

耕地三七五問與答

Q 耕地三七五租約之佃農以優先承購方式購買承租之土地，地主是否需再給予佃農三分之一補償地價？

A 查「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在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。」為耕地三七五減租條例第 15 條所明定，承租人依上開規定優先承買耕地時，並無出租人應另予補償之規定，惟實際案情究為何？請詳敘具體個案事實，並檢附有關文件，逕向土地所在地之直轄市、縣（市）政府或（鎮、市、區）公所洽詢。

Q 耕地三七五租約土地經變更為工業預定地，該如何終止租約？又如何以分割土地方式終止租約？該如何申辦？

A 關於耕地三七五租約土地變更為工業預定地及以分割方式終止租約等相關事宜 1 案，查「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：……五、經依法編定或變更為非耕地使用時。依前項第 5 款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」、「……五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。……」及「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起 30 日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。……」分為耕地三七五減租條例第 17 條、農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款及臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條所明定，請參考。

Q 出租人擬收回耕地三七五租約土地，承租人以前施作之土地改良，出租人應如何補償？計算補償額度？

A 「承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及費用數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。前項所稱之耕地特別改良，係指於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者。」為耕地三七五減租條例第 13 條所明定，請參考。

Q 訂有三七五租約之土地，為都市計畫範圍內農業區之土地，得否依照農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定由租佃雙方協議以分割方式終止租約，並向公所申請終止耕地租約之登記？

A 查「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。……」為農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款所明定。又所稱耕地，依同條例第 3 條第 1 項第 11 款規定，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，先予說明。

因此，有關都市計畫範圍農業區土地，因非屬農業發展條例所稱之耕地，其分割自不受農業發展條例第 16 條之限制；如租佃雙方合意以分割土地方式終止租約，因屬私權範疇，倘符合耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項終止租約之情形，自得依相關規定終止租約。

Q 報導有關三七五租約，依司法院釋字第 580 號解釋後，未來地主是否可無條件收回土地？

A 司法院釋字第 580 號解釋所稱自該解釋日起兩年失其效力者，指耕地三七五減租條例第 19 條第 3 項，即租期屆滿時出租人以擴大家庭農場經營規模為由收回自耕時應給予承租人補償費之規定，不符憲法意旨，大法官爰解釋定期失效；至於減租條例其他條文皆未受直接宣告違憲。是以，地主如欲收回土地，似應依減租條例相關規定辦理。

Q 訂有耕地三七五租約土地，承租人死亡後，是否應具有農民資格之繼承人才可繼承承租權？又倘解除租約是否可取得三分之一土地作為補償？

A 有關訂有三七五租約土地承租人死亡後，關於繼承權，繼承人是否須具有農民資格或解除租約取得三分之一土地疑義 1 案，分別略復如下：

一、於繼承耕地承租權之人是否須具農民資格 1 節，查臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款規定：「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：…三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。」次查內政部 65 年 10 月 22 日台（65）內地字第 700066 號函釋示：「關於耕地承租人死亡，如『非現耕之繼承人』未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人時，可由現耕繼承人出具切結書，表明如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任後，准由現耕繼承人繼承耕地承租權，並辦理租約變更登記，以維護耕地三七五減租成果。」

二、至於得否解除耕地租約取得三分之一土地 1 節，查耕地三七五減租條例第 17 條及第 19 條分別就耕地租約期限未屆滿與耕地租約期滿時之情形定有

明文，依第 17 條第 1 項第 5 款規定終止租約者，出租人應給予承租人依終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一之補償；另依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定終止租約者，依司法院釋字第 580 號解釋，不適用同法第 17 條第 2 項補償規定；再者依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割方式終止租約，得分割耕地為租佃雙方單獨所有，惟如何分割繫諸當事人間協議，上述二條例皆無因終止租約而得獲補償土地之規定，以上相關法令，提供參考。

如仍有疑義，因涉個案具體事實認定，請敘明詳細案情並檢附相關資料，逕向土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所洽詢。

Q 承租人承租土地養魚，約定以魚獲量的百分之二十為租金，因無訂書面租約，現出租人擬將土地賣掉，希承租人還地，承租人得否向公所申請租佃爭議調解並確認租賃關係之存在？

A 查「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。」、「依耕地三七五減租條例第 26 條規定，應由耕地租佃委員會調解調處之租佃爭議案件，係專指當事人間因耕地租賃之權利義務關係所生之爭議而言，其他非屬上項之爭議，則非該委員會應調解調處之事項。」及「按耕地三七五減租條例第 26 條所規定調解調處之程序，必須當事人間有耕地租佃關係存在，若當事人間根本無租佃關係存在，自無該條適用之餘地（行政法院 56 年判字第 62 號判例參照）。至於本案是否有耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。」分為耕地三七五減租條例第 26 條、內政部 68 年 9 月 10 日台（68）內地字第 33207 號函及 79 年 7 月 14 日台（79）內地字第 819509 號函所明定，請參考。