

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 101 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.....	121
肆、平均地權條例.....	129
伍、平均地權條例施行細則.....	165
陸、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.....	173
柒、臺灣省耕地租約登記辦法.....	179
捌、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員 會組織規程.....	185
玖、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.....	191
拾、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.....	195
拾壹、臺北市耕地租約登記自治條例.....	199
拾貳、新北市耕地租約登記辦法.....	205
拾參、臺中市耕地租約登記自治條例.....	213
拾肆、臺南市耕地租約登記辦法.....	221
拾伍、高雄市耕地租約登記自治條例.....	227

拾陸、農業發展條例第 16 條.....235

壹、土地法

壹、土地法

中華民國 100 年 6 月 15 日總統華總一義字第 10000122981 號令修正公布第 34-1、172 條條文；刪除第 8、34、175 條條文

（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者訂立租賃契約，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，經辦理收回補償後尙剩餘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尙有剩餘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 號尙餘 0.0228 公頃，434-2 尙剩餘 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，但法院依強制執行法第91條、第92條及第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 依定有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)

第一百十三條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而以一部份支付時，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)

第一百十四條 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)

第一百十五條 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)

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7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

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，尚無明文解釋，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○○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：台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條改爲第6條。)

耕地原承租人與新承租人係岳婿關係，原爲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，原爲同戶共同生活，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爲限

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爲限，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之一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……。」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。

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號函

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（行為、不行為），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號判決既為給付判決，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，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。

私有三七五租約耕地經出租人抵繳遺產稅，耕地所有權全筆已移轉登記為國有後，鄉（鎮、市、區）公所依規定辦竣租約註銷登記後，自得通知土地所在地地政事務所辦理塗銷「耕地三七五租約」註記

內政部100年12月7日台內地字第1000222007號函

按本部94年12月15日台內地字第0940016123號函示：「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辦，並就原管有之私有耕地租約予以註銷登記。」準此，有關私有三七五租約耕地倘全筆移轉登記為國有，致該耕地因改訂為公有耕地租約，其租約之變更、終止或換訂等事項，係由公產管理機關依公有耕地放租相關規定辦理。至鄉（鎮、市、區）公所依上開函規定於辦竣租約註銷登記並同時通知承租人後，原土地登記簿標示部登記之「耕地三七五租約」註記，基於該公有耕地租約應適用耕地三七五減租條例（行政院46年11月9日臺46內字第6115號令規定），且公有耕地租約無須於土地登記簿註記，自得通知地政事務所辦理塗銷該註記。

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衰、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。

《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，其特別改良事項及用費數額，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，但以未失效能部分之價值為限，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分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為之，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。

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爲，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 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：

「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，固得做為參考，惟其既係個案判決而非判例，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爲，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條有關承租人不自行耕作，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「不自行耕作」，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，或無正當理由不自行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爲主體。

(二) 原約定爲農業使用（或漁業、牧業使用），但承租人改變爲漁業使用（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）公所爲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爲任何使用（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。

公有耕地承租人未自任耕作，而出租機關仍准予續訂租約，視

為新訂租約，倘續約時間，係於農業發展條例89年1月4日修正施行前，於奉准撥用時，仍應依平均地權條例第11條規定辦理

內政部100年5月12日內授中辦地字第1000042956號函

- 一、查「...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。」前經本部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令釋有案。
- 二、次查公有出租耕地租約因承租人未自任耕作，而出租機關仍准予續訂租約，依本部前開令釋，即視為新訂租約，倘其續訂租約時間，係於農業發展條例89年1月4日修正施行前，且於奉准撥用時，其租約仍存續者，應依平均地權條例第11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日修正公布時增訂者，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。

（中央法規標準法第13條規定：「法規明定自公布或發布日施行者，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」）

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。

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營之縣有地，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，即公司承租人之一趙○○放棄耕作，依上開規定應終止趙○○之租約，倘公司承租人之一彭徐○○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，執行法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…。」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為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。

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95年7月9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

耕地三七五減租條例（第十九條）

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年台內字第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，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，應以出租人所有者為限

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項規定為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，應以出租人所有者為限。

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（參見行政法院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議釋字第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。

(按：關於私有出租耕地97年底租約期滿之處理，請參考內政部97年8月8日台內地字第0970124366號函頒「私有出租耕地97年底租約期滿處理工作計畫及作業須知」更爲詳盡之規定)

核計出、承租人全年生活費支出時，對於出、承租人爲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。」爲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爲準。關於出租人或承租人爲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。

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，承租人不復提起訴願在案，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；承租人不復該核定處分，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條改列為訴願法第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，參照行政法院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：「……：，參照行政法院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，亦應參照前揭行政法院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。

○○○○○○○（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	<p>對於當事人○○○應送達之文書，因</p> <p><input type="checkbox"/> 應為送達之處所不明，</p> <p><input type="checkbox"/> 於有治外法權人之住居所或事務所為送達而無效，</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>
製作本證書 人員蓋章	承辦人： 課長： 鄉（鎮、市、區）長：
中華民國○○年○○月○○日○○時	

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。」，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為特定農業區、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，方得爲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爲由申請收回自耕之三七五租約土地及其自耕地自仍須爲耕地，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爲「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爲由申請收回自耕，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181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1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，經縣市政府核定准否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

