



# 耕地三七五租佃法令彙編

桃園市政府地政局 編印

中華民國 110 年 1 月

# 目錄

## 壹、三七五租約相關法規

- 一、桃園市耕地租約登記辦法.....1
- 二、桃園市各級耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知...5
- 三、桃園市各級耕地租佃委員會組織規程.....17
- 四、桃園市各級耕地租佃委員會勘查災歉及議定減免地租須知.....19
- 五、耕地三七五減租條例.....27
- 六、耕地三七五租約清理要點.....31
- 七、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.....35

## 貳、其他法規

- 八、土地法（第 106 條至第 123 條）.....39
- 九、平均地權條例（第 63 條、第 64 條、第 76 條、第 77 條及第 78 條）.....41
- 十、平均地權條例施行細則（第 8 條、第 9 條、第 90 條、第 98 條、第 99 條及第 101 條）.....43
- 十一、農業發展條例（第 16 條、第 20 條）.....45

## 參、司法院判例要旨（節錄）.....47

# 桃園市耕地租約登記辦法

中華民國104年07月31日府法制字第1040200942號令發布訂定

中華民國109年12月14日府法制字第1090319302號令修正公布第6、8、9條條文

第1條 本辦法依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定訂定之。

第2條 耕地租約之訂立、變更、終止、換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，向耕地所在地區公所提出申請。但出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，並檢附相關證明文件，單獨申請之。

前項由一方單獨提出申請者，區公所應於受理後，通知他方於二十日內以書面表示意見，逾期未表示意見，視為同意申請。

前項收受通知之他方提出書面意見表示異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理。

第3條 一方單獨申請耕地租約登記，而有下列情事之一者，區公所得免依前條第二項規定通知他方而逕行登記：

- 一、經判決確定。
- 二、經訴訟上和解或調解成立。
- 三、經耕地租佃委員會調解或調處成立。
- 四、出租人變更，經地政事務所辦竣登記。
- 五、耕地之全部經承租人承買或承典。
- 六、耕地標示變更，經地政事務所辦竣登記。
- 七、出租人或承租人姓名、住址變更。
- 八、耕地之一部經政府機關徵收或價購，並辦竣所有權登記。

第4條 申請耕地租約訂立或換訂登記，應檢具下列文件：

- 一、登記申請書一式二份。
- 二、租約書正本二份、副本一份。
- 三、承租人自任耕作切結書一份。
- 四、土地登記謄本一份。
- 五、出租人及承租人戶口名簿或國民身分證影本一份。
- 六、承租耕地之一部者，應提出地籍圖謄本及承租位置圖一式三份。

第5條 有下列情形之一者，應申請耕地租約變更登記：

- 一、出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。
- 二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地。
- 三、出租人收回出租耕地之一部。
- 四、承租人承買或承典其承租耕地之一部。

- 五、承租人放棄其耕作權之一部。
- 六、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權。
- 七、耕地因分割、合併、一部滅失、實施土地重劃、地籍圖重測或其他原因致土地標示變更。
- 八、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用。
- 九、承租人分戶分耕耕地。
- 十、耕地之一部經政府機關徵收或價購。
- 十一、出租人或承租人姓名、住址變更。
- 十二、其他租約內容變更。

耕地租約有前項各款規定情形，出租人或承租人未申請租約變更登記者，區公所應通知其於接到通知之日起十日內申請租約變更登記；逾期未申請者，區公所應逕為租約變更登記，並將登記結果通知雙方當事人。

第6條 依前條第一項規定申請耕地租約變更登記，應提出申請書一式二份、原耕地租約書正本及下列文件：

- 一、依第一款出租耕地全部轉讓或出典及第二款申請登記者，土地登記謄本一份。
- 二、依第一款出租耕地之一部轉讓或出典及第四款、第七款、第十款申請登記者，土地登記謄本一份及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。
- 三、依第三款申請登記者，出租人收回出租耕地之一部證明文件一份及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。
- 四、依第五款申請登記者，承租人部分耕作權放棄書一份及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份。
- 五、依第六款申請登記者，下列文件：
  - (一)載有承租人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本、繼承人自任耕作切結書及繼承系統表各一份。
  - (二)如有共同繼承或繼承人拋棄繼承權者，應檢附遺產分割協議書或繼承權拋棄證明文件。但非現耕之繼承人未拋棄繼承權且未能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，得由現耕繼承人檢具非現耕繼承人出具之同意書辦理；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。
- 六、依第八款申請登記者，土地使用分區證明書、土地登記謄本各一份及地籍圖謄本、租佃位置圖各一式三份，併附終止租約通知書與其送達證明文件及補償費提存法院證明文件，或與承租人達成協議補償證明文件及承租人領取補償費收據一份。
- 七、依第九款申請登記者，分戶分耕協議書、自任耕作切結書、土地登記謄本、承租人戶籍謄本各一份及地籍圖謄本、分耕位置圖各一式

三份。

八、依第十一款申請登記者，出租人或承租人姓名或住址變更之戶籍資料一份。

九、依第十二款申請登記者，租約內容變更原因證明文件一份。

第7條 有下列情形之一者，應申請耕地租約終止登記：

一、承租人死亡，且無繼承人。

二、承租人放棄耕作權之全部。

三、承租人積欠地租達二年之總額，經出租人依民法第四百四十條第一項規定催告，逾期仍未支付。

四、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作。

五、承租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用。

第8條 依前條規定申請耕地租約終止登記，應提出申請書一式二份、原耕地租約書正本及下列文件：

一、依第一款申請登記者，載有承租人死亡記事之戶籍謄本及其他足資證明無繼承人之文件各一份。

二、依第二款申請登記者，承租人耕作權放棄書。

三、依第三款申請登記者，欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及其送達證明文件各一份。

四、依第四款申請登記者，承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作之證明一份。

五、因有前條第三款或第四款規定情形，經耕地租佃委員會調解、調處成立或法院確定判決者，調解、調處成立證明文件或法院確定判決書一份。

六、依第五款申請登記者，土地使用分區證明書、土地登記謄本，終止租約通知書與其送達證明文件、補償費提存法院證明文件，或與承租人達成協議補償證明文件及承租人領取補償費收據各一份。

第9條 依本辦法規定應檢附之資料，得以電腦查詢者，申請人得免提出。

第10條 出租人或承租人申請耕地租約換訂或變更登記，原訂耕地租約書正本未能提出者，得向區公所申請抄發耕地租約書副本辦理之。但申請耕地租約終止登記時，得以書面敘明滅失原因，免提出原訂耕地租約書。

第11條 區公所辦理耕地租約登記，免收費用。

第12條 區公所受理耕地租約登記之申請，應於受理日起十日內審查完竣，將審查及登記結果通知雙方當事人，並報請桃園市政府（以下簡稱本府）備查。

前項登記應載於租約登記簿，並依下列規定辦理後，將租約書正本發還申請人：

- 一、地租約訂立、換訂登記，應在租約書加蓋區公所印信，正本分發出租人及承租人，副本由區公所裝訂保存備查。如承租耕地之一部者，應將地籍圖謄本、租佃位置圖附於耕地租約書，並加蓋騎縫印。
- 二、耕地租約變更登記，應在原租約書後加貼附表，將變更內容予以註記並逐級核章。
- 三、耕地租約終止登記，應在租約書上加蓋終止戳記後，隨案歸檔。

第13條 本辦法應用書表簿冊格式，由本府定之。

第14條 本辦法自發布日施行。

# 桃園市各級耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知

中華民國105年3月29日府地權字第1050071702號令發布訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱為本府）為辦理耕地三七五減租條例第二十六條規定耕地租佃爭議調解及調處事項，特訂定本須知。
- 二、本須知所稱各級耕地租佃委員會，指本府耕地租佃委員會（以下簡稱本府租佃委員會）及桃園市各區公所耕地租佃委員會（以下簡稱區公所租佃委員會）。
- 三、耕地租佃爭議，應向耕地所在地區公所租佃委員會申請調解；調解不成立者，由該區公所租佃委員會送本府租佃委員會調處。
- 四、爭議當事人申請調解，應填具申請書（附件一），並檢附下列文件向區公所租佃委員會提出申請：
  - （一）當事人身分證明文件但能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
  - （二）土地登記謄本。
  - （三）租約正本。
  - （四）爭議原因證明文件。
  - （五）其他相關文件。區公所租佃委員會受理前項申請，如發現應由數人共同申請或須將數人同列為相對人始為合法而有遺漏者，應請申請人追加漏列者為當事人，有死亡者，應請申請人提供其死亡除戶謄本及繼承人戶籍謄本，並以其全體繼承人為當事人。  
區公所租佃委員會收受第一項申請書應發給申請人收據。
- 五、區公所租佃委員會受理耕地租佃爭議調解案件，不得向當事人收取任何費用。
- 六、區公所租佃委員會受理申請後，應定調解期日，並將調解事項於調解期日七日前，以書面雙掛號通知雙方當事人，並得檢附案件相關資料報請本府派員列席指導。
- 七、當事人收受調解通知後，對爭議案件如有答辯或補充意見者，應於調解期日前以書面將答辯或補充意見送達區公所租佃委員會。
- 八、調解時，當事人均應親自到場，因故不能到場時，得以書面（附件二）委託他人代理之。區公所租佃委員會得視調解需要，通知證人或其他關係人到場列席。
- 九、調解爭議申請人經二次通知不到場，亦未委託代理人到場者，視為撤回申請。相對人經二次通知不到場，亦未提出書面答辯或拒不接受通知者，視為調解不成立。區公所租佃委員會得就申請人陳述理由，依據法令及事實作成決議，送本府租佃委員會調處。
- 十、調解爭議事件，如有耕地三七五減租條例第十六條第一項、第十七條第一項第四款或第五款規定情事，或當事人陳述欠明者，區公所租佃委員會應於調解期日前派員實地調查。
- 十一、調解爭議案件，經辦人員應簽註有關法令及處理意見一併附案提會調解。
- 十二、調解依下列程序以會議方式進行：
  - （一）申請人陳述申請之事實理由及目的。
  - （二）相對人陳述事實及理由。

- (三) 詢問關係人或證人。
- (四) 委員依據詢問結果並參酌法令及實情，議定調解方法，如意見不能一致時，得採表決方式決定。
- (五) 雙方當事人進行調解。
- (六) 調解完畢作成筆錄並當場宣讀，經當事人確認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。

十三、本府租佃委員會辦理調處時，準用第五點、第七點、第八點及第十點至第十二點規定。

十四、調解、調處筆錄（附件三、附件四）應記載下列事項：

- (一) 調解、調處之地點及時間。
- (二) 主席、出席委員及記錄人員姓名。
- (三) 到場當事人、法定代理人、關係人或證人及調解、調處代理人姓名。
- (四) 兩造當事人請求調解、調處之標的及目的。
- (五) 兩造當事人就爭議事件事實上或法律上之陳述及證據之聲明。
- (六) 主席或出席委員詢問兩造當事人、證人或其他關係人之內容及結果。
- (七) 指派實地調查人員調查結果之陳述。
- (八) 出席委員對爭議事件之處理意見及理由。
- (九) 決議及其理由。
- (十) 兩造當事人對決議是否接受。
- (十一) 當事人當場所提出之文書，經主席認為適當者，得將該文書附於筆錄並於筆錄記明其事由。
- (十二) 筆錄內引用附卷之文書或表示將該文書作為附件者其文書記載之事項與筆錄有同一之效力。
- (十三) 筆錄應當場向當事人朗讀，當事人對筆錄所載內容有異議者，記錄人員得更正、補充之；如認其異議為不當者，應於筆錄內附記其異議。
- (十四) 筆錄不得挖補或塗改，如有增加或刪除，除應蓋章並記明字數外，其刪除處應留存字跡俾憑辨認。

十五、調解、調處卷宗依下列方式處理：

- (一) 當事人書狀、筆錄及其他有關爭議事件之文書須保存者，應按收受或作成先後編列卷宗。
- (二) 當事人提出之文書須發還者，應將其繕本或節本與原本核對無異，並由當事人切結「本影本與正本相符」字樣及簽名或蓋章後，將繕本或節本附卷，原本發還。
- (三) 卷宗應編訂目錄並加封。

十六、經調解成立案件，應於七日內將筆錄送達當事人，並報請本府租佃委員會發給調解成立證明書；未成立之案件，應於七日內，將筆錄連同有關案卷送本府租佃委員會，予以調處。

十七、本府租佃委員會收受區公所租佃委員會調解未成立之案件，應將調處事項於調處期日七日前，以書面通知雙方當事人。

十八、調處爭議當事人一方經二次通知不到場，亦未提出書面意見或拒不接受通知者，本府租佃委員會仍應就已知之一切資料斟酌，作成決議。

十九、本府租佃委員會作成之調處決議，除雙方當事人當場表示同意，調處成立，或當場表示不同意，調處不成立者外，應於調處後十日內，將調處決議送達當事人。當事人於調處決議送達後十五日內，未表示意見者，視為不服



調處決議，移送司法機關處理；當事人聲明不服者，亦同。  
當事人於調處決議送達後十五日內表示同意者，視為調處成立，應發給證明，並將調處筆錄副本連同原案卷發回原區公所租佃委員會。

- 二十、 調處成立案件應於調處後七日內將調處筆錄送達當事人，並由本府租佃委員會發給調處成立證明書，同時將調處筆錄連同原案卷發回原區公所租佃委員會；不服調處決議案件，應於當事人不服或調處不成立後三日內，將調處筆錄連同有關案卷移送司法機關處理。
- 二十一、 區公所租佃委員會應將調解案件按年統計列表，並於每年一月三十一日前陳報本府。
- 二十二、 本須知所需書表格式，由本府定之。

桃園市 區公所耕地租佃委員會租佃爭議調解申請書						
身分資料 身分別	姓名	身分 (地主 或佃 農)	身分證 字號	住址	電話	
	申請人					
	相對人					
	利害關係 人或證人					
申請調解 目的	<input type="checkbox"/> 終止耕地三七五租約登記 <input type="checkbox"/> 變更耕地三七五租約登記 <input type="checkbox"/> 續訂耕地三七五租約登記 <input type="checkbox"/> 註銷耕地三七五租約登記 <input type="checkbox"/> 其他耕地租佃爭議事項：					
爭議之標 的	區	段	小段	地號	租約面積	爭議面積 (或持分)
附繳證件	<input type="checkbox"/> 身分證明文件                      份( <input type="checkbox"/> 能以電腦達成查詢，免附) <input type="checkbox"/> 戶籍資料                              份 <input type="checkbox"/> 耕地三七五租約正本 1 份 <input type="checkbox"/> 土地登記謄本                      份 <input type="checkbox"/> 爭議原因佐證文件                  份 <input type="checkbox"/> 其他                                      份				附繳 副本	
<p style="text-align: center;">上開爭議請予調解                      謹呈</p> <p style="text-align: center;">_____ 區公所耕地租佃委員會</p> <p style="text-align: center;">申請人                                      蓋章</p> <p style="text-align: center;">中 華 民 國                      年                      月                      日</p>						

- 一、申請人提出申請書時應將申請調解之目的、爭議標的於申請書內記載明確。
- 二、申請人申請所附之申請書及有關證件應按相對人人數提出繕本。

附件二

委 託 書				
委託人 姓名		住 址		
不能出 席原因				
委託 事由	<input type="checkbox"/> 出席 年 月 日 時 分租佃爭議 調解 / 調處 會議 <input type="checkbox"/> 全權處理桃園市 區公所耕地租佃委員會調解會議事宜 <input type="checkbox"/> 全權處理桃園市政府耕地租佃委員會調處會議事宜			
受託人	姓 名	身分證字號	電 話	與委託人 關係
住 址				
委託人 簽章			受託人 簽章	
1. 繳附證件：委託人及受託人之身分證明文件。 2. 填寫說明：請務必填寫以上各個欄位。 3. 委託事由請擇一勾選				
中 華 民 國 年 月 日				

一、當事人及關係人或證人：

身分資料 身分別	姓名	性別	出生年 月 日	職業	住址
申請人					
申請人之 代理人					
相對人					
相對人之 代理人					
關係人 或證人					

二、調解時間、地點：

當事人間耕地租佃爭議，本會 年 第 號調解。  
時間： 年 月 日 午 時 分。 地點：

三、調解標的：

區	段	小段	地號	地目	面積 (公頃)	承租面積 (公頃)	租約字號	備註

四、出席人員：

主席：

記錄：

委員：

申請人：

相對人：

關係人或證人：

**五、調解經過：**

(一) 兩造陳述調處之目的：

申請人陳述：

相對人陳述：

(二) 兩造陳述事實及理由並提出證據：

申請人陳述：

相對人陳述：

(三) 詢問當事人、關係人及證人內容及結果：

(四) 經辦人員陳述對本件爭議有關法令及處理意見：

經辦人員：                    陳述：

(五) 受派實地調查人員陳述調查結果：

受派人員：                    陳述：

(六) 委員提出處理意見並敘明理由：

**六、調解決議如下：**

各委員意見一致（或各委員意見不一致時，經表決委員 人多數通過）如下：

(一) 主文：

(二) 理由：

各委員協調雙方接受上項解決方法，經當事人同意 不同意

七、本筆錄內容當場宣讀，經當事人確認無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章如下：

申請人

相對人

主席宣布本案調解完畢。

中 華 民 國            年            月            日

記 錄

主 席

出席委員

八、當事人及相對人附冊

身分資料 身分別	姓名	地址

附件四  
桃園市政府耕地租佃委員會調處程序筆錄

一、當事人及關係人或證人：

身分資料 身分別	姓名	性別	出生年 月日	職業	住 址
申請人					
申請人之代 理人					
相對人					
相對人之代 理人					
關係人 或證人					

二、調處時間、地點：

當事人間耕地租佃爭議，本會 年 第 號調處。

時間： 年 月 日 午 時 分。 地點：

三、調處標的：

區	段	小段	地號	地目	面積 (公頃)	承租面積 (公頃)	租約字號	備註

四、出席人員：

主席：

記錄：

委員：

申請人：

相對人：

關係人或證人：

**五、調處經過：**

(一) 兩造陳述調處之目的：

申請人陳述：

相對人陳述：

(二) 兩造陳述事實及理由並提出證據：

申請人陳述：

相對人陳述：

(三) 詢問當事人、關係人及證人內容及結果：

(四) 經辦人員陳述對本件爭議有關法令及處理意見：

經辦人員：                    陳述：

(五) 受派實地調查人員陳述調查結果：

受派人員：                    陳述：

(六) 委員提出處理意見並敘明理由：

**六、調處決議如下：**

各委員意見一致(或各委員意見不一致時，經表決委員 人多數通過)如下：

(一) 主文：

(二) 理由：

各委員協調雙方接受上項解決方法，經當事人同意 不同意



七、本筆錄內容當場宣讀後，經當事人確認無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章如下：

申請人

相對人

主席宣布本案調處完畢。

中 華 民 國            年            月            日

記 錄

主 席

出席委員

八、當事人及對造人附冊

身分資料 身分別	姓名	地址



# 桃園市各級耕地租佃委員會組織規程

中華民國 104 年 7 月 24 日府法制字第 1040192982 號令發布訂定

第 1 條 本規程依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。

第 2 條 本規程所稱各級耕地租佃委員會，指桃園市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本府租佃委員會）及桃園市各區公所耕地租佃委員會（以下簡稱各區公所租佃委員會），其職權分別如下：

一、本府租佃委員會：

- (一) 耕地三七五減租之宣傳、輔導事項。
- (二) 各區公所租佃委員會評議之耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
- (三) 耕地災歉成數、減（免）地租辦法之復勘決定事項。
- (四) 地方發生普遍災歉時，減（免）地租辦法之議定事項。
- (五) 耕地租佃爭議之調處事項。
- (六) 耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
- (七) 內政部或桃園市政府（以下簡稱本府）交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。

二、各區公所租佃委員會：

- (一) 耕地三七五減租之宣傳、輔導事項。
- (二) 耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議事項。
- (三) 查勘耕地災歉成數、議定減（免）地租辦法及其轉報事項。
- (四) 地方普遍災歉成數之勘定及其轉報事項。
- (五) 關於耕地租約期滿時收回自耕之調處事項。
- (六) 耕地租佃爭議之調解事項。
- (七) 本府及本府租佃委員會交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。

第 3 條 各級租佃委員會各置委員十一人，其組成如下：

一、本府租佃委員會，為本府地政局局長、主管科長及桃園市農會理事一人；各區公所租佃委員會，為本市各區區長（以下簡稱各區長）、區公所業務主管課長及各區公所指定該區選出之農會理事或市農會之區辦事處主任一人。

二、佃農委員四人。

三、自耕農委員二人。

四、地主委員二人。

前項第一款之委員為當然委員，由本府派兼或遴聘之，隨其本職進退；第二款至第四款之委員，任期四年，由本府或本市各區公所（以下簡稱各區公所）遴聘公正人士擔任，其身分變更、因故不能擔任或不適任時，應重新遴聘，補足原任委員任期。

第 4 條 佃農委員、自耕農委員、地主委員之身分規定如下：

一、佃農委員：承租私有耕地並訂有三七五租約之佃農。

二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。

三、地主委員：自有耕地出租他人耕作並訂有三七五租約之地主。

第 5 條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為各級租佃委員會委員：

一、現任軍公教人員。

二、現在學校肄業學生。

三、褫奪公權尚未復權。

四、受監護或輔助宣告尚未撤銷。

- 第 6 條 各級租佃委員會委員任期屆滿二個月前，本府及各區公所應完成下一屆委員之遴聘手續，各區公所並應將委員名冊報請本府備查。
- 第 7 條 各級租佃委員會每三個月開會一次，必要時得召開臨時會。  
前項會議分別由本府地政局局長或各區長召集，並為會議主席；各區公所租佃委員會開會時，得報請本府派員列席指導。
- 第 8 條 各級租佃委員會開會時，如本府地政局局長或各區長因故不能出席，應由其指定委員一人為主席。
- 第 9 條 各級租佃委員會開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應於會前請假，不得委託他人代表出席。
- 第 10 條 各級租佃委員會開會，應有委員過半數之出席。其議決，應以出席委員過半數之同意為之。
- 第 11 條 各級租佃委員會委員有下列情事之一者，應解聘之：  
一、遴聘後身分變更，致不合第四條各款之規定。  
二、因故辭職。  
三、任期中受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。  
四、第五條各款之情形。  
五、其他不適任委員職務之情形。  
各級租佃委員會委員無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席者，得解聘之。
- 第 12 條 各級租佃委員會委員對於有利害關係之議案，應依行政程序法之規定迴避之。
- 第 13 條 各級租佃委員會會議，應作成紀錄；當次會議有耕地租佃爭議之調解或調處者，並應作成調解或調處筆錄，於會後七日內送達雙方當事人。各區公所租佃委員會會議紀錄及調解筆錄應於會後七日內報請本府備查。
- 第 14 條 各級租佃委員會得置總幹事一人，幹事一人至三人，分別由本府地政局或各區公所就原有員額中調派兼任，兼任人員均為無給職。  
各級租佃委員會有關會務之決議事項，得由總幹事或幹事執行之，並受本府地政局局長或各區長之指揮、監督。  
第一項人員服務成績優良者，得報請本府獎勵之。
- 第 15 條 各級租佃委員會對外行文，分別以本府或各區公所名義行之。
- 第 16 條 各級租佃委員會委員均為無給職。
- 第 17 條 各級租佃委員會所需經費，分別由本府地政局或各區公所年度相關預算支應。
- 第 18 條 各級租佃委員會委員及職員，對各項決議及經辦事項在未對外發表前，應嚴守秘密，不得洩漏。
- 第 19 條 本規程自發布日施行。

# 桃園市各級耕地租佃委員會勘查災歉及議定減免地租須知

中華民國 104 年 11 月 18 日府地權字第 1040301656 號令發布訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理耕地三七五減租條例第十一條規定災歉勘查及減免地租議定事項，特訂定本須知。
- 二、本須知所稱各級耕地租佃委員會指桃園市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本府租佃委員會）及桃園市各區公所耕地租佃委員會（以下簡稱公所租佃委員會）。
- 三、本須知所稱耕地災歉，指因水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力之災害，所造成農作物之歉收。
- 四、耕地災歉發生地區跨越二區以上者，為普遍災歉，應由本府租佃委員會議定減免地租辦法；災歉發生地區在一區以內者，為個別災歉，由公所租佃委員會議定減免地租辦法。
- 五、普遍災歉勘查及議定減免地租之程序如下：
  - （一）災害發生後三日內，由公所租佃委員會派員攜帶地籍圖，實地勘查受災情形。
  - （二）根據勘查結果，按戶逐筆編造災歉清冊（如附件一），報請本府租佃委員會議定減免地租。但本府租佃委員會認為有必要時，得派員複勘後議定之。
  - （三）免租及減租成數議定後，由本府租佃委員會發給租賃雙方地租減免證明書（如附件二），作為繳租之依據。
- 六、個別災歉勘查及議定減免地租之程序如下：
  - （一）災歉發生後，由承租人或出租人向土地所在地公所租佃委員會提出書面申請（如附件三）。但申請人不能自行填寫時，應由公所租佃委員會辦事人員代為填寫。
  - （二）公所租佃委員會收到災歉勘查申請書後，應於三日內派員實地勘查。
  - （三）勘查時應通知租賃雙方參加；其屆時未到場者，得逕行查勘。
  - （四）勘查人員查明災歉情形後，應將勘查情形及擬定災歉成數報請公所租佃委員會議定減免成數。
  - （五）免租或減租成數議定後，由公所租佃委員會發給租賃雙方地租減免證明書（附件四），作為減免地租之依據。
- 七、本市各級耕地租佃委員會不得因辦理本須知事項，向租賃雙方或任一方收取任何費用。
- 八、勘查災歉由公所租佃委員會推派委員辦理，其中應有佃農委員及地主委員各一人參加。
- 九、勘查委員與被勘查土地之出租人或承租人有行政程序法第三十二條或第三十三條各款規定情形者，應行迴避。
- 十、勘查耕地災歉成數以筆為單位估評之。但一筆土地由數戶承租而各戶受災程度顯有不同者，得以戶為單位估評之。
- 十一、災害之發生不論在作物育苗期、生長期或成熟期，亦不論受災情形之輕重，均應於第五點及第六點規定期間內予以勘查。

- 十二、一季作物數次發生災歉者，應分別勘查並作成紀錄，作為最後評議免租及減租成數之依據。
- 十三、評定災歉成數，應就受災耕地之通常生產情形及附近未受災害同種作物生產情形比較估定之。
- 十四、耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予全部免租；三成以上者，依照評定災歉成數比例減租。
- 十五、本市各級耕地租佃委員會於每期作物災歉勘查議定減免地租後，應繕造災歉地租減免清冊（附件五）二份，一份存查，一份報本府備查。

普遍災歉勘查清冊

土地標示	段								
	小段								
	地號								
	地目								
	等則								
	面積 (公頃)								
作物種類									
災害種類									
區公所租佃 委員會勘查 議定免租或 減租成數									
桃園市政府 耕地租佃委 員會審核情 形									
原訂租額									
災歉減免後 應交租額									
出租人姓名									
承租人姓名									
租約字 號									

附件二

桃園市政府耕地租佃委員會耕地地租減免證明書

土地標示	段								
	小段								
	地號								
	地目								
	等則								
	面積 (公頃)								
作物種類									
災害種類									
議定災歉 成數									
原訂租額									
災歉減免後 應交租額									
業主姓名									
佃農姓名									
備考									

以上耕地本年 期因 災害歉收經本會依法勘查並議定減免地租如上表除  
呈報外合給證明書以憑繳租  
此證

供承(出)租人

收執

桃園市政府耕地租佃委員會 委員

簽章

中 華 民 國

年

月

日



附件三

桃園市 區公所耕地租佃委員會耕地災歉勘查申請書											
土地標示						作物種類	災害種類	災害原因	出租人(或承租人)		租約字號
段	小段	地號	地目	等則	面積(公頃)				姓名	住址	
<p>上列耕地因 災歉收請派員勘查實情依法准予議定減免地租</p> <p>謹呈            桃園市 區公所耕地租佃委員會            申請人：            中華民國 年 月 日</p>											
災歉情形		擬定免租或減租成數		勘查人員簽名蓋章		委員會審議結果					

附件四  
桃園市

區公所耕地租佃委員會耕地地租減免證明書

土地標示	段								
	小段								
	地號								
	地目								
	等則								
	面積 (公頃)								
作物種類									
災害種類									
議定災歉 成數									
原訂租額									
災歉減免後 應交租額									
業主姓名									
佃農姓名									
備考									

以上耕地本年 期因 災害歉收經本會依法勘查並議定減免地租如上  
表除呈報外合給證明書以憑繳租  
此證

供承(出)租人

收執

桃園市 區公所耕地租佃委員會 委員 簽章  
中 華 民 國 年 月 日

附件五

個別災歉減免清冊

土地標示	段								
	小段								
	地號								
	地目								
	等則								
	面積 (公頃)								
作物種類									
災害種類									
議定災歉成數									
原訂租額									
災歉減免後 應交租額									
業主姓名									
佃農姓名									
租約字號									
備考									



## 耕地三七五減租條例

中華民國 91 年 5 月 15 日總統(91)華總一義字第 09100095610 號令修正公布第 3、4、6 條條文

- 第 1 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。
- 第 2 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。
- 第 3 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。
- 第 4 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 5 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。
- 第 6 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。
- 第 7 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。
- 第 8 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 9 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 10 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。
- 第 11 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。

第 12 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。

第 13 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。

第 14 條 出租人不得預收地租及收取押租。

第 15 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賤價出賣或出典時，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。

第 16 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。

第 17 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。

第 18 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 19 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。

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。

第 20 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。

第 21 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 22 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 23 條 出租人有左列情事之一者，處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 24 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 25 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 26 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。

第 27 條 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明。

前條爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。

第 28 條 本條例之規定，於永佃權之耕地準用之。

第 29 條 耕地依農業發展條例規定經營者，從其規定。

第 30 條 本條例之施行區域，由行政院以命令定之。

第 31 條 本條例自公布日施行。





## 耕地三七五租約清理要點

中華民國 91 年 6 月 18 日台內地字第 0910066221 號今修正第 2 點、第 3 點、第 10 點、第 11 點、第 15 點、第 16 點

- 第 1 點 耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。
- 第 2 點 為清理已登記之耕地租約，鄉（鎮、市、區）公所辦理租約登記前，應查明租佃關係是否存在，及其出租人、承租人、租佃土地標示等各項情形，以為清理租約之參考。
- 第 3 點 耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，得由他方陳明理由，單獨申請登記。  
鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後二十日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。  
前項登記係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。
- 第 4 點 耕地租約期滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：  
（一） 承租人仍繼續耕作，而出租人有耕地三七五減租條例第十九條第一項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。  
（二） 出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會依申請予以調處。  
（三） 出租人為擴大家庭農場經營規模，且無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第三款情形之一者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條項第二款規定限制。  
（四） 出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，而承租人不因出租人收回耕地，失其家庭生活依據，准由出租人收回自耕。
- 第 5 點 耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。
- 第 6 點 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者，依左列規定處理：  
（一） 出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款情形者，准予辦理終止租約登記。  
（二） 出租人有耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款情形者，鄉（鎮、市、區）公所應以書面通知承租人於十日內以書面表示是否願意續租，如（1） 承租人於限期內表示願繼續承租，並經查明其有耕作之事實者，應准續訂租約；（2） 承租人逾期不為表示，而又無繼續耕作之事實者，視為不願續訂租約，准予辦理終止租約登記。
- 第 7 點 出租人、承租人依本要點第四、五、六點規定申請終止或續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起四十五日內為之。  
出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉（鎮、市、區）公所

應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知出租人、承租人。

第 8 點 耕地租約期滿出租地為祭祀公業、神明會、法人等及其他非自然人所有者，不得依耕地三七五減租條例第十九條規定申請收回自耕。但耕地租約如有同條例第十七條第一項各款情形之一，或承租人表示不願繼續承租者，准予辦理終止租約登記。

第 9 點 耕地租約有左列情形之一，出租人、承租人申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記：

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權（承租權）時。
- (三) 承租人積欠地租達兩年之總額，經出租人依民法第四百四十條第一項規定催告，仍未依限期支付者。
- (四) 承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五) 出租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用時。(六) 出租耕地全部經出租人收回者。
- (七) 承租人將承租耕地轉租於他人者。

第 10 點 耕地租約有下列各款情形之一者，應為租約變更登記：

- (一) 出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。
- (二) 出租人死亡，由繼承人繼承者。
- (三) 承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。(四) 耕地之一部已由出租人收回者。
- (五) 耕地已分戶分耕者。
- (六) 耕地經分割、合併或其他標示變更者。(七) 耕地之一部已由承租人承買或承典者。(八) 耕地之一部滅失者。
- (九) 耕地之一部變更為非耕地使用者。
- (十) 耕地因實施土地重劃、地籍圖重測變動者。
- (十一) 耕地之一部經政府徵收或收購者。
- (十二) 其他租約內容變更之情事。

鄉（鎮、市、區）公所依前項第三款辦理租約變更登記時，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，可由現耕繼承人具結辦理租約變更登記。

耕地租約經查明有第一項各款情形之一，而出租人、承租人未於六個月內申請登記者，鄉（鎮、市、區）公所應即通知出租人、承租人於 20 日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由鄉（鎮、市、區）公所逕為租約變更登記，將登記結果公告 30 日並以書面通知雙方當事人。

第 11 點 耕地租約經查明有左列情形之一，而出租人、承租人未申請登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出、承租人。出租人、承租人於接到通知後 20 日內未提出異議者，即逕為租約註銷登記，並將登記結果以書面通知雙方當事人。

- (一) 耕地全部經政府徵收或收購者。
- (二) 耕地全部經承租人承買或承典者。
- (三) 耕地已全部變更為公共設施或建築使用者。
- (四) 耕地已全部滅失者。
- (五) 已無租佃事實者。

第 12 點 耕地租約有左列各款情形之一者，鄉（鎮、市、區）公所應即通知出租

人、承租人於三個月內會同辦理更正，或由一方檢具證明文件單獨申請更正：

- (一) 租約上未詳載各筆租佃土地地號者。
- (二) 租約上所載租佃土地為一筆土地之部分，無法確定其範圍者。(三) 其他租佃土地標示不明確之情形者。

耕地租約有前項各款情形之一，如出租人、承租人無法確定，或數承租人間有所爭議時，應向地政事務所申請勘測，以確定租佃土地標示，並申請更正登記。

第 13 點 依本要點清理租約所為之公告地點如左：

- (一) 土地所在地鄉（鎮、市、區）公所公告欄。
- (二) 土地所在地村、里辦公處公告欄。

第 14 點 因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出租人、承租人間發生爭議時，依耕地三七五減租條例第二十六條規定處理。但鄉（鎮、市、區）公所就同條例第十九條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，當事人如有不服，得依訴願法規定提起訴願。

第 15 點 依本要點清理租約，鄉（鎮、市、區）公所使用之租約登記簿格式，應由內政部或直轄市政府予以修訂，以利租約管理。  
鄉（鎮、市、區）公所於清理租約時，除保存原租約登記簿外，應將原租約登記簿有效部份轉載於新租約登記簿上，俾便辦理各項租約登記。

第 16 點 依本要點清理租約之清理計畫及清理、登記所需各項書、表格式，由內政部或直轄市政府訂定之。

第 17 點 各鄉（鎮、市、區）公所依本要點清理租約所應辦理事項，於未設置區公所之省轄市，由市政府辦理之。



## 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

中華民國 89 年 2 月 3 日內政部（89）台內地字第 8964191 號函訂定發布全文 10 點

中華民國 91 年 6 月 19 日台內地字第 0910071144 號函修正第 4 點規定之「耕地三五租約登記清查表」

- 一、為加速地政事務所對於三七五租約耕地出賣或出典案件之審查，特訂定本要點。
- 二、在鄉（鎮、市、區）公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記。其屬共有土地出租者，應註記出租人及其應有部分。
- 三、新訂立三七五租約之耕地，鄉（鎮、市、區）公所應於辦畢租約登記二日內填具登記申請書及造具訂立租約土地清冊一式二份（如附件一），函送土地所在地地政事務所收件，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄內註記本筆土地訂有三七五租約。
- 四、鄉（鎮、市、區）公所應於本要點訂定後每年定期清查一次或二次，就租約所載出租人，土地標示、訂約面積等資料詳細填註於耕地三七五租約登記清查表（如附件二）相關「原」欄內後，送由土地所在地地政事務所於十日內逐筆核對土地標示及出租人（土地所有權人、管理人或典權人）資料後，將結果填註於上開清查表相關「現」欄內（其標示及權屬未異動者，應於備註欄註明「未異動」），並蓋章送回該鄉（鎮、市、區）公所。  
鄉（鎮、市、區）公所接到前項清查表，應於一個月內將土地標示有異動者查明原因（如土地分割、合併或重測、重劃等），並通知出租人、承租人於二十日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由該鄉（鎮、市、區）公所逕為租約變更登記，並以書面通知雙方當事人。
- 五、鄉（鎮、市、區）公所應將第四點清查完竣後之三七五租約土地，填具（土地）登記申請書一份及造具訂立租約土地清冊一式二份（如附件一），函送土地所在地地政事務所收件並於十日內辦理註記。
- 六、三七五租約耕地辦理註記完畢後，如有終止或註銷租約情事，致整筆土地已無三七五租約，鄉（鎮、市、區）公所應於辦畢二日內填具登記申請書一份及造具終止或註銷租約土地清冊一式二份（如附件三），函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷註記。
- 七、地政事務所受理申請耕地出賣或出典案件時，審查人員應查對土地登記簿有無三七五租約註記，如無註記時，即依法辦理登記。
- 八、已有註記「訂有三七五租約」之耕地，其申請出賣或出典登記前，應經當地鄉（鎮、市、區）公所查註承租人姓名並加蓋主辦人職名章。
- 九、地政事務所受理鄉（鎮、市、區）公所有關耕地三七五租約之註記或塗銷註記，免收登記規費。
- 十、地政事務所辦理註記耕地三七五租約與鄉（鎮、市、區）公所之聯繫情形，縣（市）政府應定期督導。

附件一

訂立租約土地清冊

土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人	租約 字號	備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目				

附件二

縣 鄉市  
年 市 鎮區  
耕地三七五租約登記清查表

項目 租約 字號	土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人(所 有權人、 管理人、 典權人)	清查	備註
	段	小段	地號	地目	面積 (公頃)				
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								
	原								
	現								

鄉、鎮  
公所主辦人員 蓋章  
市、區  
地政事務所核對人員 蓋章

註：1 欄位不敷使用者，得加頁或浮簽。

2 表內「清查」欄，就清查結果填註並依規定處理，若出租人及土地標示未異動者，即填註「未異動」。

附件三

終止

租約土地清冊

註銷

土地標示					訂約面積 (公頃)	出租人	租約 字號	備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	地目				



## 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106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。

（承租人之優先承買權或承典權）

第107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。

（轉租之禁止）

第108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109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110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。

（地租之代繳）

第111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112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113條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而以一部支付時，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114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 115 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 116 條 依第一百四十四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 117 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 118 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 119 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 120 條 因第一百四十四條第二、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 121 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 122 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 123 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。

## 平均地權條例

中華民國 108 年 7 月 31 日總統華總一義字第 10800075461 號令修正公布第 47、81-2、87 條條文；施行日期，由行政院定之中華民國 109 年 5 月 21 日行政院院臺建字第 1090015126 號令發布定自 109 年 7 月 1 日施行

- 第 63 條 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。
- 第 64 條 地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。  
土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。
- 第 76 條 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。  
依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。
- 第 77 條 耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。  
前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。  
公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。
- 第 78 條 依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。  
耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直轄市或縣（市）政府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。



## 平均地權條例施行細則

中華民國一百零四年六月二十二日行政院院臺建字第 1040025730 號令修正發布第 82、84 條條文

- 第 8 條 依本條例第十一條、第六十三條及第七十七條規定得受領補償地價之耕地承租人，指承租耕地實際自任耕作之自然人或合作農場。
- 第 89 條 本條例第六十三條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言：  
一、重劃後未受分配土地者。  
二、重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。
- 第 90 條 依本條例第六十三條第一項規定註銷耕地租約者，如承租人依同條第二項第一款規定向出租人請求補償發生爭議時，得申請直轄市或縣（市）主管機關協調，協調不成，由承租人向法院訴請出租人給付。
- 第 97 條 本條例第七十六條第二項所稱實際收回耕地屆滿一年之期間，依左列規定計算之：  
一、土地所有權人與承租人協議終止租約者，自達成協議之次日起算。  
二、由直轄市或縣（市）主管機關核定終止租約者，自核定終止租約送達之次日起算。  
三、依本條例第七十八條第二項規定移送法院強制執行者，自執行完畢之次日起算。
- 第 98 條 本條例第七十七條第一項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第七十八條規定以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。  
依本條例第七十七條第三項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。
- 第 99 條 依本條例第七十八條規定終止租約之土地，應於承租人領取補償費或補償費依法提存後，由直轄市或縣（市）主管機關逕行辦理終止租約登記。
- 第 101 條 依本條例第三十條、第六十條、第六十條之一及第六十六條移送法院裁定及強制執行事件，以移送機關為聲請人。依本條例第七十八條第二項移送法院裁定及強制執行事件，以出租人為聲請人。



## 農業發展條例

中華民國62年9月3日總統(62)台統(一)義字第4031號令制定公布全文38條

中華民國92年2月7日總統華總一義字092000200080號令修正公布第3、5、8、16、17、20~22、26、27、30~32、36、37、39、43、52、54、55、63~65、67、69、74、77條條文；增訂第8-1、9-1、22-1、25-1、67-1、67-2條條文；並刪除第11、14條條文

第16條 每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
  - 二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
  - 三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
  - 四、條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
  - 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。
  - 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
  - 七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。
- 前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

第20條 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前所訂立之委託經營書面契約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。





## 裁判要旨

**出租人明知承租人有不自任耕作之事由，於原訂租約期滿，該不自任耕作事由亦排除後，猶與承租人續訂租約，該續訂租約即難謂為無效**

裁判字號：108 年度台上字第 621 號

裁判日期：民國 108 年 12 月 26 日

要旨：承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項所定不自任耕作之限制時，原訂租約固當然向後失其效力，惟若出租人明知承租人有不自任耕作之事由，於原訂租約期滿，該不自任耕作事由亦排除後，猶與承租人續訂租約，該續訂租約即難謂為無效。

**耕地三七五減租條例限制出租人於一定條件下始得終止租約，收回耕地，然租佃雙方原本即可合意終止租約，與扶植自耕農及改良農民生活之政策並無違背**

裁判字號：108 年度台上字第 1666 號

裁判日期：民國 108 年 10 月 17 日

要旨：耕地三七五減租條例限制出租人須於一定條件下始得終止租約，收回耕地。然租佃雙方原本即可合意終止租約，如經合意終止，既未違反承租人意願而收回耕地，未侵害耕地承租人法益，與扶植自耕農之農地使用政策，及改良農民生活之政策並無違背。因此，原承租之耕地依法編定或變更為非耕地使用，而由租佃雙方當事人為合意終止時，亦應許承租人依耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項第 3 款規定，請求出租人為補償。

**耕地三七五減租條例第 16 條所謂承租人將耕地全部或一部轉租於他人，原訂租約無效，係指轉租及未轉租部分之全部租約均無效，縱經出租人承諾亦不得轉租**

裁判字號：108 年度台上字第 11 號

裁判日期：民國 108 年 03 月 14 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 16 條規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反時，則原訂租約無效；而所謂承租人將耕地全部或一部轉租於他人，原訂租約無效，係指轉租及未轉租部分之全部租約均無效而言。此外，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。

**承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用，如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列**

裁判字號：107 年度台上字第 2356 號

裁判日期：民國 108 年 02 月 27 日

要旨：所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列。如承租人違反應自任耕作之規定時，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，原訂租約無效。而耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人明知承租人未自任耕作土地而仍繼續收租，或於原訂租約租期屆滿後依減租條例換訂租約，即使原已無效之租約恢復其效力。

**定期租賃期滿後得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，如無即表示反對之意思，縱未收取使用收益之代價，其條件仍為成就**

裁判字號：107 年度台上字第 1869 號

裁判日期：民國 107 年 12 月 20 日

要旨：租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。而定期租賃期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面，係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，如無即表示反對之意思，縱未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就。

**耕地三七五減租條例第 26 條所稱因耕地租佃發生爭議，係指因耕地租佃關係所發生之一切爭議，故根據租佃關係或主張租佃關係已消滅者均有適用**

裁判字號：107 年度台上字第 618 號

裁判日期：民國 107 年 06 月 12 日

要旨：耕地三七五減租條例第 26 條所稱因耕地租佃發生爭議，係指因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言。因此，起訴係根據租佃關係或主張租佃關係已消滅者，均有適用。

**承租人消極不為耕作，或遭人占用時不予排除侵害，僅生出租人得否終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，尚難謂原租約因此而無效**

裁判字號：106 年度台上字第 2963 號

裁判日期：民國 107 年 02 月 13 日

要旨：承租人積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，固均在耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項不自任耕作之列。惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，

提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用，尚難謂原租約已因此而歸於無效。

**政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款內部文件應限制公開或不予提供之規範，於機關作成意思決定前、後均有其適用**

裁判字號：107 年度判字第 84 號

裁判日期：民國 107 年 02 月 08 日

要旨：按政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款所謂「意思決定前內部單位之擬稿或其他準備作業」文件，係指函稿、簽呈或會辦意見等行政機關內部作業等文件而言。又立法意旨既已載明機關內部意見等資訊之公開有礙於最後決定之作成，並可能對不同意見之人（單位、機關）造成困擾，故除對公益有必要者外，不予提供或公開；而該對不同意見之人加以攻訐等情形，縱機關作成決定後，如將內部擬稿公開，仍有可能造成相同困擾之情事，故政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款之規定，於機關作成意思決定前、後均有其適用。次按憲法上之平等原則，係指合法之平等，人民不得主張「不法之平等」，而行政先例必須合法，亦為行政自我拘束之前提要件，故行政自我拘束原則並非賦予人民有要求行政機關重複錯誤之請求權。

**祭祀公業管理人之選任契約，性質上屬於類似委任之無名契約，乃著重在派下員或選任者與管理人間之關係，尚與法定代理有別**

裁判字號：106 年台上字第 981 號

裁判日期：民國 106 年 05 月 11 日

要旨：按民法上所謂代理，係指本人以代理權授與他人，由他人代理本人為法律行為，該代理人之意思表示對本人發生效力而言。故必先有代理權之授與，而後始有民法第 107 條「代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人」規定之適用。次按台灣之祭祀公業為派下員全體共同共有之祀產，依修正前民法第 828 條第 2 項規定，其處分及其他之權利行使，除法律或契約即公業規約另有規定外，應得派下員全體之同意。而祭祀公業管理人之選任契約，性質上屬於類似委任之無名契約，乃著重在派下員或選任者與管理人間之關係，尚與法定代理有別。

**為明瞭當事人有無自耕或委託自耕之能力，應有由法院通知其到庭說明之必要，若當事人未能出庭，法院亦可依職權調查證據**

裁判字號：106 年判字第 60 號

裁判日期：民國 106 年 02 月 09 日

要旨：為明瞭當事人有無自耕或委託自耕之能力，應有由法院通知其到庭說明之必要；若確實未能出庭，其原因究竟為何，又是否有就醫之紀錄等，亦有命其說明之必要，法院亦可依職權調查證據。如未進一步調查審認，即遽認當事人並無不能自任耕作之情形，尚嫌速斷。

**不同人耕作之田地一般會施作田埂區隔，則當事人提出空照圖主張土地並無田埂，應合併為一筆耕地等情，自不得僅以空照圖畫面模糊而棄置毋論**

裁判字號：105 年台上字第 2377 號

裁判日期：民國 105 年 12 月 29 日

要旨：按依稻作農事習慣，一般不同人耕作之田地，恆施作田埂予以區隔；同屬一人耕作之田地，則盡量維持土地之完整，以利農耕。從而，當事人提出空照圖主張土地並無田埂，合併為一筆耕地等事實，並聲請鑑定，此既與當事人之主張重要且相關，法院自應予以調查審認，倘僅謂空照圖解析度甚低，畫面模糊，將之棄置毋論，於法自有未合。

**所謂出租人自任耕作，並不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之**

裁判字號：105 年判字第 691 號

裁判日期：民國 105 年 12 月 29 日

要旨：所謂出租人自任耕作，並不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。因此，耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款，所稱出租人不能自任耕作者，當指出租人對申請收回之土地無從事耕作之可能而言。此外，承租人死亡後，耕地租賃應由全體繼承人共同繼承，數人因繼承而公同共有承租權下，承租人因租期屆滿申請續訂租約，而出租人申請收回時，是否有失其家庭生活依據，基於公同共有人間之權利義務不可分性，應將繼承之全部承租人收支合併計算，用以判斷是否有失其家庭生活依據之情事。

**出租人基於承租人不任耕作等原因致原訂租約失效而使承租人成為無權占有者，仍屬租佃爭議，與佃農單純侵奪占有之無權占有，截然有別**

裁判字號：105 年台上字第 2239 號

裁判日期：民國 105 年 12 月 14 日

要旨：所謂租佃爭議，係指出租人與承租人間因租用耕地所發生之一切爭議而言；如出租人基於承租人不任耕作等原因致原訂租約失效而使承租人成為無權占有者，仍屬租佃爭議。此與地主與佃農間本無租佃關係存在，僅因佃農單純侵奪占有之無權占有，截然有別。

**承租人應自任耕作，解釋上當非指必由承租人本人親自耕作，以家中之一人名義簽訂耕地租約，而交予其他家人共同參與耕作者，亦不得認係轉租或不自任耕作**

裁判字號：105 年上字第 679 號

裁判日期：民國 105 年 12 月 06 日

要旨：按耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作。惟承租人應自任耕作，解釋上當非指必由承租人本人親自耕作，其因以家中之一人名義簽訂耕地租約，而交予其他家人共同參與耕作者，亦不得認係轉租或不自任耕作，始符農村之現實狀況並得保護承租人權益。

**承租人之優先承買權，須接獲出賣人書面通知而未於 15 日內以書面表示承受，始有放棄可言；倘出賣人未將出賣條件以書面通知承租人，對承租人不生效力**

裁判字號：105 年台上字第 1505 號

裁判日期：民國 105 年 09 月 01 日

要旨：承租人之優先承買權，須其接獲出賣人書面通知而未於十五日內以書面表示承受，始有放棄可言；倘出賣人未將出賣條件以書面通知承租人，該物權移轉契約，對承租人自不生效力。

**三七五減租條例之耕地承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅**

裁判字號：105 年台上字第 947 號

裁判日期：民國 105 年 06 月 02 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項所謂「原訂租約無效」，係指承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅。是當事人主張耕地經土地清查、場員繳租清冊，與土地占用人多不相同，顯有違法轉租情形，並提出違法轉租之非場員名冊，對此究竟個別場員所配耕之特定耕地，有無不自任耕作或轉租之情形，自有調查審認之必要，尚不得逕以耕作場員難免因繼承等原因而有變動為由，未就相關疑點予以釐清，遽為不利當事人之判決。

**出租人依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款僅終止租約之一部，或合意變更租賃範圍，於法並無不可**

裁判字號：105 年台上字第 564 號

裁判日期：民國 105 年 04 月 08 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定並未強令出租人應就全部租約為終止，倘出租人僅終止租約之一部，或與承租人合意變更租賃耕地之範圍，於法亦無不可。

**承租人已依耕地使用目的種植農作物，僅未積極整理而造成環境髒亂，但未影響耕地租賃目的，自與不為耕作有間**

裁判字號：105 年台上字第 415 號

裁判日期：民國 105 年 03 月 18 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂「承租人應自任耕作」，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；同條例第 17 條第 1 項第 4 款所謂「不為耕作」，則指承租人就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪，或任第三人占用承租耕地，未積極排除，致影響耕地之原來使用者。是承租人倘已依耕地使用目的種植相關農作物，僅因未積極整理耕地、造成環境髒亂，但未影響耕地租賃目的者，自與不自任耕作或不為耕作有間，原訂租約並非無效，出租人亦不得主張終止租約。

**耕地出租人依平均地權條例終止租約時，除應向承租人為終止租約之意思表示外，並應向地方政府申請終止租約**

裁判字號：105 年判字第 49 號

裁判日期：民國 105 年 01 月 29 日

要旨：按耕地出租人依平均地權條例規定終止租約時，由於地方政府受理出租人終止租約申請，必須審核出租人與承租人是否達成協議，故出租人應向承租人為終止租約之意思表示，始生終止法效，並依平均地權條例第 78 條第 1 項規定，再向地方政府申請終止租約，如此始為適法。

裁判字號：104 年度台上字第 2327 號

裁判日期：民國 104 年 12 月 03 日

要旨：按耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時，出租人得終止租約，耕地三七五減租條例第十七條第一項第四款固定有明文。然所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物而言（參看司法院院字第七三八號解釋、本院六十三年台上字第一二一八號判例）。故「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意。倘該部分耕地原非供耕作使用，則縱承租人嗣後未積極利用該土地，亦與該款所稱不為耕作之情形有別。

**公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，非屬回復公司共有債權之請求，並無民法第 821 條規定之準用**

裁判字號：104 年台上字第 2184 號

裁判日期：民國 104 年 11 月 12 日

要旨：按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，並無民法第 821 條規定之準用，此種情形除法律另有規定外，須得其他公司共有人全體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。

**既判力之客觀範圍，除及於後訴訟之訴訟標的與前訴訟之訴訟標的同一者，其為相反而矛盾，或前訴訟之訴訟標的係後訴訟請求之先決法律關係者，亦均及之**

裁判字號：104 年台上字第 2116 號

裁判日期：民國 104 年 11 月 04 日

要旨：訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出、或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定。

**所謂農舍，乃以便利耕作而設，且確有其必要者為限，並不以解決佃農家族實際居住問題為目的**

裁判字號：104 年台上字第 1614 號

裁判日期：民國 104 年 08 月 27 日

要旨：按承租人在承租耕地上固允許有農舍之存在，但所謂農舍，乃以便利耕作而設，且確有其必要者為限，並不以解決佃農家族實際居住問題為目的。次按如何將已設定地上權之土地交由他人興建房屋、於有地上權登記之情形下交付供其家族居住使用均有待釐清，不得徒以雙方兼有耕地租賃關係，遽認就該土地有使用借貸關係。

裁判字號：104 年度台上字第 465 號

裁判日期：民國 104 年 03 月 19 日

要旨：按農發條例第二十條第二項規定：本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。又三七五條例第一條規定：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。職是，於農發條例八十九年一月四日修正施行前依三七五條例訂定之租約，除出租人及承租人另有約定者外，其租約之「終止」仍依三七五條例規定，三七五條例未規定者，則適用土地法及其他法律規定。次按耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之「農地」者而言，土地法第一百零六條第一項定有明文。所稱農地，參照同條第二項之立法精神，應包括漁地及牧地在內（本院八十八年台上字第一號判例可資參照）。是三七五條例第十七條第一項第五款所稱「經依法編定或變更為非耕地使用」，自指經依法編定或變更為土地法所稱「農地」以外之情形。而依都市計畫法編為保護區之田、旱地目土地，為土地法所稱之農地，依八十九年一月二十六日修正公布之農發條例第三條第十一款規定，亦屬「耕地」。農發條例雖於九十二年二月七日修正「耕地」之定義為「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」，而將依都市計畫法劃定為保護區之田、旱地目土地，改列為耕地以外之「農業用地」（見同條例第三條第十款、第十一款規定），但兩造間之系爭租約訂立於八十一年六月間，依上說明，關於三七五條例第十七條第一項第五款所稱之耕地，並不因農發條例於九十二年二月七日修正「耕地」之範圍而受影響。

**所謂承租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言**

裁判字號：103 年台上字第 2724 號

裁判日期：民國 103 年 12 月 31 日

要旨：按承租人應自任耕作，不得將耕地全部或一部轉租於他人，承租人違反時，原訂租約無。而所謂承租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言。

**所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的**

裁判字號：103 年台上字第 2579 號

裁判日期：民國 103 年 12 月 11 日

要旨：耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列。此外，承租人得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解



決承租人家族實際居住問題為其目的。故如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間；承租人所建房屋如非屬農舍，即在不任耕作之列。

**耕地在租賃關係存續中縱經編為都市計畫建築用地，惟地目尚未變更且未終止租約前，並不變更耕地租賃之性質**

裁判字號：103 年台上字第 2403 號

裁判日期：民國 103 年 11 月 19 日

要旨：按民事訴訟法第 496 條第 1 項第 1 款關於「適用法規顯有錯誤」，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或與最高法院尚有效之判例顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括行政機關函令之適用、漏未斟酌證據、判決不備理由及認定事實錯誤等情形在內。次按出租人之耕地，在租賃關係存續中，雖經編為都市計畫建築用地，惟地目尚未變更，依土地法第 83 條規定，承租人仍得繼續為原來之耕作使用，在出租人合法終止租約收回土地之前，並不變更其耕地租賃之性質，自仍有耕地三七五減租條例第 15 條規定之適用。

**所謂出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言**

裁判字號：103 年台上字第 2117 號

裁判日期：民國 103 年 10 月 15 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 26 條所謂出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言。如當事人起訴主張無租賃關係存在，而本於其他之法律關係為訴訟標的，即無該條之適用。

**出租人接到機關發給之土地徵收抵價地通知後，土地權利義務即告終止，自無從再就租地爭議申請調解**

裁判字號：102 年訴字第 956 號

裁判日期：民國 102 年 10 月 24 日

要旨：按所謂當事人適格，係指就具體特定訴訟，得以自己名義為原告或被告，因而得受本案判決者而言，訴訟權能即為行政訴訟當事人適格之主要判準。又耕地租佃案件中，若出租人之土地經行政機關依土地徵收條例第 40 條第 3 項規定發給抵價地通知後，則出租人就該土地之權利義務於接到該通知時，即告終止，此後出租人若再依耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項規定，申請為耕地租佃爭議調解者，因其非適格之申請人，機關自無從受理此項申請。次按耕地三七五減租條例對耕地經徵收後之

相關徵收補償及其發放等並無相關規定，則參照該條例第 1 條規定，就土地經徵收後之補償費發放及其效力等，自應適用土地徵收條例之相關規定。

**耕地租賃承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所建房屋非屬農舍，即在不自任耕作之列**

裁判字號：102 年台上字第 1216 號

裁判日期：民國 102 年 06 月 27 日

要旨：按耕地租賃，其承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係為便利耕作或以耕作為目的而設。如承租人所建房屋非屬農舍，即在不自任耕作之列。是以，承租人於耕地上之所建建築物，如非為便利耕作或以耕作為目的所建之農舍，即有一部不自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，當事人間就土地之租約自應全部歸於無效。

**同一租約內有多筆土地時，即使僅其中一筆不自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條，原訂租約亦全部無效**

裁判字號：100 年重上字第 324 號

裁判日期：民國 102 年 04 月 10 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 16 條承租人將耕地全部或一部轉租於他人時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。而同一租約內有多筆土地時，承租人即使僅將其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租約亦全部為無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，即失其租賃依據，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土地並請求收回。

**承租人以承租土地一部或全部建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列，構成原訂租約無效原因**

裁判字號：102 年台上字第 343 號

裁判日期：民國 102 年 02 月 27 日

要旨：按耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地一部或全部建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列，應構成同條第 2 項所定原訂租約無效之原因。是以，承租人在承租耕地上設置貨櫃屋，是否就承租之耕地有部分不自任耕作情形，原審未詳予究明該貨櫃屋是否供耕作之用，而就出租人主張之重要攻擊方法，恣置不論，

亦未敘明不足採信之理由，有判決不備理由之違法。

**買賣契約為諾成契約，倘雙方當事人就標的物及價金之要素互相同意者，買賣契約即為成立**

裁判字號：102 年台上字第 188 號

裁判日期：民國 102 年 01 月 30 日

要旨：依民法第 153 條第 1 項、第 345 條第 2 項規定，買賣契約為諾成契約，倘雙方當事人就標的物及價金之要素互相同意者，買賣契約即為成立。是以，出賣人既同意將土地出賣與買受人，買受人亦已繳納價金，則出賣人與買受人計買賣之標的物及價金之要素，如似已相互同意，即難謂該買賣契約尚未成立。

**耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂承租人不任耕作，乃指承租人以承租土地供其他非耕作用等積極情事**

裁判字號：99 年上更（三）字第 64 號

裁判日期：民國 101 年 11 月 13 日

要旨：按承租租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，依耕地三七五減租條例第 9 條本文規定，仍應以約定之主要作物繳租，倘承租人並無耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所指將耕地全部或一部轉租於他人，或有其他不任耕作情事，尚不得謂原訂租約無效。而該條例第 16 條第 1 項所謂承租人不任耕作，須承租人有以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作用之用，或與他人交換耕作，或將之轉租或借與他人使用等積極情事，始克當之。倘承租人不為耕作而任其荒廢，或承租耕地遭占用消極不排除侵害，僅生出租人得否依同條例第 17 條第 1 項第 4 款規定終止租約問題，尚難謂原租約已因此而歸於無效。

**租約續訂登記依租約續訂核定處分而為，租約續訂核定處分未被撤銷前，除有其他得撤銷事由，難認違法而得撤銷**

裁判字號：101 年判字第 978 號

裁判日期：民國 101 年 11 月 15 日

要旨：按租約之續訂登記係依租約之續訂核定處分而為，租約之續訂核定處分未被撤銷前，除租約之續訂登記本身有其他得撤銷之事由外，依租約之續訂核定處分所為之續訂登記，即難認為違法而得以撤銷。是以，出租人明知承租人為續訂租約之事實，惟當時並未聲明不服而告確定，除租約之續訂登記本身有其他得撤銷之事由外，依租約之續訂核定處分所為之續訂登記，即難認為違法而得以撤銷。

裁判字號：100 年度台上字第 1526 號

裁判日期：民國 100 年 09 月 15 日

要旨：按承租人應自任耕作，承租人違反此項規定時，原訂租約無效，耕地三七五減租條例第十六條第一、二項前段訂有明文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。倘承租人以承租之土地種植果樹，並未變更承租土地使用之目的及原貌，單純於採收期開放採果，獲取栽果收益，或許未悖於自任耕作之範疇；惟若為招徠採果客人，應採果客人之需求，於承租農地另增建房屋或設置工作物，提供大眾遊憩功能之設施，即已變更承租土地之農用目的，自不能認為仍在自任耕作之列。

**出租人因收回耕地是否致承租人失其家庭生活依據，應以與承租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算範圍**

裁判字號：100 年判字第 916 號

裁判日期：民國 100 年 06 月 03 日

要旨：耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，耕地租約期滿時，有出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，出租人不得收回自耕。是以出租人因收回耕地，是否致承租人失其家庭生活依據為要件。又所謂家，依民法第 1122 條規定，指以永久共同生活為目的而同居之親屬團體，故此款要件之是否該當，自應以與承租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算之範圍。