

耕地租佃常見問題 Q&A

問：申請續訂三七五耕地租約還有沒有其他應注意事項？

答：1. 如出租人、承租人於申請期間內，均未提出申請時，區公所將依「耕地三七五租約清理要點」第 7 點第 2 項規定，逕為辦理租約註銷登記。
2. 申請案件將依規定程序完成核定並由區公所將核定結果通知出、承租人。

問：申請需用書表要到何處索取？

答：可由高雄市政府地政局或苓雅、三民、左營、楠梓、前鎮、小港、鼓山、鳳山、林園、大寮、大樹、大社、仁武、鳥松、岡山、橋頭、燕巢、田寮、阿蓮、路竹、湖內、永安、彌陀、梓官、旗山、美濃、六龜、杉林、內門等 29 個區公所全球資訊網頁之「書表下載」處自行下載或向上揭區公所免費領用。

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。

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) 能自任耕作。
- (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。

問：續訂三七五耕地租約的申請期間為何？

答：申請日期是自租期屆滿之日起至45天內，於耕地所在地區公所辦公時間受理申請。

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14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。

問：需辦理三七五耕地租約換約對象是誰？

答： 凡租期屆滿之承租人申請續訂租約或出租人申請收回自耕，均需於公告期間提出申請。

問： 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。

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。

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。

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。

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。

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。

耕地租佃

問：申請續訂三七五耕地租約還有沒有其他應注意事項？

答：1. 如出租人、承租人於申請期間內，均未提出申請時，區公所將依「耕地三七五租約清理要點」第 7 點第 2 項規定，逕為辦理租約註銷登記。
2. 申請案件將依規定程序完成核定並由區公所將核定結果通知出、承租人。

問：申請需用書表要到何處索取？

答：可由高雄市政府地政局或苓雅、三民、左營、楠梓、前鎮、小港、鼓山、鳳山、林園、大寮、大樹、大社、仁武、鳥松、岡山、橋頭、燕巢、田寮、阿蓮、路竹、湖內、永安、彌陀、梓官、旗山、美濃、六龜、杉林、內門等 29 個區公所全球資訊網頁之「書表下載」處自行下載或向上揭區公所免費領用。

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) 承租人自行耕作切結書 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。

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) 能自任耕作。
- (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。

問：續訂三七五耕地租約的申請期間為何？

答：申請日期是自租期屆滿之日起至 45 天內，於耕地所在地區公所辦公時間受理申請。

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 14 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。

問：需辦理三七五耕地租約換約對象是誰？

答：凡租期屆滿之承租人申請續訂租約或出租人申請收回自耕，均需於公告期間提出申請。

問：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。

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。

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。

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。

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。

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。