

新北市石門區公所三七五租約申請案問與答

- 壹、 問：改制後有關耕地租佃糾紛應向哪個機關或單位申請？
答：依據耕地三七五減租條例第3條第1項規定：「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。」，「區」公所仍應設立耕地租佃委員會，倘區公所轄區內地主、佃農戶數過少時，得與鄰近區公所合併設立耕地租佃委員會，故於99年12月25日改制後，有關耕地租佃糾紛案件，仍應向所轄之區公所申請。
- 貳、 問：訂有三七五租約的耕地如何辦理分割？
答：訂有三七五租約的耕地，租佃雙方可以經由協議，採取分割耕地的方式，終止租約，將耕地分割為租佃雙方單獨所有；而分割後耕地筆數不能超過租佃雙方的合計總人數。辦理方式及程序如下：
- 一、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及其他相關文件，向鄉〈鎮、市、區〉公所申請終止耕地三七五租約。
 - 二、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十六條第五款以分割方式終止租約之申請，請於二個月內完成分割、移轉事宜，逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書。
 - 三、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及其他相關文件，向稅捐機關申報移轉現值或申請不課土地增值稅。
 - 四、最後再由租佃雙方檢附下列文件，向地政事務所繳納登記規費，連件申辦分割、移轉登記：
 - （一）貼足印花之「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）土地增值稅繳納證明或稅捐機關核發之免稅證明。
 - （四）「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制證明書。
 - （五）其他依土地登記規則第三十四條規定應附之文件。
 - 五、地政事務所辦竣分割、移轉登記後，應函請鄉〈鎮、市、區〉公所註銷租約登記，並通知雙方當事人；鄉〈鎮、市、區〉公所註銷租約登記後，再函請地政事務所註銷土地登記簿上該筆土地訂有三七五租約之註記。
- 參、 問：什麼叫做「耕地」呢？面積未達0.25公頃的耕地，卻特別

准許分割的情形有哪些？

答：一、按照現行法令規定，依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地者，屬於耕地。

二、前面已經說明，每宗耕地分割後每人所有面積必須達到 0.25 公頃，否則不可以分割，這是耕地分割的基本原則。但是，因為情形特殊，即使面積不到 0.25 公頃，仍然可以分割之例外情形如下：

（一）因買賣、交換、贈與或共有物分割時，可以將現有耕地與鄰接耕地合併分割；或土地所有權人完全相同的二筆鄰接耕地，得為合併分割。符合這兩種情形的耕地合併分割，雖沒有申辦次數的限制，但是必須注意，合併分割後耕地筆數不能超過合併分割前的筆數，換句話說，這類型耕地合併分割的條件是不能增加耕地筆數。至於所謂「鄰接耕地」，也有條件限制，必須是地段相同、界址相連、使用分區及使用性質均相同的耕地。

（二）耕地部分依法變更為非耕地使用時，可以申請將變更為非耕地使用的部分，分割出來，成為另一筆地號土地。

（三）共有耕地部分依法變更為非耕地使用時，除了依法變更為非耕地使用的部分，可以按照前述規定予以分割成另一地號外，其餘未依法變更為非耕地部分，如屬於共有分管者，共有人可以檢附協議書，協議維持共有或分割為單獨所有。

（四）89.1.28（含）以後所繼承的耕地辦理分割時可不受 0.25 公頃面積限制。但是分割後土地筆數不可以超過繼承人人數。

（五）89.1.27（含）以前已經是二人（或多人）共有的耕地辦理分割時可不受 0.25 公頃面積限制。但是分割後土地筆數不可以超過共有人人數。

（六）耕地三七五租約租佃雙方協議以分割方式終止租約的耕地。

（七）非屬農地重劃地區的耕地，如變更為農路或水路使用，在依法先完成變更用地編定類別為道路用地或水利用地後，可以申請分割。

（八）其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設的需要，經中央目的事業主管機關專案核准者。程序上，這類型案件申請人應向耕地所在地的地政事務所提出申請，由該地政事務所循行政程序報請上級機關核轉中央目的事業主管機關專案核准。

肆、 私有耕地三七五租約承租人死亡應如何辦理變更登記？

答：於轄區公所登記有案之私有耕地三七五租約，若承租人死亡得由現耕繼承人檢具繼承人現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人拋棄證明文件或現耕繼承人切結書、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各乙份，會同出租人或單獨向公所申辦耕地三七五租約變更登記。

伍、 耕地三七五租約如有爭議時應如何解決？

答：耕地租佃關係存續中，若因租賃產生爭議，應由出（承）租人檢具爭議有關文件向耕地所在區公所耕地租佃委員會申請調解，經調解不成立，移送市府耕地租佃委員會調處，不服調處結果者，即移請司法機關處理。

陸、 問：耕地三七五租約承租人對於出租人將耕地轉讓與第三人，承租人有無要求增加買賣價額之權利？

答：按耕地三七五減租條例之規定，耕地承租人對於出租人將耕地轉讓與第三人，有依相同出售條件優先承受之權，係僅具優先承受之權，耕地承租人並無左右買賣價額之規定。

柒、 問：三七五租約耕地出租人或承租人一方不會同他方出面辦理租約續訂、變更登記時如何處理？

答：可由出租人或承租人單獨檢具證明文件並陳明理由，向耕地所在地區公所申請，區公所受理後，應即通知他方於接到通知後10日內提出書面意見；期滿不為相反意見表示時，視為同意依規定辦理，如他方提出相反意見時，則依耕地租佃爭議循調解調處程序處理。

捌、 問：三七五租約耕地在什麼情況下地主可以終止租約收回土地？

答：1. 在耕地租約期限未屆滿前，非有下列情形之一地主不得終止租約：

(1) 承租人死亡而無繼承人時。(2) 承租人放棄耕作權時。(3) 地租積欠達兩年之總額時。(4) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。(5) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

2. 依上述第(5)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下列補償：(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之三分之一。

3. 如果承租人不自行耕作，或將耕地全部或一部轉租他人，原訂租約無效，地主得收回自行耕種或另行出租。

玖、 問：農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正後所訂立的耕地租賃契約，適不適用耕地三七五減租條例的規定？

答：不適用耕地三七五減租條例的規定，應依農業發展條例的規定，農業發展條例未規定者適用土地法、民法及其他有關法律的規定，包括契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人互相約定，但租賃關係終止由出租人收回耕地時，不適用由出租人給付承租人補償金之規定。

壹拾、 問：地主與佃農因三七五租約發生糾紛，應如何解決？

答：地主（出租人）與佃農（承租人）間因耕地租賃所發生權利義務糾紛，可檢附有關證件逕向區公所民政課三七五租約登記之承辦人洽詢，或向耕地所在地區公所耕地租佃委員會申請耕地租佃爭議調解

壹拾壹、 問：耕地租佃爭議調解、調處結果之效力如何？

答：耕地租佃爭議如經區公所耕地租佃委員會調解不成立，則移請市政府耕地租佃委員會調處，如不服調處時，依規定移送法院審理。

經區公所耕地租佃委員會調解成立或經市政府耕地租佃委會調處成立之案件，由市政府耕地租佃委會發給證明，雙方當事人應依調解調處結果辦理。

壹拾貳、 為何需辦理三七五耕地租約續訂？

答：凡私有耕地訂有三七五租約租期不得少於 6 年，於租期屆滿依規定需辦理續訂租約，才能保障承租人或出租人之權益。

壹拾參、 問：辦理續訂三七五耕地租約法令依據為何？

答：依據耕地三七五減租條例第 5 條、第 19 條、第 20 條、高雄市耕地租約登記自治條例第 15 條、行政程序法、內政部相關函釋及耕地三七五租約清理要點、司法院大法官釋字第 128、422、580 號解釋等規定辦理。

壹拾肆、 問：續訂三七五耕地租約的申請資格為何？

答：1. 承租人願繼續承租耕地者，應提出申請。

2. 出租人符合下列三款情形者，得申請收回出租耕地：

(1) 能自行耕作。

(2) 所有收益不足以維持一家生活。

(3) 因收回出租耕地不致使承租人失其家庭生活依據。

3. 出租人為擴大家庭農場經營規模，如符合前開第 1 款及第 3 款規定者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自

耕。(註：內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函規定「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。」)

4. 出租人申請收回自耕且承租人申請續訂租約，倘出租人不能維持其一家生活且承租人因出租人收回耕地而失其家庭生活依據時，出租人或承租人得申請耕地所在地區公所耕地租佃委員會予以調處。

壹拾伍、 問：續訂三七五耕地租約的申請手續為何？

答：1. 承租人申請續訂租約者，應填具「續訂租約申請書」1 式 2 份，並檢附國民身分證及下列證明文件，向耕地所在地區公所申請（第 5、6 項文件係當出租人提出申請收回自耕而有審核收益必要時所檢附者）

(1) 原租約書正本 1 式 2 份。(2) 承租人自任耕作切結書 1 份。(3) 委託書 1 份。(4) 受託人身分證明文件 1 份。(5) 租約期滿前 1 年底，承租人之全戶戶籍謄本或戶口名簿影本 1 份。(6) 租約期滿前 1 年全年生活費支出明細表 1 份。

2. 出租人申請收回耕地自耕者，應填具「收回出租耕地申請書」1 式 2 份，並檢附國民身分證及下列證明文件，向耕地所在地區公所申請：

(1) 原租約書正本 1 式 2 份。(2) 出租人自任耕作切結書 1 份。(3) 委託書 1 份。(4) 受託人身分證明文件 1 份。(5) 租約期滿前 1 年底，出租人之全戶戶籍謄本或戶口名簿影本 1 份。(6) 戶籍所在地之國稅局分局、稽徵所核發之出租人租約期滿前 1 年全年綜合所得稅各類所得資料清單 1 份。(7) 租約期滿前 1 年全年生活費支出明細表 1 份。

3. 若出租人係以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕者，應填具「收回出租耕地申請書」1 式 2 份，並檢附國民身分證及下列證明文件，向耕地所在地區公所申請：

(1) 原租約書正本 1 式 2 份。(2) 出租人自任耕作切結書 1 份。(3) 委託書 1 份。(4) 受託人身分證明文件 1 份。(5) 與租約耕地同一或鄰近地段內之自耕地土地登記謄本 1 份。