補償金有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依同條例第77條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存後，即得通知公產管理機關予以終止耕地租約。」本部86年7月9日台內地字第8680423號函已有函釋，又依上開函釋規定，公有耕地租約終止程序，既無須依平均地權條例第78條第1項規定，向直轄市或縣（市）政府申請終止租約，則其依平均地權條例第77條規定計算地價補償費標準之認定，當以公產管理機關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為標準。

台糖公司經管之非屬公有出租耕地，如未向鄉鎮市區公所辦理租約登記，其耕地終止租約有爭議時，得參照本部76年6月11日台內地字第508342號函規定辦理

內政部87年4月3日台內地字第8703737號函關於本案台糖公司經管之非屬公有耕地與吳○○君訂立耕地租賃契約，未向公所辦理耕地租約登記，該出租耕地已依法編為工業用地而欲依法終止租約，如承租人對租約終止或對補償金有爭議時，同意貴處所擬意見，得參照本部76年6月11日台內地字第508342號函規定辦理。



**伍、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**





## 伍、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

中華民國 91 年 6 月 19 日台內地字第 0910071144 號函修正第 4 點規定之「耕地三七五租約登記清查表」

- 一、為加速地政事務所對於三七五租約耕地出賣或出典案件之審查，特訂定本要點。
- 二、在鄉（鎮、市、區）公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記。其屬共有土地出租者，應註記出租人及其應有部分。
- 三、新訂立三七五租約之耕地，鄉（鎮、市、區）公所應於辦畢租約登記二日內填具登記申請書及造具訂立租約土地清冊一式二份（如附件一），函送土地所在地地政事務所收件，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄內註記本筆土地訂有三七五租約。
- 四、鄉（鎮、市、區）公所應於本要點訂定後每年定期清查一次或二次，就租約所載出租人、土地標示、訂約面積等資料詳細填註於耕地三七五租約登記清查表（如附件二）相關「原」欄內後，送由土地所在地地政事務所於十日內逐筆核對土地標示及出租人（土地所有權人、管理人或典權人）資料後，將結果填註於上開清查表相關「現」欄內（其標示及權屬未異動者，應於備註欄註明「未異動」），並

蓋章送回該鄉（鎮、市、區）公所。

鄉（鎮、市、區）公所接到前項清查表，應於一個月內將土地標示有異動者查明原因（如土地分割、合併或重測、重劃等），並通知出租人、承租人於二十日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由該鄉（鎮、市、區）公所逕為租約變更登記，並以書面通知雙方當事人。

五、鄉（鎮、市、區）公所應將第四點清查完竣後之三七五租約土地，填具（土地）登記申請書一份及造具訂立租約土地清冊一式二份（如附件一），函送土地所在地地政事務所收件並於十日內辦理註記。

六、三七五租約耕地辦理註記完畢後，如有終止或註銷租約情事，致整筆土地已無三七五租約，鄉（鎮、市、區）公所應於辦畢二日內填具登記申請書一份及造具終止或註銷租約土地清冊一式二份（如附件三），函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷註記。

七、地政事務所受理申請耕地出賣或出典案件時，審查人員應查對土地登記簿有無三七五租約註記，如無註記時，即依法辦理登記。

八、已有註記「訂有三七五租約」之耕地，其申請出賣或出典登記前，應經當地鄉（鎮、市、區）公所查註承租人姓名並加蓋主辦人職名章。

九、地政事務所受理鄉（鎮、市、區）公所有關耕地三七五租

約之註記或塗銷註記，免收登記規費。

十、地政事務所辦理註記耕地三七五租約與鄉（鎮、市、區）公所之聯繫情形，縣（市）政府應定期督導。

附件一 訂立租約土地清冊

土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人	租約 字號	備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目				

附件二

年 縣 鄉市  
市 鎮區 耕地三七五租約登記清查表

項目 租約 字號	土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人(所有 權人、管理 人、典權人)	清查	備註
	段	小段	地號	地目	面積 (公頃)				
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								

鄉、鎮  
市、區公所主辦人員 蓋章

地政事務所核對人員 蓋章

註：1. 欄位不敷使用者，得加頁或浮簽。

2. 表內「清查」欄，就清查結果填註並依規定處理，若出租人及土地標示未異動者，即填註「未異動」。

附件三

終止  
註銷租約土地清冊

土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人	租約 字號	備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目				

# 陸、臺灣省耕地租約登記辦法





## 陸、臺灣省耕地租約登記辦法

中華民國 89 年 4 月 26 日 台內地字第 8976563 號函訂定

第一條 本辦法依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定訂定之。

第二條 耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。

前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起二十日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記：

- 一、經判決確定者。
- 二、經訴訟上和解或調解成立者。
- 三、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。
- 四、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。
- 五、耕地經逕為標示變更登記者。
- 六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。

前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理。

第三條 申請耕地租約訂立或換訂登記者，應填具申請書，

並檢具下列證明文件：

- 一、租約正本二份、副本一份。
- 二、承租人自任耕作切結書一份。
- 三、土地登記簿謄本一份。
- 四、出租人及承租人之戶口名簿、國民身分證影本或戶籍謄本一份。
- 五、土地使用分區證明書一份。

前項第五款所附之土地使用分區證明書，應以證明符合農業發展條例第三條第一項第十一款規定之耕地為限。

承租一宗耕地之一部者，並應提出地籍圖謄本及承租位置圖一式三份。

第四條 耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：

- 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，由繼承人繼承其出租耕地者。
- 三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。
- 四、出租人收回耕地之一部者。
- 五、承租人承買或承典耕地之一部者。
- 六、承租人分戶分耕耕地者。
- 七、耕地經分割、合併或其他標示變更者。
- 八、耕地之一部減失者。
- 九、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。

十、耕地之一部經政府機關徵收者。

十一、承租人放棄其耕作權之一部者。

十二、其他租約內容變更之情形。

耕地租約如經鄉（鎮、市、區）公所查明有前項各款情形之一，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記，並通知出租人及承租人。

第五條 申請租約變更登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定檢具證明文件：

- 一、依前條第一項第一款、第二款、第五款、第七款、第八款或第十款申請者，應檢具土地登記簿謄本一份。
- 二、依前條第一項第三款申請者，應由現耕繼承人檢具現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各一份。
- 三、依前條第一項第四款或第九款申請者，應檢具主管機關核發之證明文件一份。
- 四、依前條第一項第六款申請者，應檢具分戶分耕契約書、分耕位置圖、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、承租人戶口名簿及自任耕作切結書各一份。
- 五、依前條第一項第十一款申請者，應檢具承租人部分

耕作權放棄書一份、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份。

六、依前條第一項第十二款申請者，應檢具有關證明文件一份。

前項第二款規定之繼承權拋棄證明文件，於現耕繼承人與非現耕繼承人共同繼承，而該非現耕繼承人未拋棄繼承權，且未能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，得由現耕繼承人檢具非現耕繼承人出具之同意書辦理；非現耕繼承人未能出具同意書時，得由現耕繼承人出具切結書，具結如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願負法律責任後辦理。

第六條 依本條例第十七條第一項各款終止租約者，應為租約終止之登記。

申請租約終止登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定，檢具證明文件：

- 一、依本條例第十七條第一項第一款申請者，應檢具承租人死亡時無繼承人之戶籍謄本一份。
- 二、依本條例第十七條第一項第二款申請者，應檢具承租人耕作權放棄書一份。
- 三、依本條例第十七條第一項第三款申請者，應檢具欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明文件各一份，或耕地租佃委員會調解、調處成立證明文件，或法院確定判決書一份。
- 四、依本條例第十七條第一項第四款申請者，應檢具承

租人非因不可抗力繼續一年不為耕作之證明一份。

五、依本條例第十七條第一項第五款申請者，應檢具土地使用分區證明書、終止租約意思表示送達證明文件、土地登記簿謄本及與當事人達成協議補償或向法院提存補償之證明文件各一份。

第七條 耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應申請租約續訂登記。

第八條 申請租約續訂登記者，應填具申請書，並檢具原租約。

第九條 鄉（鎮、市、區）公所辦理耕地租約登記，免收費用。

第十條 鄉（鎮、市、區）公所受理耕地租約登記之申請，應於受理日起十日內審查完竣，將審查及登記結果通知雙方當事人，並報請縣（市）政府備查。

前項登記應登載於登記簿，並依下列規定辦理後，將租約發還申請人：

一、租約訂立或換訂登記，應在租約加蓋鄉（鎮、市、區）公所印信。

二、租約變更登記，應在原租約後加貼附表，將變更內容予以註記。

三、租約終止登記，應在租約加蓋終止之戳記。

四、租約續訂登記，應在租約加蓋續訂之戳記。

第十一條 耕地租約經依法終止、出租耕地經政府全部徵收

並辦竣所有權移轉登記、出租人收回自耕、承租人受讓全部出租耕地、租佃關係消滅或耕地全部滅失並辦竣滅失登記者，由鄉（鎮、市、區）公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請縣（市）政府備查。

第十二條 本辦法所需之書表格式，由內政部定之。

第十三條 本辦法自發布日施行。

柒、縣（市）政府及鄉（鎮、  
市、區）公所耕地租佃委  
員會組織規程





# 柒、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程

中華民國 89 年 6 月 7 日 台內地字第 8972843 號令訂定

第一條 本規程依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。

第二條 各縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會（以下簡稱各級租佃委員會）掌理事項如下：

一、縣（市）政府耕地租佃委員會：

（一）關於三七五減租之輔導事項。

（二）關於鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會評議之耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。

（三）關於復勘決定鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會所報耕地歉收成數事項。

（四）關於地方普遍發生災歉時，減免地租辦法之議定事項。

（五）關於耕地租佃爭議之調處事項。

（六）關於內政部或縣（市）政府交辦有關三七五減租之諮詢或調查事項。

二、鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會：

（一）關於推行三七五減租之宣傳及輔導事項。

（二）關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議

事項。

(三)關於查勘耕地災害歉收成數、議定減免地租辦法及其轉報事項。

(四)關於耕地租佃爭議之調解、調處事項。

(五)關於縣(市)政府及其耕地租佃委員會交辦有關三七五減租之諮詢或調查事項。

第三條 各級租佃委員會，置委員十一人，除第一款人員為當然委員外，第二款至第四款之委員，由縣(市)長或鄉(鎮、市、區)長遴聘公正之人士擔任：

一、縣(市)政府耕地租佃委員會，為縣(市)政府地政科(局)長及農會理事長。鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會，為鄉(鎮、市、區)長及農會理事長或(區)農會辦事處主任。

二、佃農委員五人。

三、自耕農委員二人。

四、地主委員二人。

前項第二款至第四款之委員，其身分變更、因故不能擔任或不適任時，應重新遴聘，補足原任委員任期。

第四條 各級租佃委員會委員除當然委員外，任期四年。

第五條 佃農委員、自耕農委員、地主委員之身分規定如下：

一、佃農委員：承租私有耕地之佃農。

二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。

三、地主委員：自有耕地出租他人耕作之地主。

前項第一款佃農委員及第三款地主委員，以訂有三

七五租約之當事人為限。

第六條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為各級租佃委員會委員：

- 一、現任軍公教人員。
- 二、現在學校肄業學生。
- 三、褫奪公權尚未復權者。
- 四、受禁治產之宣告尚未撤銷者。

第七條 各級租佃委員會委員任期屆滿二個月前，縣（市）長或鄉（鎮、市、區）長應完成下一屆委員之遴聘手續，並將名冊一份報請內政部或縣（市）政府備查。

第八條 佃農委員、自耕農委員、地主委員經遴聘後，分別由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所發給聘書。

第九條 各級租佃委員會每三個月開會一次，必要時得召開臨時會，分別由縣（市）政府地政科（局）長或鄉（鎮、市、區）長召集之，並擔任主席；鄉（鎮、市、區）公所租佃委員會開會時得報請縣（市）政府派員列席指導。

第十條 各級租佃委員會開會時，如縣（市）政府地政科（局）長或鄉（鎮、市、區）長因故不能出席，應由其指定委員一人為主席。

第十一條 各級租佃委員會開會時，委員應親自出席，不得委託代表出席。

第十二條 各級租佃委員會開會，須有委員過半數之出席。其議決，應以出席委員過半數之同意為之。

第十三條 各級租佃委員會委員對於有利害關係之議案，應

迴避之。

第十四條 各級租佃委員會會議，應作成紀錄，於會後五日內報請縣（市）政府備查；當次會議有耕地租佃爭議之調解或調處者，應作成調解或調處筆錄，連同會議紀錄報請縣（市）政府備查，並應送達雙方當事人。

第十五條 各級租佃委員會有關會務之決議事項，由主席交付總幹事或幹事執行之。

第十六條 各級租佃委員會文件、收發、款項收支、公物保管，均應列冊登記，隨縣（市）政府地政科（局）長兼當然委員或鄉（鎮、市、區）長兼當然委員之交卸，辦理移交。

第十七條 各級租佃委員會委員均為無給職。但出席會議得支領出席費，因公出差得按薦任職公務員出差旅費之規定報支旅費。

第十八條 各級租佃委員會置總幹事一人，幹事一人至三人，分別由縣（市）政府地政科（局）或鄉（鎮、市、區）公所就原有員額中調派兼任，不另支薪。其服務成績優良者，得報請內政部或縣（市）政府獎勵之。

第十九條 各級租佃委員會總幹事、幹事應列席會議，並陳述意見。

第二十條 各級租佃委員會所需經費，分別列入縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所經費預算內開支。

第二十一條 各級租佃委員會日常會務，分別由縣（市）政府地政科（局）長或鄉（鎮、市、區）長兼當然委

員負責處理。總幹事、幹事分別受其直屬上級之指揮監督。

第二十二條 各級租佃委員會對外行文，分別以縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所名義行之。

第二十三條 各級租佃委員會委員及職員，對各項決議及經辦事項在未對外發表前，應嚴守秘密，不得洩漏。

第二十四條 本規程自發布日施行。



**捌、縣（市）政府及鄉（鎮、  
市、區）公所耕地租佃委  
員會調解調處耕地租佃爭  
議須知參考範例**





## 捌、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知參考範例

- 一、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議，除法令另有規定外，依本須知辦理。
- 二、耕地租佃爭議，應向鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會（以下簡稱鄉（鎮、市、區）租佃委員會）申請調解；調解不成立者，由該委員會送縣（市）政府耕地租佃委員會（以下簡稱縣（市）租佃委員會）予以調處。
- 三、爭議當事人申請調解應填具申請書，並檢附有關證件向耕地所在地鄉（鎮、市、區）租佃委員會提出書面申請，該委員會收到申請書應掣給收據。
- 四、鄉（鎮、市、區）租佃委員會受理調解爭議案件，不得向當事人收取任何費用。
- 五、鄉（鎮、市、區）租佃委員會受理申請後，應將調解事項於開會調解七日前，以書面通知雙方當事人，並得報請縣（市）政府派員列席指導。
- 六、當事人接到通知後，對爭議案件如有書面答辯或補充意見者，應於會前將答辯書或補充意見送達鄉（鎮、市、區）租佃委員會。
- 七、調解爭議時，當事人應親自到會候詢或陳述意見，必要時並應通知證人或其他關係人到會備詢。

- 八、當事人因故不能到會時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。
- 九、調解爭議申請人經兩次通知不到會亦未委託代理人到會者，視為撤回申請。對造人經兩次通知不到會亦未提出答辯書或拒不接受通知者，視為調解不成立，鄉（鎮、市、區）租佃委員會得憑申請人陳述理由，依據法令及事實作成決議，送縣（市）租佃委員會調處。
- 十、調解爭議如因案情複雜須先派員調查或當事人陳述欠明者，鄉（鎮、市、區）租佃委員會認為有調查之必要時，應於調解前七日內派員實地調查。
- 十一、所有爭議案件，經辦人員應於調解前，簽註有關法令及處理意見一併附案提會調解。
- 十二、調解依下列程序以會議方式進行：
  - (一)申請人陳述申請之事實理由及目的。
  - (二)對造人陳述事實及理由。
  - (三)詢問關係人或證人。
  - (四)委員根據詢問結果並參酌法令及實情議定調解方法。
  - (五)邀集雙方當事人進行調解。
  - (六)調解完畢作成筆錄並當場宣讀，經當事人認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。
- 十三、調解爭議委員如意見不能一致時，得採表決方式決定。
- 十四、經調解成立案件，應於調解後五日內將筆錄送達當事人，並報請縣（市）租佃委員會發給調解成立證明書；

未成立之案件，應於調解後五日內將筆錄副本連同有關案卷送縣（市）租佃委員會予以調處。

- 十五、縣（市）租佃委員會調處爭議時，準用第四點、第七點、第八點及第十點至第十三點規定。
- 十六、縣（市）租佃委員會收到鄉（鎮、市、區）租佃委員會調解未能成立之耕地租佃爭議案件，應將調處事項於開會調處七日前，以書面通知雙方當事人。
- 十七、調處爭議當事人任何一方經二次通知不到會，亦未提出書面意見或拒不接受通知者，縣（市）租佃委員會仍應就已知之一切資料斟酌作成決議。
- 十八、縣（市）租佃委員會作成之調處決議，除雙方當事人當場表示同意，成立調處者，或當場表示不同意，調處不成立者外，應於調處後十日內將調處決議送達當事人。當事人於調處決議送達後十五日內聲明不服或未表示意見者，移送司法機關處理；當事人於調處決議送達後十五日內表示同意者，視為調處成立，應發給證明並將調處筆錄副本連同原案卷發回原鄉（鎮、市、區）公所租佃委員會。
- 十九、鄉（鎮、市、區）租佃委員會應將調解案件按年統計列表報縣（市）政府。



玖、縣（市）政府及鄉（鎮、  
市、區）公所耕地租佃委  
員會勘查災歉及議定減免  
地租須知參考範例



## 玖、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會勸查災歉及議定減免地租須知參考範例

- 一、耕地災歉之勸查及減免地租之議定，除法令另有規定外，悉依本須知之規定辦理。
- 二、耕地災歉發生地區跨越二鄉（鎮、市、區）以上者，為普遍災歉，應由縣（市）政府耕地租佃委員會（以下簡稱縣（市）租佃委員會）議定減免地租辦法；災歉發生地區在一鄉（鎮、市、區）以內者，為個別災歉，由鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會（以下簡稱鄉（鎮、市、區）租佃委員會）議定減免地租辦法。
- 三、耕地災歉，係指因水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力之災害，所造成農作物之歉收。
- 四、普遍災歉勸查及議定減免地租之程序如下：
  - (一)災害發生後三日內，逕由鄉（鎮、市、區）租佃委員會派員攜帶地籍圖，實地勸查受災情形。
  - (二)根據勸查結果，按戶逐筆編造災歉清冊，報請縣（市）租佃委員會議定減免地租。
  - (三)縣（市）租佃委員會認為有必要時，得派員覆勘後評議之。
  - (四)免租及減租成數經議定後，應由縣（市）租佃委員會發給業佃雙方地租減免證明書，以為繳租之根據。

五、個別災歉勘查及議定減免地租之程序如下：

- (一)災歉發生後，由承租人或出租人向土地所在地鄉（鎮、市、區）租佃委員會提出書面申請。但申請人不能自行填寫時，應由鄉（鎮、市、區）租佃委員會辦事人員代為填寫。
- (二)鄉（鎮、市、區）租佃委員會收到災歉勘查申請書後，應於三日內派員實地勘查。
- (三)勘查時應通知業佃雙方參加，如屆時不到者，得逕行查勘。
- (四)勘查人員查明災歉情形後，應將勘查情形及擬定災歉成數報請鄉（鎮、市、區）租佃委員會議定減免成數。
- (五)免租或減租成數經議定後，由鄉（鎮、市、區）租佃委員會發給業佃雙方地租減免證明書，以為減免地租之依據。

六、勘查災歉及議定減免地租，縣（市）及鄉（鎮、市、區）租佃委員會不得向業佃雙方或任何一方收取任何費用。

七、勘查災歉由租佃委員會推派委員辦理，其中須有業佃委員各一人參加。

八、勘查委員與被勘查土地之出租人或承租人如有親屬關係者，應行迴避。

九、勘查耕地災歉成數以筆為單位估評之。但一筆土地由數戶承租而各戶受災程度顯有不同者，得以戶為單位估評之。

十、災害不論發生在作物育苗期、生長期或成熟期，且不論受災之輕重，均應於發生災害後，在規定期間內予以勘查。



- 十一、一季作物數次發生災歉者，應分別勸查作成紀錄，以為最後評議免租及減租成數之依據。
- 十二、評定災歉成數，應就受災耕地之通常生產情形及附近未受災害同地目等則之作物生產情形比較估定之。
- 十三、耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予全部免租；三成以上者，依照評定災歉成數比例減租。
- 十四、鄉（鎮、市、區）租佃委員會每期繕造個別災歉地租減免清冊三份，一份存查，二份報送縣（市）租佃委員會。縣（市）租佃委員會抽存一份，一份送縣（市）政府備查。
- 十五、縣（市）租佃委員會應每期編造普遍災歉地租減免清冊二份，一份存查，一份送縣（市）政府備查。



# 拾、臺北市耕地租約登記自治條例



## 拾、臺北市耕地租約登記自治條例

中華民國九十四年十二月二日修正

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為辦理耕地租約登記，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定制定本自治條例。

第二條 耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。

前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起三十日內，向耕地所在地區公所申請。但耕地經依法編定或變更為非耕地使用，出租人依平均地權條例等有關法令終止耕地租約時，應向臺北市政府（以下簡稱市政府）申請核定後，送耕地所在地區公所辦理。

市政府依平均地權條例第六十三條第一項規定逕為註銷耕地租約時，除通知當事人外，並應通知耕地所在地區公所辦理耕地租約註銷登記。

第三條 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。
- 三、經耕地租佃委員會調解或調處成立。
- 四、耕地經依法編定或變更為非耕地使用而 終止租

約。

五、出租人或承租人不會同申請登記，經一方陳明理由，並檢附相關證明文件。

出租人或承租人依前項第五款申請登記，除係檢附區公所准否收回自耕案件之核定或調處之證明文件辦理者外，區公所應以書面通知他方得於接到通知之日起十日內提出書面異議，逾期未提出者，視為同意。

前項情形經他方提出異議者，依本條例第二十六條規定辦理。

第四條 申請耕地租約訂立登記，應提出下列文件：

- 一、登記申請書一式二份。
- 二、租約正本一式二份、副本一份。
- 三、土地登記簿謄本一份。
- 四、出租人及承租人戶口名簿或身分證影本各一份。
- 五、承租人自任耕作切結書一份。

承租一宗耕地之一部分者，並應提出租佃位置圖一式三份。

單獨申請耕地租約訂立登記，應另檢附繳租收據或其他足資證明租賃關係之文件。

申請耕地租約續訂登記，除免提出租約副本外，準用前三項規定。

第五條 有下列情形之一者，應為租約變更登記：

- 一、出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。

- 二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地。
- 三、承租人承買或承典其租約內耕地之一部。
- 四、承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作。
- 五、耕地分割、合併、實施市地重劃、地籍圖重測或其他標示變更。
- 六、耕地之一部減失。
- 七、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用。
- 八、出租人收回耕地之一部。
- 九、承租人放棄耕作權之一部。
- 十、耕地之一部經政府徵收。
- 十一、耕地分戶分耕。

第六條 申請耕地租約變更登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別提出下列文件：

- 一、依前條第一款至第三款、第五款、第六款及第十款申請登記者，應提出土地登記簿謄本。
- 二、依前條第四款申請登記者，應提出戶籍謄本、繼承系統表、自任耕作切結書及土地登記簿謄本。但與非現耕繼承人共同繼承者，並應提出非現耕繼承人拋棄繼承權之證明文件。
- 三、依前條第七款及第八款申請登記者，應提出土地登記簿謄本或市政府核發之證明文件或協議書。
- 四、依前條第九款申請登記者，應提出部分耕作權放棄書、戶口名簿影本及土地登記簿謄本。
- 五、依前條第十一款申請登記者，應提出土地登記簿謄

本、分戶分耕契約書、自任耕作切結書。

第七條 有下列情形之一者，應為耕地租約終止登記：

- 一、承租人死亡而無繼承人。
- 二、承租人放棄耕作權。
- 三、地租積欠達二年之總額。
- 四、經依法編定或變更為非耕地使用。
- 五、耕地租約期滿出租人收回耕地。
- 六、非因不可抗力繼續一年不為耕作。

前項第三款之情形，以經出租人依民法第四百四十條第一項規定催告，仍不於期限內支付者為限。

第八條 申請耕地租約終止登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別提出下列文件：

- 一、依前條第一項第一款申請登記者，應提出承租人死亡除戶及其他有關戶籍謄本。
- 二、依前條第一項第二款申請登記者，應提出耕作權放棄書及戶口名簿影本。
- 三、依前條第一項第三款申請登記者，應提出欠租催告書、逾期不繳租金終止租約通知書連同其送達回執之證明文件。
- 四、依前條第一項第四款申請登記者，應提出土地登記簿謄本、市政府核發之證明文件或協議書。
- 五、依前條第一項第五款申請登記者，應提出市政府核發之證明文件，或協議書。
- 六、依前條第一項第六款申請登記者，應提出非因不可



抗力繼續一年不為耕作之證明文件。

第九條 有下列情形之一者，應為租約註銷登記：

- 一、承租人違反本條例第十六條規定，不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人。
- 二、承租人承買或承典其租約內全部耕地。
- 三、耕地之全部經政府徵收。
- 四、耕地之全部滅失。
- 五、已無租佃事實。

第十條 申請耕地租約註銷登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別提出下列文件：

- 一、依前條第一款申請登記者，應由出租人提出承租人不任耕作或轉租之證明文件。
- 二、依前條第二款及第四款申請登記者，應提出土地登記簿謄本。但依前條第四款申請登記者，得以土地全部滅失之證明文件代之。
- 三、依前條第三款申請登記者，應提出市政府核發之證明文件或土地登記簿謄本。
- 四、依前條第五款申請登記者，應提出已無租佃事實之證明文件。

第十一條 耕地租約有第五條第一款至第三款、第五款至第七款、第十款、第七條第一項第四款及第九條各款情形之一，而逾期未申請登記者，得由該管區公所逕為登記，並將登記結果以書面通知雙方當事人。

第十二條 租約登記事件，除前條規定之情形外，該管區公

所應於收件五日內審查完竣，經審查屬實者，應將審查結果報經市政府地政處核定後辦理登記。但出租人或承租人依第三條第一項第五款規定申請登記者，該管區公所應於當事人提出異議或逾期未提出異議後五日內審查完竣。

前項經核定之登記事件，除登記於耕地租約登記簿外，應依下列規定處理後，將租約發還申請人，並將登記結果以書面通知雙方當事人及利害關係人。

- 一、租約之訂立登記，應將租約加蓋該管區公所印信，正本分發出租人及承租人、副本由該管區公所裝訂保存備查。
- 二、租約之續訂登記，應在原租約上加蓋市政府地政處准予續約之戳記。
- 三、租約之變更登記，應在原租約加貼變更後之租賃土地之標示及租額清單，並將變更內容予以註記，同時加蓋騎縫印。
- 四、租約之終止或註銷登記，應於租約正副本加蓋終止或註銷之戳記。

第十三條 本自治條例所定書表簿冊格式，由市政府地政處定之。

第十四條 本自治條例自公布日施行。

# 拾壹、臺北市政府耕地租佃委 員會設置辦法



## 拾壹、臺北市府耕地租佃委員會設置辦法

中華民國 96 年 2 月 2 日臺北市府法三字第 09630175400 號令訂定發布

中華民國 97 年 3 月 27 日臺北市府地三字第 09730704000 號令自 97 年 3 月 25 日施行

第一條 臺北市府（以下簡稱本府）為設臺北市府耕地租佃委員會（以下簡稱本會）遴聘耕地租佃委員，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第三條第二項規定訂定本辦法。

第二條 本會掌理事項如下：

- 一、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
- 二、關於耕地災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。
- 三、關於地方普遍災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。
- 四、關於耕地租約期滿時收回自耕之調處事項。
- 五、關於耕地租佃爭議之調解、調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
- 七、關於本府交辦有關本條例之諮詢或調查事項。
- 八、關於本條例之宣傳、輔導事項。
- 九、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事

項。

第三條 本會置委員十一人，由本府就下列人員遴聘（派）之：

- 一、佃農委員四人。
- 二、自耕農委員二人。
- 三、地主委員二人。
- 四、臺北市農會理事長。
- 五、本府地政處處長及主管科長。

第四條 本會委員之定義如下：

- 一、佃農委員：承租私有耕地並訂有三七五租約之佃農。
- 二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。
- 三、地主委員：自有耕地出租他人耕作並訂有三七五租約之地主。

第五條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為本會委員：

- 一、現任公務人員。
- 二、現役軍人或警察。
- 三、在學肄業學生。
- 四、褫奪公權，尚未復權者。
- 五、受禁治產之宣告，尚未撤銷者。

第六條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由本府地政處就佃農、自耕農及地主中，向市長推薦遴聘之。

第七條 本會委員任期四年，期滿得續聘之；任期中出缺時，得補行遴聘，其任期至原任屆滿之日為止。但由機

關代表、臺北市農會理事長出任者，應隨本職進退。

第八條 本會委員有下列情事之一者，應解除其職務：

一、資格變更。

二、辭職。

三、受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。

四、受禁治產之宣告，尚未撤銷。

五、無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。

第九條 本會開會時，由本府地政處處長召集並擔任主席。但召集委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人召集或擔任主席。

第十條 本會開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應先具函請假，不得委託代表出席。

第十一條 本會應有二分之一以上委員出席始得開會，經出席委員過半數之同意始得決議。

第十二條 本會委員之迴避，依行政程序法之規定辦理。

第十三條 本會會議應作成紀錄。

前項會議紀錄為租佃爭議之調解、調處筆錄者，應送達當事人。

第十四條 本會對外行文，以本府名義行之。

第十五條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由本府地政處派員兼任之。

第十六條 本會委員及兼任人員均為無給職。但聘任委員得

報支交通費或出席費，其因公外勤，並得比照本府公務員外勤規定，報支外勤誤餐費。

第十七條 本會所需經費，由本府地政處年度相關預算支應。

第十八條 本辦法施行日期，由本府定之。



# 拾貳、臺北市政府耕地租佃委 員會調解調處規則



# 拾貳、臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則

中華民國九十四年八月二十九日修正

第一條 臺北市政府（以下簡稱市政府）為市政府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）調解、調處耕地租佃爭議，除法令另有規定外，依本規則之規定辦理。

第二條 耕地租佃爭議，當事人應向市租佃會申請調解，調解不成立，再行調處。

第三條 耕地租佃爭議調解、調處不得向當事人收取任何費用。

第四條 申請耕地租佃爭議調解時，應填具申請書，載明雙方當事人姓名、住址、爭議事實及申請調解目的，並檢附有關證件。如申請人不能自行填寫時，應由市租佃會承辦人員依據申請人口述代為填寫並予朗讀，經申請人認為無誤後親自簽名或蓋章。

市租佃會收受前項申請書應掣給收據。

第五條 市租佃會受理申請後，應將調解、調處事項，於調解、調處期日十日前，以書面通知當事人，並請耕地所在地區公所派員列席。

第六條 當事人收受前條之通知後，如有書面意見，得於調解、調處期日前送達市租佃會。

第七條 調解時申請人經二次通知無正當理由不到場，亦不

委託代理人到場，視為撤回申請。

相對人經二次通知無正當理由不到場，亦不委託代理人到場者，視為調解不成立。

第八條 調解不成立時，市租佃會應將調處事項於調處期日十日前，以書面通知當事人。

前項調處，必要時得邀請當地地方法院派員列席指導。

第九條 調處時申請人經二次通知無正當理由不到場，亦不委託代理人到場者，視為撤回申請。

相對人經二次通知無正當理由不到場，亦不委託代理人到場，市租佃會應斟酌一切情形，作成調處結果，並於十日內送達當事人。

當事人於調處結果送達後十五日內提出書面同意者，視為調處成立；其於送達後十五日內，聲明不服或未表示意見者，視為不服調處，移送司法機關處理。

第十條 調解或調處成立時，市租佃會應於成立之日起十日內，將調解或調處成立證明書送達當事人；不服調處者，由市租佃會於十日內將調處筆錄連同有關案卷移送司法機關處理，並以副本送達當事人。

第十一條 市租佃會調解、調處時，當事人應到場陳述意見，必要時並應通知證人或其他利害關係人到場說明。

當事人因故不能到場時，得以書面委託他人代理。

第十二條 耕地租佃爭議之調解、調處以會議方式行之，其程序規定如下：

- 一、聽取當事人陳述爭議之事實、理由及目的。
- 二、詢問利害關係人或證人。
- 三、必要時得派委員調查。
- 四、委員根據詢問及調查結果，並參酌有關法令及實情進行調解、調處。
- 五、調解、調處完畢作成筆錄。

前項筆錄應當場宣讀，經當事人認為無誤後，由當事人及與會委員簽名或蓋章。

第十三條 各委員對調解、調處案件意見不一致時，應以表決方式行之。

前項正反意見及提議委員姓名均應列入紀錄。

第十四條 市租佃會應將調解、調處案件統計列表。

第十五條 本規則所需書表格式，由地政處定之。

第十六條 本規則自發布日施行。



拾參、臺北市政府耕地租佃委  
員會議定減免地租自治  
條例





# 拾參、臺北市政府耕地租佃委員會議定減免地租自治條例

中華民國九十年六月二十八日修正

第一條 臺北市政府（以下簡稱市政府）為市政府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）辦理查勘出租耕地災歉及議定減免地租事宜，爰依地方制度法第十八條第一款第四目制定本自治條例。

第二條 本自治條例所稱出租耕地，指依耕地三七五減租條例規定租佃之耕地。

第三條 本自治條例所稱災歉，指水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力致農作物歉收。

第四條 災歉之減免地租程序如下：

- 一、由承租人或出租人向市租佃會以書面申請查勘災歉。
- 二、市租佃會收到申請書後，應於三日內由市政府地政處（以下簡稱地政處）處長指定地主委員、佃農委員至少各一人與地政處人員攜帶地籍圖等有關資料會同區公所、稅捐稽徵機關人員實地查勘受災情形。
- 三、查勘前三日應以書面通知出租人及承租人參加，如屆時不到者，逕行查勘。
- 四、市租佃會應根據勘定歉收成數，議定減免地租，編

造災歉地租減免清冊。

五、免租及減租經議定後，由市租佃會發給出租人及承租人地租減免證明書。

第五條 市租佃會查勘災歉及議定減免地租，不得向出租人及承租人收取任何費用。

第六條 查勘人員如為查勘土地之出租人、承租人，或與該土地之出租人、承租人間有配偶或三親等內親屬關係者，應自行迴避。

第七條 查勘歉收成數，以筆為單位查勘之。但一筆土地由數戶承租而各戶災歉程度顯有不同者，得以戶為單位查勘之。

第八條 一季作物發生數次災歉者，應分別查勘作成紀錄，以為最後議定減免地租之依據。

第九條 勘定歉收成數，以各該耕地約定之正產物收穫總量標準為基準，並參酌附近無災歉同地目等則出租土地之作物生產情形比較估定之。

第十條 出租耕地因災歉致收穫量不及三成時，地租全免；收穫量在三成以上者，依勘定歉收成數議定減租。

第十一條 市租佃會勘定歉收成數，議定減免地租後，應即繕造災歉地租減免清冊，除存查者外，一份送交區公所。

第十二條 本市公有放租耕地遇有災歉，其減免地租準用本自治條例之規定辦理。

第十三條 本自治條例所需書表格式，由地政處定之。

第十四條 本自治條例自公布日施行。



# 拾肆、高雄市耕地租約登記自治條例



## 拾肆、高雄市耕地租約登記自治條例

中華民國九十年二月十九日高市府地三字第四六六〇號令修正發布

第一條 本自治條例依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定訂定之。

第二條 耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，除有第三條之情形外，應由出租人、承租人會同申請登記。

前項耕地租約登記，除本自治條例另有規定外，應於登記原因發生之日起三十日內，向耕地所在地區公所提出申請。但耕地經依法編定或變更為建築用地者，出租人依平均地權條例等有關法令終止耕地租約時，應向高雄市政府（以下簡稱本府）申請核准後，送耕地所在地區公所辦理。

第三條 有左列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請耕地租約登記：

- 一、經法院確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會調解或調處成立者。
- 二、耕地之全部經承租人承買者。
- 三、出租人或承租人姓名、住址變更者。
- 四、出租人或承租人之一方不會同他方申請登記者。
- 五、出租人或承租人依前項第四款申請登記時，應檢具證明文件或陳明理由，向耕地所在地區公所申請。

區公所受理申請後，應即通知他方於接到通知後十日內提出書面意見；期滿不為相反意見表示時，視為同意依本自治條例規定辦理耕地租約登記，如他方提出相反意見時，依本條例第二十六條規定處理。但區公所依本條例第十九條所為准否收回自耕案件之核定與調處，出租人或承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟。

第四條 申請耕地租約訂立登記，應提出左列文件：

- 一、申請書一份。
- 二、耕地租約正本一式二份、副本一份。
- 三、土地登記簿謄本一份。
- 四、出租人及承租人之戶口名簿、國民身分證影本或戶籍謄本一份。
- 五、土地使用分區證明書一份。
- 六、承租耕地之一部者，應提出地籍圖謄本及租佃位置圖各一式三份。
- 七、出租人之印鑑證明書一份。

第五條 申請耕地租約續訂登記，應提出左列文件：

- 一、申請書一份。
- 二、原耕地租約正本一式二份。但依第三條規定單獨申請登記者為一份。
- 三、土地登記簿謄本一份。
- 四、出租人及承租人之戶口名簿，國民身分證影本或戶籍謄本一份。



第六條 有左列情形之一者，應為耕地租約變更登記：

- 一、出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。
- 二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。
- 三、出租人收回出租耕地之一部者。
- 四、承租人承買或承典其承租耕地之一部者。
- 五、承租人放棄其耕作權之一部者。
- 六、承租人死亡，由現耕繼承人繼承耕作者。
- 七、耕地因地目等則變更、分割、合併或部分流失、崩塌者。
- 八、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。
- 九、耕地已分戶分耕者。
- 十、耕地之一部經政府徵收或價購者。
- 十一、因實施土地重劃、地籍圖重測或其他原因致土地標示或權利變更者。
- 十二、出租人或承租人姓名、住址變更者。
- 十三、其他租約內容變更之情事。

第七條 申請耕地租約變更登記，除應提出申請書一份及原耕地租約正本外，並應提出左列文件：

- 一、依前條第一款出租耕地全部轉讓或出典及第二款申請登記者，應提出土地登記簿謄本一份。
- 二、依前條第一款出租耕地之一部轉讓或出典及第四款、第七款、第十款、第十一款申請登記者，應提出土地登記簿謄本一份，及地籍圖謄本、租佃位置

圖各一式三份。

三、依前條第三款申請登記者，應提出有關證明文件一份，及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。

四、依前條第五款申請登記者，應提出部分耕作權放棄書、印鑑證明書各一份，及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。

五、依前條第六款申請者，應提出左列文件：

原承租人除戶戶籍謄本及繼承人戶籍謄本，繼承人耕作切結書、繼承系統表、遺產分割協議書及拋棄繼承權者之繼承權拋棄證明文件。但非現耕之繼承人未拋棄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，由現耕繼承人出具切結書，表明「如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願負法律責任」字樣。

前目須檢附遺產分割協議書、及由現耕繼承人出具切結書者，應併附印鑑證明書一份。

六、依前條第八款申請登記者，應提出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、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。

七、依前條第九款申請登記者，應提出分戶分耕協議書、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、分耕位置圖各一式三份及承租人戶籍謄本、印鑑證明書各一份。

八、依前條第十二款申請登記者，應提出出租人或承租人姓名或住址變更之戶籍資料一份。

九、依前條第十三款申請登記者，應提出有關證明文件一份。

第八條 有左列情形之一者，應為耕地租約終止登記：

一、承租人死亡，而無繼承人者。

二、承租人放棄其耕作權之全部者。

三、承租人積欠地租達二年之總額，經出租人依民法第四百四十條第一項規定催告，逾期仍未繳納者。

四、非因不可抗力繼續一年不為耕作者。

五、承租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用者。

六、出租人收回出租耕地之全部者。

第九條 申請耕地租約終止登記，除應提出申請書一份及原耕地租約正本外，並應提出左列文件：

一、依前條第一款申請登記者，應提出承租人死亡時戶籍謄本及其他足資證明無繼承人之文件各一份。

二、依前條第二款申請登記者，應提出耕作權放棄書及印鑑證明書各一份。

三、依前條第三款申請登記者，應提出欠租催告書及逾期不繳地租終止租約通知書連同其送達證明文件。

四、依前條第四款申請登記者，應提出有關證明文件一份。

五、依前條第五款申請者，應提出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。

六、依前條第六款申請登記者，應提出有關證明文件一份。

第十條 有左列情形之一者，應為耕地租約註銷登記。

一、承租人違反本條例第十六條規定，不自任耕作或將耕地全部或一部轉租他人者。

二、承租人承買或承典其承租耕地之全部者。

三、耕地之全部經政府徵收或價購者。

四、耕地之全部流失、崩塌者。

五、因實施土地重劃致不能達到原租賃之目的者。

六、已無租佃事實者。

第十一條 申請耕地租約註銷登記，除應提出申請書一份及原耕地租約正本外，並應提出左列文件：

一、依前條第一款申請登記者，應由出租人提出承租人不任耕作或轉租之證明文件一份。

二、依前條第二款、第四款申請登記者，應提出土地登記簿謄本一份。

區公所受理前項第一款之登記時，得實地查證之。

第十二條 耕地有第六條第一款、第二款、第四款、第七款、第十款、第十一款、第八條第六款或第十條第一款、第二款、第四款規定情事之一，而逾期不申請登記者，得由區公所逕為辦理登記，並將登記結果以書面

通知雙方當事人。

第十條第三款、第五款規定之情形，由本府函知區公所逕為註銷其租約並通知當事人。

耕地租約期滿翌日起四十五日內，出租人、承租人均未提出申請終止或續訂租約登記時，經區公所查明合於第十條第六款規定已無租佃事實者，應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知雙方當事人。

第十三條 耕地租約有左列各款情形之一者，區公所應即通知出租人、承租人於三個月內辦理更正：

- 一、租約上租佃土地標示不明確者。
- 二、租約上所載租佃土地為一筆土地之部分，無法確定其範圍者。

出租人、承租人無法確定土地標示，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。

第十四條 申請耕地租約續訂、變更或更正登記時，原訂耕地租約正本滅失，未能提出者，得由當事人申請抄發耕地租約副本辦理。

申請耕地租約終止或註銷登記時，原訂耕地租約正本滅失，未能提出者，得由當事人以書面敘明滅失原因並檢附印鑑證明書後，免提出原訂耕地租約。

第十五條 區公所受理耕地租約登記時，應於五日內審查完竣，經審查符合規定者，報本府地政處核定後辦理登

記；除將核定文號及其他有關事項登記於耕地租約登記簿，將辦理結果以書面通知雙方當事人及利害關係人外，應依左列規定處理：

- 一、耕地租約訂立登記，應在耕地租約上加蓋印信後，將耕地租約正本發還當事人。如承租耕地之一部者，應將地籍圖謄本、租佃位置圖附於耕地租約正本，並加蓋騎縫印發還當事人。
- 二、耕地租約續訂登記，應在原耕地租約上加蓋續約之戳記後，將耕地租約正本發還當事人。
- 三、耕地租約變更或更正登記，應在原耕地租約，將變更或更正內容予以註記後，將耕地租約正本發還當事人。如變更或更正承租耕地之一部者，應將地籍圖謄本、租佃位置圖附於耕地租約正本，並加蓋騎縫印發還當事人。
- 四、耕地租約終止或註銷登記，應在附繳之耕地租約上加蓋終止或註銷之戳記後，隨案歸檔。

第十六條 本自治條例應用書表簿冊格式，由本府地政處定之。

第十七條 本自治條例自公布日施行。

**拾伍、高雄市政府及各區公所  
耕地租佃委員會組織規  
程**





## 拾伍、高雄市政府及各區公所耕地租佃委員會 組織規程

高雄市政府 86.10.27 八六高市府人一字第 25469 號令修正

第一條 本規程依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之

第二條 高雄市政府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）掌理下列事項：

- 一、關於耕地三七五減租之宣傳、輔導事項。
- 二、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
- 三、關於耕地災歉成數、減（免）租辦法之復勘決定事項。
- 四、關於地方普遍災歉減（免）租辦法之議定事項。
- 五、關於耕地租佃爭議之調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
- 七、關於高雄市政府（以下簡稱本府）交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。
- 八、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。

高雄市各區公所耕地租佃委員會（以下簡稱區佃會）掌理下列事項：

- 一、關於耕地三七五減租之宣傳、輔導事項。

- 二、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議事項。
- 三、關於耕地災歉成數之查勘、減（免）租辦法之議定及其轉報事項。
- 四、關於地方普遍災歉成數之勘定及其轉報事項。
- 五、關於耕地收回自耕之調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議之調解事項。
- 七、關於本府及市租佃會交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。
- 八、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。

第三條 市、區租佃會（以下簡稱各級租佃會）各置委員十一人，除第一款人員為當然委員外，第二款至第四款之委員，分別由本府或區公所遴聘之：

- 一、市租佃會為本府地政處（以下簡稱地政處）處長、地政處主管科長及市農會理事長。區租佃會為區長、區公所民政課長及各區公所指定該區選出之農會理事一人或市農會之區辦事處主任一人。
- 二、佃農委員四人。
- 三、自耕農委員二人。
- 四、地主委員二人。

前項第二款至第四款委員因故不能擔任或依第五條解聘時，應重新遴聘，補足原任委員任期。

第三條之一 佃農委員、自耕農委員、地主委員之身分規定

如下：

- 一、佃農委員：承租私有耕地之佃農。
- 二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。
- 三、地主委員：自有耕地出租他人耕作之地主。

前項第一款佃農委員及第三款地主委員，以訂有三七五租約之當事人為限。

第三條之二 有下列各款情形之一者，不得遴聘為各級租佃會委員：

- 一、現任公務人員。
- 二、現役軍人或警察。
- 三、現在學校日間部肄業學生。
- 四、褫奪公權尚未復權者。
- 五、受禁治產之宣告尚未撤銷者。

第四條 各級租佃會委員除當然委員外，任期二年。

當然委員由本府聘派之。佃農委員、自耕農委員、地主委員遴聘後，分別由本府或區公所發給聘書。

第五條 佃農委員、自耕農委員、地主委員、有下列情事之一者，應解聘之：

- 一、遴聘後身分變更者。
- 二、因故辭職者。
- 三、因違反本身職務受有期徒刑以上刑之判決確定者。
- 四、受禁治產之宣告者。

前項委員有下列情事之一者，得解聘之：

- 一、無故不出席會議連續達三次者。

二、受有期徒刑以上刑之判決確定者。但受緩刑之宣告或經執行易科罰金者，不在此限。

第六條 各級租佃會每二個月開會一次，必要時得召開臨時會，分別由地政處處長、區長召集並擔任主席，其因故不能出席時，應指定委員一人為主席。區租佃會開會時，本府得派員列席指導。

第七條 各級租佃開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應先期請假，不得委託代表出席。

第八條 各級租佃會開會，須有過半數委員之出席，其決議應以出席委員過半數之同意行之。  
前項決議違反法令者無效。

第九條 各級租佃會委員，對於本身有利害關係之議案應迴避之。

第十條 各級租佃會委員均為無給職，但出席會議或因公差，得依規定支領出席費或旅費。

第十一條 各級租佃會置總幹事一人，幹事一至三人，分別由地政處、區公所就原有員額中調派兼任，均不另支薪津，其服務成績優良者，分別由本府、區公所依職權獎勵之。

第十二條 各級租佃會總幹事、幹事得列席會議，並陳述意見。

第十三條 各級租佃會會議應作成會議紀錄，並於會後五日內分別報請本府或地政處備查；其為租佃爭議之調解、調處筆錄者，並應通知當事人。

- 第十四條 各級租佃會日常會務，分別由地政處處長、區長負責處理，並指揮總幹事、幹事辦理之。
- 第十五條 各級租佃會委員及職員對各項決議及經辦事項，在未對外發表前，應嚴守秘密，不得洩露。
- 第十六條 市租佃會辦公地址，設於地政處內，對外行文以本府名義行之。  
區租佃會辦公地址設於區公所，對外行文以區公所名義行之。
- 第十七條 各級租佃會所需經費，分別列入地政處、區公所預算內開支。
- 第十八條 (刪除)
- 第十九條 佃農、自耕農或地主戶數過少之區，得不設區租佃會，或與他區合併設立。其未設立者，有關租佃事項，由市租佃會處理。
- 第二十條 本規程自發布日施行。



# 拾陸、高雄市各級耕地租佃委員會調解調處須知





## 拾陸、高雄市各級耕地租佃委員會調解調處須知

高雄市政府 80.12.2 高市府地三字第 37077 號函修訂

- 一、高雄市政府（以下簡稱本府）為本市各級耕地租佃委員會調解、調處耕租佃爭議特訂定本須知。
- 二、耕地租佃爭議，應向耕地所在地區公所租佃委員會（以下簡稱區租佃委員會）申請調解，調解不成立者，由區租佃委員會送本府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃委員會）調處。但耕地所在地區公所未設區租佃委員會者，應向市租佃委員會申請調處。
- 三、爭議當事人申請調解，應填具申請書，記明兩造當事人姓名、住址、爭議事由及申請調解目的並附送有關證件，向區租佃委員會提出；區租佃委員會承辦人對申請調解案件，於提會調解前應詳細審查，如所載不詳或文件未齊備者，應一次通知補正，如申請人不能自行填寫時，應由區租佃委員會承辦人依據申請人之口述代行填寫並予朗讀，經申請人認為無誤後由其親自簽章。
- 四、耕地租佃爭議調解，調處，不得向當事人收取任何費用。
- 五、為增進委員對案情之瞭解，以加速爭議之解決，租佃委員會承辦人於會前，應儘量前往實地瞭解現況或採取訪問當事人等必要措施，俾於開會時向委員會報告之。
- 六、區租佃委員會接受申請後，應將調解事項於開會七日前，

以書面通知雙方當事人到會調解，並報請本府地政處派員列席。

七、當事人接到調解通知後，如對爭議案件有書面答辯或補陳意見者，應於會前將答辯書或補陳意見書送達區租佃委員會。

八、調解爭議時，當事人應到會陳述意見，必要時區租佃委員會應通知證人或其他關係人到會說明。

前項當事人因故不能到會時，得以書面委託他人代理之。

九、調解爭議時申請人經二次通知而無故不到會，亦不委託代理人到會者，視為撤回申請。對造人經二次通知無故不到會，亦不委託代理人到會或拒絕接受通知者，視為調解不成立。區租佃委員會根據申請人之陳述理由，並依據法令及事實，擬具意見送市租佃委員會調處。

十、調解爭議如案情複雜，須先派員調查，當事人陳述欠明，區租佃委員會認為有調查之必要時，得由主席指派委員一人或數人先行調查，再予調解。

十一、區租佃委員會調解爭議時，為平息爭執圓滿解決爭議，如有必要，得由主席指派委員一人或數人試行會外協調，並於開會時報告其結果。

十二、區租佃委員會進行調查或會外協調，有關出席費或差旅費之支領，應依「高雄市政府暨各區公所耕地租佃委員會組織規程」第十條規定辦理。

十三、所有爭議案件，承辦人員均應於調解前簽註有關法令及

處理意見，一併附案提會調解。

十四、調解以會議方式行之，其程序規定如左：

(一)詢問申請人爭議之事實、理由及目的。

(二)詢問對造人事實及理由。

(三)詢問證人或關係人。

(四)委員根據詢問結果，並參酌法令及實情議定調解辦法進行調解。

(五)調解完畢作成筆錄，並應當場宣讀，經當事人認為無誤後，由當事人及與會委員簽名或蓋章。

十五、調解爭議如各委員意見不能一致時，應以表決方式行之。

前項正反意見及提議委員姓名均應列入紀錄。

十六、爭議經調解成立者，應於調解成立之日起七日內將筆錄副本送達雙方當事人，並報市租佃委員會發給調解成立證明書，未成立案件應於調解後七日內將筆錄連同有關案卷送請市租佃委員會予以調處。

十七、市租佃委員會收到區租佃委員會調解未成立之租佃爭議案件時，應將調處事項於開會調處七日前以書面通知雙方當事人。

十八、市租佃委員會調處租佃爭議，必要時得邀請當地地方法院派員參加。

十九、調處爭議，當事人之一方，經二次通知無故不到會，亦不委託代理人到會或拒絕接受通知者，市租佃委員會應斟酌已知資料予以仲裁，並將仲裁結果於七日內通知當

事人，當事人在收受通知之日起十日內提出書面同意者，視為調處成立，如聲明不服或不於十日內表示意見，視為不服調處。

二十、調處成立案件，應於調處後七日內，發給調處成立證明書連同調處筆錄送達當事人。不服調處案件，應於七日內，將調處筆錄連同有關案卷移送司法機關處理。

二十一、第三條、第七條、第八條及第十條至第十五條，市租佃委員調處爭議時準用之。

二十二、市區租佃委員會應將調處成立案件，按月統計列表呈報本府。

二十三、本須知書表格式由本府地政處另定之。

# 拾柒、農業發展條例



## 拾柒、農業發展條例

第十六條 每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- 二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- 三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
- 四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
- 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。
- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

### ※耕地分割執行要點

第十三點 依本條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。

### 《解釋函令》

農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款終止耕地三七五租約之耕地分割處理程序

內政部90年5月1日台內地字第9072827號

關於辦理農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定事宜案，經本部邀集行政院農業委員會、財政部、法務部（未派員）及縣市政府開會研商獲致結論如下：按「耕地三七五租約，租佃雙方以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有」及「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起 30 日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請」分別為農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款及臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 1 項、高雄市耕地租約登記自治條例第 2 條及臺北市耕地租約登記辦法第 2 條所明定。關於租佃雙方以分割方式終止租約之處理程序，請依下列方式辦理：

- 一、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」（格式如附件），並應納印花稅後，分別向鄉（鎮、市、區）公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。
- 二、由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料向鄉



- (鎮、市、區)公所申請同意終止耕地三七五租約。
- 三、鄉(鎮、市、區)公所審核通過後，核發註明「同意依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款以分割方式終止租約之申請，請於 2 個月內完成分割、移轉事宜。逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。
- 四、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及有關證件，依平均地權條例第 47 條(土地稅法第 49 條)規定，依下列方式申報移轉現值：
- (一)申請適用不課徵土地增值稅案件，按原承租土地之原地價或前次移轉現值轉載於所取得之土地。
  - (二)申請課徵土地增值稅者，以協議分割當次經核定之申報移轉現值為準。
- 五、由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記。其登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定等規定辦理：
- (一)已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。
  - (二)鄉(鎮、市、區)公所核發之同意終止租約證明書。
  - (三)「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。
  - (四)其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。
- 六、地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉

(鎮、市、區)公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。  
七、鄉(鎮、市、區)公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

訂有三七五租約之耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款以外各款辦理分割，地政機關不得要求應先依第 5 款規定終止租約

內政部90年2月2日台內地字第9002082號

查農業發展條例第 16 條規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。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。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割。」耕地如符合上開各項規定，即得申請分割。對於訂有三七五租約之耕地，耕地所有權人非依該條例第 16 條第 1 項第 5 款規定申請終止租約分割者，而係依其他各款提出申請分割、合併，因法無規定依其他各款申請分

割、合併之情形，應先終止租約，始得辦理，行政機關自不得強制其應先終止租約或先依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約，以免侵害人民行使其所有權之權利，而有違反依法行政原則，至如依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款申請分割者，並應符合耕地分割執行要點第 14 點（93 年 3 月 29 日台內地字第 9350572 號函修正為第 13 點）：「依本條例第十六條第一項第五款規定，租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。」之規定。

增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼 D G

內政部 89 年 10 月 24 日 台內地字第 8973790 號

依「農業發展條例」第 16 條第 5 款規定租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約，並將耕地依協議內容分割為租佃雙方單獨所有者，其登記原因應為「耕地租約終止」。