

106 年(下半年度)洽詢紀錄

一、○○區公所:已因違規使用遭註銷租約，可以恢復租約嗎?

問>縣市合併前的鄉鎮有土地訂有三七五租約，因作養殖使用當時遭認定為違規使用，違反耕地三七五租約規定註銷有案，現今承租人之繼承人提出異議，可否恢復租約。

答>縣市合併前已註銷之租約，原則已依程序註銷登記完畢，不得再恢復三七五租約，惟有新訂耕地租約，如有異議人所陳述之公所誤認遭致註銷租約，已完成程序而註銷租約，因無租約存在條件下無法進行租佃調解，建請當事人提具證明文件逕向法院提起訴訟，公所再依判決確定書辦理為宜。

二、○○區公所:出租人因承租人非因不可抗力不為耕作達一年以上，欲申請調解。

問>出租人因承租人達一年以上未耕作出租耕地，拒收地租、檢附現況雜草叢生照片，欲申請調解。

答>本案因書面文件(現況照片)無法判定有否達一年以上不為耕作，直接申請租佃調解，且雙方各持己見，應該是無法調解成立、尚無法達成目的，耗費時日及影響租佃雙方和諧，建議依下列程序辦理：

1. 先行協調，了解雙方意願後，進行雙方溝通達成協議，維持或終止租約。
2. 若協調不成再引導進入終止租約程序：對於出租人方面，應該先蒐集足以證實非因不可抗力不為耕作達一年以上之書面資料後，依「高雄市耕地租約登記自治條例」第 7 條第 4 款規定提出終止租約登記。
3. 如承租人有異議，則採以協助申請租佃調解程序。

三、○○區公所:三七五租約中建地可否以農發條例第 16 條第 1 項第 5 款協議分割終止租約?

問>建地可否採農業發展條例第 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辦理終止租約?

答>1. 不可，以農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款終止耕地三七五租約係用於租約之「耕地」，並不適用於建地。

2. 倘涉及耕地變更為非耕地(建地)部份，係屬耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款，依同條第 2 項規定辦理補償後終止租約。

3. 補償：①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。

②尚未收穫農作物之價額。

③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。