

桃園市市有耕地及養殖用地出租辦法

公發布日：	民國 105 年 10 月 14 日
修正日期：	民國 110 年 06 月 16 日
發文字號：	府法制字第 1100150058 號令
法規體系：	桃園市法規/地政類

第 1 條 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理本市市有耕地及養殖用地出租作業，特訂定本辦法。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 一、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土地。
- 二、養殖用地：指依區域計畫法劃定供水產養殖及其設施使用之土地。
- 三、耕作：指農作、畜牧、養殖或其他經本府認定屬耕作之行為。

第 3 條 市有耕地及養殖用地應逐筆於市有財產管理系統建立財產卡及財產明細分類帳，並定期清查。
本府應定期或不定期巡查市有耕地及養殖用地。必要時得會同相關業務主管機關辦理複查。

第 4 條 市有耕地及養殖用地有下列各款情形之一者，不予出租：

- 一、位於特定水土保持區。
- 二、位於水庫蓄水範圍。
- 三、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 四、超限利用之山坡地、海岸、嚴重地層下陷或重金屬污染地區。
- 五、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 六、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。
- 七、保安林地。
- 八、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法施行前，已出租之市有耕地及養殖用地有前項情形，仍作耕作使用者，得續租予原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不予續租。

第 5 條 市有耕地及養殖用地出租對象及順序如下：

- 一、中華民國八十二年七月二十日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人，並繳交最近五年之使用補償金者。
- 二、實際於毗鄰耕地或養殖用地耕作之所有權人。
- 三、實際於毗鄰耕地或養殖用地耕作之承租人。
- 四、農業學校畢業或實際從事家庭農場者。
- 五、最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者。

六、農業生產合作社。

同一筆市有耕地或養殖用地，依前項第二款至第六款同一順位有二人以上之申請人，同在受理申請期間內申請時，以抽籤方式定其順序。

同一筆市有耕地或養殖用地，依第一項第一款有二人以上分耕並分別申請承租者，應提出該筆土地全體耕作人分耕之地籍實測位置圖，簽名及蓋章後，就實際耕作位置辦理出租。

第 6 條 市有耕地及養殖用地之承租人，其承租面積每戶合計不得超過五公頃。但得視土地坵形或地形限制為百分之十以內之增加。

本辦法施行前，原承租面積已超過前項規定面積標準者，其面積不受前項規定之限制。但不得再增加承租面積。

山坡地範圍內農牧用地之出租面積，依山坡地保育利用條例第二十條規定辦理。

第 7 條 市有耕地及養殖用地出租程序如下：

- 一、篩選或受理申請承租依本辦法規定可予出租之市有耕地或養殖用地。
- 二、勘查現況。
- 三、公告出租之市有耕地或養殖用地三十日，並徵詢異議。
- 四、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
- 五、審查。
- 六、核定出租。
- 七、訂定租約。

前項第七款租約應載明下列事項：

- 一、立約之出租及承租雙方當事人。
 - 二、租賃土地標示。
 - 三、租賃期間。
 - 四、租金及其繳納方式、逾期違約金及計收基準。
 - 五、土地使用限制。
-

六、終止租約之約定。

七、其他本辦法規定有關租賃雙方權利義務事項。

第 8 條 市有耕地及養殖用地應依現狀辦理出租。

市私共有土地，得經共有人協議分管後，就市有分管範圍辦理出租。

市有耕地及養殖用地於使用或產權糾紛尚未確定前，得不出租。

第 9 條 市有耕地出租，其租佃之相關事項，依農業發展條例規定辦理。但於中華民國八十九年一月二十七日以前已承租市有耕地者，依耕地三七五減租條例規定辦理。

山坡地範圍內市有耕地及養殖用地之出租，其租約之終止、承租權之撤銷、補償、水土保持之處理與維護，應依山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理。

第 10 條 於中華民國八十九年一月二十七日以前已承租市有耕地或養殖用地者，其租期不得少於六年，且地租之年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；原約定地租不及千分之三百七十五者，不得增加；於中華民國八十九年一月二十八日以後始承租市有耕地或養殖用地者，其租期為六年，其地租之年租額按當期公告地價千分之六計收。

於中華民國八十九年一月二十八日以後始承租市有耕地或養殖用地者，租約之起始日期，由本府依下列方式於租約內明定：

一、申租時已實際使用該市有耕地或養殖用地者，起租日期為受理申租案之次月一日。

二、申租時無使用該市有耕地或養殖用地者，起租日期為簽訂租約之次月一日。

第 11 條 承租人應自任耕作，不得將市有耕地或養殖用地全部或一部轉租於他人使用。

承租人違反前項規定，本府得依相關法令規定收回市有耕地或養殖用地，承租人不得請求任何補償。

第 12 條 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承發生之日起六個月內向本府申請繼承承租使用。但所餘租期未滿六個月，應於租期屆滿前提出申請。

第 13 條 繼承人依前條規定申請繼承承租使用換訂租約，應檢具下列文件：

一、申請書。

二、原租約書正本。

三、繼承人自任耕作切結書。

四、繼承系統表。

五、載有承租人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在戶籍謄本。但得以電腦完成查詢者，免附。

六、現耕繼承人與非現耕繼承人共同繼承時，應檢附非現耕繼承人承租權拋棄證明文件。

七、繳清最近一期租金繳款書單據。

前項第六款規定文件，於適用耕地三七五減租條例之租約，如非現耕繼承人未拋棄其承租權，且未能按應繼分將耕地或養殖用地承租權分歸現耕繼承人繼承時，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。

第 14 條 市有耕地及養殖用地租約租期屆滿，除依本辦法規定不予續租者外，承租人於租期屆滿前三個月內得向本府申請續租。但欠有租金者，應先繳清。於中華民國八十九年一月二十八日以後始承租市有耕地或養殖用地，租期屆滿未申請續租者，其租賃關係於租期屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條、第一百十四條規定。

第 15 條 申請市有耕地及養殖用地租期屆滿續租換訂租約，應檢具下列文件：

一、申請書。

二、原租約書正本。

三、承租人自任耕作切結書。

四、承租人身分證影本。但得以電腦完成查詢者，免附。

五、繳清最近一期租金繳款書單據。

第 16 條 市有耕地及養殖用地地租，應於開始繳納日起一個月內繳清。承租人未依限繳納者，應加收逾期違約金，其計算方式如下：

一、逾期未滿一個月者，按所欠租額加收百分之二。

二、逾期一個月以上者，每逾一個月，按所欠租額加收百分之五，未滿一個月以一個月計。但加收之違約金總額，以應繳租金之一倍為限。

第 17 條 依耕地三七五減租條例訂定之租約，其年租額折徵代金，應依本府公告之實物折徵代金標準計算，並一次繳納完畢。

第 18 條 承租人承租市有耕地或養殖用地，因災害或其他不可抗力事由致農作物或養殖物歉收，得檢具證明向本府申請減免當期地租。

第 19 條 承租人有下列各款情形之一者，應通知本府：

- 一、變更住居所或連絡電話。
- 二、實施土地改良時。

第 20 條 市有耕地或養殖用地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地全部或一部崩塌或流失時，承租人得請求變更或終止租約，本府不負回復原狀之義務。

第 21 條 市有耕地或養殖用地有下列情形之一者，本府得終止租約，收回土地：

- 一、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第十二條規定申請繼承承租使用。
 - 二、承租人自願拋棄承租或申請退租。
 - 三、承租人擅自變更用途、地形。
 - 四、承租人積欠租金達二年之總額。
 - 五、承租人擅將租賃物全部或一部轉讓、轉租他人或提供他人使用。
 - 六、承租人非因不可抗力事由，繼續一年不為耕作。
 - 七、山坡地承租人未配合集水區治理計畫實施水土保持或有山坡地保育利用條例第二十五條情事。
 - 八、承租人違反租約或相關法令。
 - 九、政府為實行都市計畫供開發利用、公共使用或其他依法變更、收回使用。
 - 十、出租土地經依法編定或變更編定為非耕地或養殖用地。
- 依前項終止租約收回土地者，承租人應負回復原狀之義務。於中華民國八十九年一月二十八日以後始承租市有耕地或養殖用地者，不得要求任何補償。
- 依第一項終止租約，其土地之改良及改良物得限期採收或取回，逾期未採收或取回者，視為拋棄其權利，由本府逕行處理。
- 租約終止時，承租人應繳清至租約終止日前一個月之租金。

第 22 條 本辦法自發布日施行。