1. **三七五土地承租人死亡後,由誰來繼承這個權利,一定要有農民的資格嗎?或者可以現在解除契約,得到三分之一土地**

（一）關於繼承耕地承租權之人是否須具農民資格一節，查臺灣省耕地租約登記辦法第4條第1項第3款規定：「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：…三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。」次查內政部65年10月22日台（65）內地字第700066號函釋示：「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時，可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成果。」

（二）至於得否解除耕地租約取得三分之一土地一節，查耕地三七五減租條例第17條及第19條分別就耕地租約期限未屆滿與耕地租約期滿時之情形定有明文，依第17條第1項第5款(經依法編定或變更為非耕地使用時)規定終止租約者，出租人應給予承租人依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之補償。另依耕地三七五減租條例第19條第2項規定終止租約者，依司法院大法官會議釋字第580號解釋，不適用同法第17條第2項補償規定；再者依農業發展條例第16條第1項第5款規定，租佃雙方協議以分割方式終止租約，得分割耕地為租佃雙方單獨所有，惟如何分割繫諸當事人間協議事項。

1. **375地主與佃農的租約釋憲讓地主可無條件收回,這是否真的如此?**

按為因應司法院大法官解釋第580號，所稱自該解釋日起2年失其效力者，僅指耕地三七五減租條例第19條第3項(已於105年7月9日起停止適用)，即租期屆滿時出租人以擴大家庭農場經營規模為由收回自耕時應給予承租人(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)補償費之規定，不符憲法意旨，大法官爰解釋定期失效；至於減租條例其他條文皆未受直接宣告違憲。

1. **請問承租人承租土地養魚，約定以魚獲量的百分之二十為租金，因無訂書面租約，現在出租人擬將土地賣掉，希承租人還地，承租人如申請租佃爭議調解，希望能確定租約存在，公所是否一定要受理或不能受理？**

有關確定租賃關係存在問題乙案，查「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。」、「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）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由縣政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由縣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，由縣政府耕地租佃委員會給予書面證書。」、「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。」及「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。」分為耕地三七五減租條例第1條、第26條、內政部68年9月10日台（68）內地字第33207號函及79年7月14日台（79）內地字第819509號函所明定。

1. **聽說內政部擬修正三七五減租條例有關租約終止補償之規定，原因為何？**

依司法院釋字第580號解釋，對耕地三七五減租條例（以下稱「減租條例」）部分條文做成非常重要的闡釋。該闡釋中指出：「……減租條例第17條第2項第3款即賦予補償承租人之義務，乃為平衡雙方權利義務關係，對出租人耕地所有權所為之限制，尚無悖於憲法第15條保障財產權之本旨。惟不問情狀如何，補償額度一概為三分之一之規定，有關機關應衡酌憲法第22條保障契約自由之意旨及社會經濟條件之變遷等情事，儘速予以檢討修正。……耕地三七五減租條例第19條第3項規定，……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。」為因應上開解釋，減租條例第19條第3項，自95年7月9日起失其效力；又減租條例第17條第2項第3款之規定，依該解釋意旨，重新檢討修正。

1. **若以前訂有三七五租約土地經公所證明租佃雙方同意依農業發展條例第16條第1項第5款由租佃雙方協議以分割方式終止租約，本人是否可以依公所核准公文申辦耕地租約終止登記？**

查農業發展條例第16條第1項第款5耕終止耕地三七五租約之耕地分割處理程序已列入內政部90年5月1日台（90）內地字第9072827號函，業已登載於內政部地政司全球資訊網（網址：http://www.land.moi.gov.tw），可於該網站之「地政法規查詢」→「解釋函令」項下查詢並下載參閱。

1. **有關三七五減租，出租人擬收回耕地，承租人以前施作之土地改良，出租人應如何補償?補償額度計算?有無相關規定或案例可供參考?**

按「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。」為耕地三七五減租條例第13條所明定。

1. **一、耕地375減租土地經變更為工業預定地~會因此終止租約嗎?另外是否要賠償佃農? 二、因分割而終止租約有明訂要割多少比例給佃農嗎? 三、如要辦理上開業務是否一定要前往該地所屬鎮公所亦或全國鎮公所皆可申請?**

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。 依前項第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。」、「...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。...」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）公所申請。…」，分為耕地三七五減租條例第17條、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條所明定。

1. **佃農要以優先承購方式購買所耕作之三七五農地，原出租者的地主在讓售之際，還需要再以公告地價三分之一的價金補償購買者的佃農嗎?**

查「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15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2項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」為耕地三七五減租條例第15條所明定，承租人依上開規定優先承買耕地時，並無出租人應另予補償之規定。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  |  | |

1. **現耕繼承人向公所申請繼承變更登記，因無法取得被繼承人子女同意書，依台灣省耕地租約登記辦法第5條第2項後段規定出具切結書辦理，公所應否准予登記？**

按依台灣省耕地租約登記辦法第5條第2項後段規定「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。」、復依同辦法第2條規定「…租約變更…除有下列情事之一者得逕行登記…一、經判決確定者。…」。繼承人以現耕事實辦理承租權繼承變更登記，應依法予以受理；如其他繼承人將來對其承租權繼承變更登記有異議，可向地方法院提起承租權繼承確認之訴，其經司法判決確定後，再據依司法判決確定結果辦理租約變更登記。

1. **承租人為受監護人時，其終止租約(放棄耕作權)如何辦理？**

查承租權係財產權之一種，依民法1101條規定「監護人對於受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。監護人為下列行為，非經法院許可，不生效力：一、代為受監護人購置或處分不動產…」，又依苗栗地方法院99年7月26日99年度家聲字第62號裁定「…上開修法前宣告禁治產事件程序中，僅有選定監護人…應先向法院聲請選任『會同開具財產清冊之人』並依規定共同開具財產清冊陳報法院，其後方得依法處分受監護人之財產。」。本案請申請人依上開規定選定監護人及會同開具財產清冊之人，由其共同開具財產清冊陳報法院後，方得代為同意放棄耕作權處分，並會同辦理終止租約。

1. **耕地租佃爭議申請書申請事由，以「承租人轉租」及「繼續一年未繼續耕作」提出，是否可行？**

承租人如有繼續一年未繼續耕作，耕地上為荒蕪(含遭人占用)或堆積廢物情形，其與轉租情形，應分屬耕地三七五減租條例第17條、第16條規定之情形。其於租佃爭議調解申請時，應以終止租約情形(第17條)或租約無效(第16條)提出調解申請法源主張依據，以為耕地租佃委員調解作成適當決議依據。

1. **租佃爭議調解未作成決議(請租佃雙方自行協議)，為由租佃雙方表示同意或不同意，是否得將筆錄送請縣耕地租佃委員會調處？**

按依耕地三七五減租條例第26條規定「調解不成立者，應由耕地租佃委員會調處。」，是以，租佃爭議調解未作成決議，未由租佃雙方表示同意或不同意，即未有調解成立，發給調解成立證明書，或調解不成立，由縣府耕地租佃委員會予以調處之情形，請依苗栗縣政府及鄉鎮市公所耕地租佃委員會調解調處爭議須知第9條(調解會議作成決議)及第14條(調解成立或不成立)規定辦理。

1. **出租人祭祀公業管理人，以三七五租約耕地經都市計畫編定為非耕地，以承租人未自任耕作請求收回耕地終止租約，申請租佃爭議調解，是否受理？**

原訂租約經變更編定為非耕地，於未依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定申請終止租約前，仍應依原租約之使用；而其承租人請求依同條例同條第2項規定補償時，如有爭議，得依耕地三七五減租條例第26條規定申請調解條處。如於租約土地於訂立三七五租約登記前，即有地上權登記時，除承租人有違反耕地三七五減租條例第16條規定「未自任耕作租約無效」，或同條例第17條規定「得終止租約登記事由」之租佃爭議，得依耕地三七五減租條例第26條規定申請調解調處。該地上權塗銷登記，仍應於地上權人同意塗銷後，向所轄地政事務所會同辦理塗銷登記，其非耕地租佃委員會調解調處範疇。

1. **耕地租約於99年經判決承租人應繳付租金及租約繼承登記後，承租人未依判決繳租及積欠地租達2年之總額(100年及101年)，是否得申請調解條處？**

本案租約經判決確定後，一方不履行時，仍應依耕地三七五減租條例第27條規定「請求強制執行」，非得為終止租約事由。至於判決確定辦理租約繼承登記後，承租人有積欠地租達2年之總額情形時，出租人仍得依耕地三七五減租條例第17條及台灣省耕地租約登記辦法第6條第1項第3款規定，檢附申請書表單方申請辦理終止租約，公所受理後仍應依同辦法第2條規定「通知他方，於逾20日未提出異議後，准予辦理終止租約。」。如有爭議時，仍得依耕地三七五減租條例第26條規定申請調解調處，並於調解調處不成立後，移送司法機關審理。上開爭議事件非與前開經法院判決事件為同一事件，其所謂同一事件，係指同一當事人、同一法律關係而為同一請求而言，三者有一不同時，即不得謂為同一事件。

1. **申請休耕或租金減免，該如何辦理？**

申請休耕乙節，應請向鄉(鎮、市)公所申請洽辦。耕地租金減免乙節，依據耕地三七五減租條例第11條（歉收減免之處理）規定「第1項：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）公所耕地租佃委員會查勘歉收成數，議定減租辦法，鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會應於3日內辦理；必要時得報請縣政府耕地租佃委員會復勘決定之。第2項：地方如普遍發生前項農作物歉收情事，鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會應即勘定受災地區歉收成數，報請縣政府耕地租佃委員會議定減租辦法。第3項：耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予免租。」，故耕地減租，需耕地上種有之農作物有不可抗力因素致農作物歉收情事，方有租金得予減免之情事。

1. **租額如何認定？**

耕地有地目等則時，可以參考耕地地目等則及其主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五，為該耕地之租金；耕地未有地目等則時，請依民法租金之認定，其屬租約契約內容協議事項，由出租人與承租人自行協議，或參照原租約書或土地登記簿標示部以前記載之地目等則，比照其地目等則及其主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五，為該耕地之租金。

1. **因地籍圖重測，致土地登記簿面積有增減時，該如何處理？**

原租約係整筆土地出租時，依臺灣省耕地租約登記辦法第4條第1項第12款規定，因地籍圖重測變更租約面積，由出、承租人申請辦理租約變更登記，並於辦畢租約變更登記後通知他方；或由公所接獲地政事務所異動通知後，由公所逕予辦理耕地標示部變更登記，並於辦畢租約變更登記後通知出、承租人。租約如係部份土地出租者，可以仍維持原租約，無須辦理變更登記；如出、承租人申請辦理租約變更登記，則公所予以受理，並於辦畢租約變更登記後通知他方。

1. **(A、B)2人共同承租1筆耕地，嗣後申請承租持分變更，因承租人A繼續耕作、承租人B放棄承租權，該如何處理？**

依耕地三七五減租條例第16條（承租人轉租之禁止）規定「承租人應自任耕作」，倘承租人部分放棄耕作權時，得依耕地三七五減租條例第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。」。是以，承租人B部分放棄耕作，依上開規定該放棄耕作部分，應終止租約；倘另一共同承租人A，申請承租耕作B部分放棄耕作承租之土地權利時，宜以新訂租約認定之。於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，應視為一般租賃契約，其適用民法之規定。