

耕地三七五租約業務問答

問：我國耕地三七五租約之立法原由為何？

答：民國 38 年時，中央政府鑒於當時農業人口佔總人口百分五十以上，農民中有百分之七十為佃農，又耕地租佃制度不健全，一般佃農之佃權毫無保障，地租及其他額外負擔甚重且不合理，其結果不但妨礙土地利用，並形成社會問題。政府仍制訂三七五減租制度之規定來減輕佃農負擔並保障承租權，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。惟農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後所訂立之耕地租賃契約，應依農業發展條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。農業發展條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。

◎參見耕地三七五減租條例第二、二十九條，農業發展條例第二十一條

問：辦理耕地三七五租約之程序為何？

答：耕地租約一律以書面為之，訂立、變更、終止或續訂，應由出租人會同承租人向所在地公所申請。

◎參見耕地三七五減租條例第六條。

問：申請耕地三七五租約訂立或換訂登記者，除應填申請書二份，還需檢具那些文件？

答：1.租約正本兩份副本一份
2.承租人自任耕作切結書一份
3.土地登記簿謄本一份
4.出租人及承租人之戶口名簿、國民身分證或戶籍謄本一份
5.土地使用分區證明書一份（應以符合農業發展條例第三條規定之耕地為限）
6.地籍圖及承租位置圖一式三份（承租耕地之一部者）

◎參見新北市耕地租約辦法第四條

問：耕地三七五租約，有何情形應申請租約變更登記及應檢附那些文件？

答：1.出租人將耕地之一部或全部轉換或出典第三人（申請書、原租約、土地登記簿謄本）
2.出租人死亡、由繼承人繼承其出租耕地（申請書、原租約、土地登記簿謄本）
3.承租人死亡由現耕繼承人繼承承租權者（申請書、原租約、土地登記簿謄本、耕繼承切結書、繼承系統表、現耕繼承人繼承拋棄證明文件、承租人 死亡之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各一份）

- 4.出租人收回自耕之一部（申請書、原租約、主管機關核發證明文件）
 - 5.租人承買或承典耕地之一部（申請書、原租約、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份）
 - 6.承租人分戶分耕耕地（申請書、原租約、分戶分耕契約書、自任耕作切結書、土地登記簿謄本、戶籍謄本、印鑑證明、地籍圖謄本及分耕位置圖各三份）
 - 7.耕地經分割合並或其他標示變更者（申請書、原租約、土地登記簿謄本、）地籍圖謄本及租佃位置圖各三份）
 - 8.耕地之一部滅失者（申請書、原租約、土地登記簿謄本）
 - 9.耕地之一部依法編定或變更為非耕地使用（申請書、原租約、主管機關核發證明文件、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份）
 - 10.耕地之一部經政府機關徵收或價購（申請書、原租約、土地使用分區證明書、土地登記簿謄本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份）
 - 11.承租人放棄其耕作權之一部份者（申請書、原租約、承租人部份耕作權放棄書一份、印鑑證明、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份）
 - 12.其他租約內容變更登記之情形（申請書、原租約、有關證明文件）
- ◎參見新北市耕地租約辦法第六、七條

問：新北市政府及各區公所耕地佃委員會之組成及任務為何？

答：依新北市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程第3條規定，各級租佃委員會置委員11人，本府租佃委員會當然委員，為本府地政局局長及新北市農會理事長，各區公所租佃委員會當然委員，為區長及該區農會理事長或農會辦事處主任。佃農委員5人、自耕農委員2人、地主委員2人：
新北市政府租佃委員會：

- 1.耕地三七五減租條例之宣傳、輔導事項
- 2.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。
- 3.耕地災歉成數、減（免）地租辦法之復勘決定事項。
- 4.地方普遍災歉，減（免）地租辦法之議定事項。
- 5.耕地租佃爭議之調處事項。
- 6.耕地租佃爭議之調解、調處成立之證明事項。
- 7.內政部或新北市政府交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。

各區公所租佃委員會：

- 1.耕地三七五減租條例之宣傳、輔導事項
- 2.耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議事項。
- 3.查勘耕地災歉成數、議定減（免）地租辦法及其轉報事項。
- 4.地方普遍災歉成數之勘定及其轉報事項。

5.耕地租佃爭議之調解事項。

6.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。

問：耕地租佃爭議之調解、調處、其程序規定為何？

答：依新北市政府及區公所耕地租佃委員會調解處耕地租佃爭議須知之十二，調解程序以會議方式進行：

- 1.申請人陳述申請之事實理由及目的。
- 2.相對人陳述事實及理由。
- 3.詢問利害關係人或證人。
- 4.委員根據詢問結果並參酌法令及實情議定調解方法。
- 5.邀集雙方當事人進行調解。
- 6.調解完畢作成筆錄，並當場宣讀，經當事人認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。

問：有關耕地三七五租約之訊息或文件下載，可從那些網站得知？

答：1.新北市汐止區公所網站網址：<http://www.xizhi.ntpc.gov.tw>

2.新北市政府地政局網站網址：<http://www.land.ntpc.gov.tw>