

臺南市各級耕地租佃委員會 辦理耕地租佃爭議調解(處)作業 SOP



臺南市政府地政 編印

中華民國 106 年 3 月

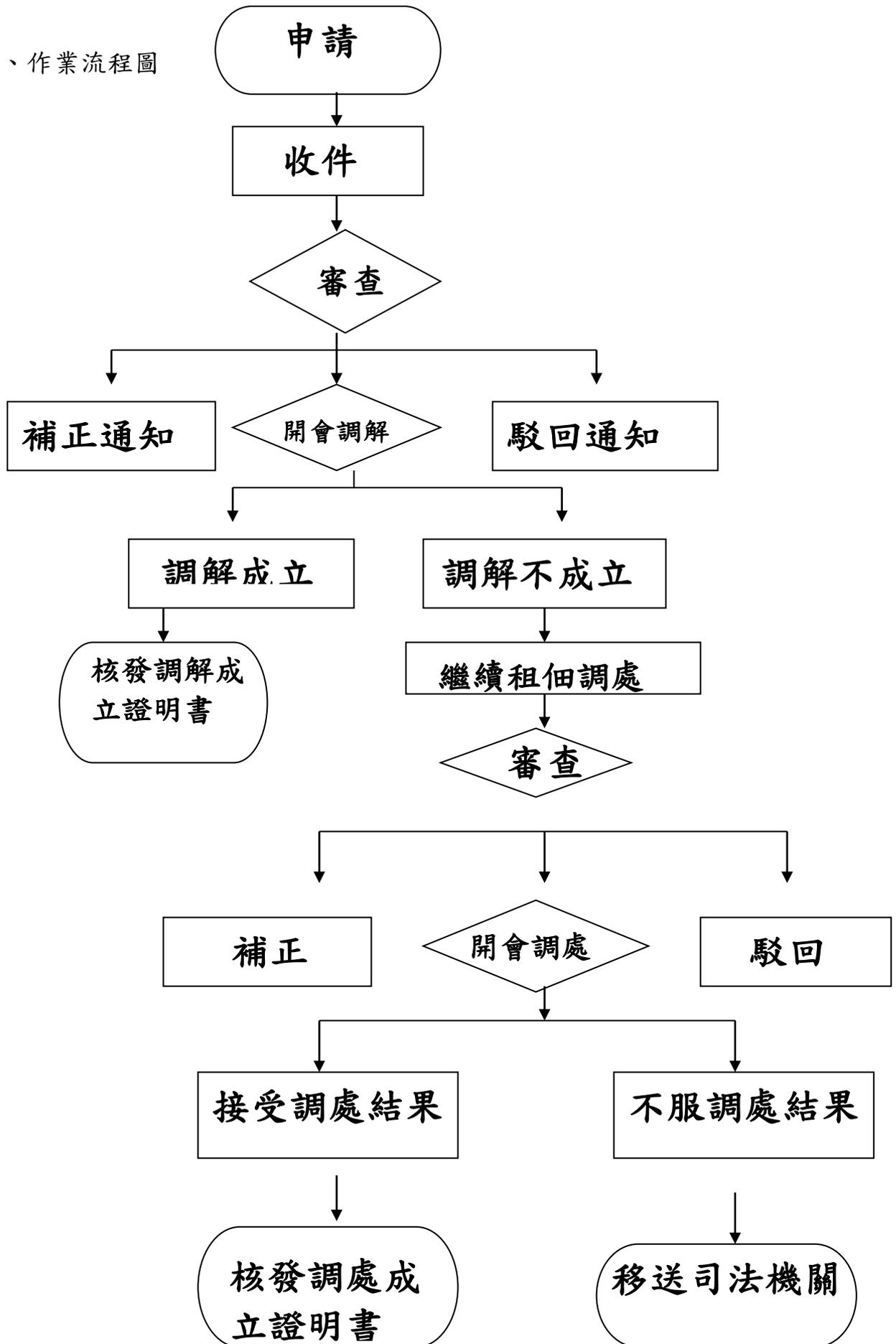
目 錄

一、 目地	1
二、 作業流程圖	2
三、 作業說明	3
3-1 申請	3
3-2 收件	3
3-3 審查	3
3-4 開會調解	4
3-5 調解結果	5
3-6 調處	5
四、 製作筆錄應注意事項(主文及理由用語範例)	7
五、 附件書表	8
六、 參考法令依據	23

一、目的：

為建立本市各級耕地租佃委員會處理耕地三七五租約爭議案件作業之一致性，經由爭議案件之處理過程透明化，彰顯耕地租佃委員會之功能，促使爭議雙方達到雙贏之成果。

二、作業流程圖



三、作業說明

3-1 申請:

3-1-1 填具耕地租佃爭議調解申請書，並檢附原租約、身分證明文件、租佃爭議證明文件向土地轄區區公所租佃爭議委員會提出申請。

3-1-2 如出（承）租人死亡，應以全體繼承人為當事人。

3-1-3 須確有耕地租賃關係存在。（未依規定訂定之土地租用契約，是否有租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定—內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 819509 號函）

3-2 收件:

區公所耕地租佃委員會收到申請書應收件，並掣給收據。

3-3 審查:

3-3-1 審查是否確屬租佃爭議案件，如不屬於租佃爭議應調解事件，則予以駁回。

3-3-2 申請主體:租約書上所載出租人或承租人。

3-3-3 共有人申請調解，人數規定?

依民法第 820 條規定。（共有物之管理，除契約另有約定外，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。）

3-3-4 耕地租佃爭議調解申請書各欄記載與附繳證件是否相符，如有缺漏，則通知申請人補正。

3-3-5 提出爭議事項證明文件:

3-3-5-1 出租人主張耕地三七五減租條例第 16 條規定未自任耕作或具同條例第 17 條第 1 項第 4 款非因不可抗力繼續一年不為耕作等情形者(提出相關證明文件，如檢附現況照片圖，違反土地使用管制規定證明書或農業用地作農業使用證明書等足資證明資料)

耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定有關「承租人應自任耕作」及「原訂租約無效」之執行方式(內政部 936 年 3

月 10 日台內地字第 09300140 號函)

3-3-5-2 出租人主張第 17 條第 1 項第 3 款地租積欠達 2 年之總額時 (請申請人檢附催繳租金證明或存證信函等證明文件)

3-3-6 以下情況亦屬租佃爭議:

3-3-6-1 承租人主張優先購買權(最高法院 72 年台上字第 486 號判例要旨:出租耕地出賣時,出租人與承租人因優先承買權之爭議,屬於租佃爭議之一種,依耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項規定,非經耕地租佃委員會調解調處,不得起訴)

3-3-6-2 租額調整(不宜由公所逕為辦理租額變更,除應符合減租條例第 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,對於地租種類及數額仍有異議調解調處。內政部 94 年 12 月 13 日台內地字第 0940016216 號函、內政部 90 年 9 月 13 日台內地字第 9013177 號函、內政部 69 年 2 月 26 日台內地字第 6800 號函)

3-3-7 出租人單獨申請登記,依據臺南市耕地租約登記辦法第 2 條第 2 項,區公所應通知承租人於接到通知之日起 20 日內提出書面意見。(建議:用送達證書寄送)

3-4 開會調解:

3-4-1 調解會前應由承辦人員簽註相關法令及處理意見,並附於調解案件內,以提供租佃委員參酌。

3-4-2 前置作業

3-4-2-1 調解會議前 7 日應將調解事項及開會通知送達雙方當事人。

3-4-2-2 如案情需要,應同時通知利害關係人或證人到場說明。

3-4-2-3 如租佃爭議案件複雜或當事人陳述欠明者,得派員於調解前七日實地調查。

3-4-3 會議

3-4-3-1 開會前應確認出席者身分及簽到,若委託代理者,應檢具委託書出席。

3-4-3-2 會議進行及筆錄製作,應依臺南市各級耕地租佃委員會調

解調處須知應請注意事項規定辦理。

3-4-3-3 調解會議之申請人經 2 次通知不到場亦未委託代理人到場者，視為撤回申請，應將全卷退還申請人。

3-5 調解結果：

3-5-1 調解成立

調解會議中，租佃雙方達成協議者，即為調解成立並核發調解成立證明書，租佃爭議調解成立者由市政府耕地租佃委員會發給調解成立證明書，經由區公所轉交租佃雙方。

3-5-2 調解不成立

調解會議中調解不成立或相對人經 2 次通知不到場亦未提出答辯書或拒不接受通知書者，視為調解不成立，租佃爭議調解不成立者，移送市政府耕地租佃委員會續為租佃調處程序。

3-6 調處：

3-6-1 審查

應審查全案是否確屬租佃爭議案件，如不屬於租佃爭議應調解事件或業經調解、調處程序送法院審理被原告撤回後，同一事件重行起訴者，退還原卷並請區公所駁回申請。

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。(行政院 44 年 12 月 9 日台(44)內字第 7083 號令)

3-6-2 耕地租佃爭議調解申請書各欄記載與附繳證件是否相符，爭議案件應備文件及相關附件如有缺漏，則通知區公所補正。

3-6-3 開會調處

3-6-3-1 調處會前應由承辦人員簽註相關法令及處理意見，並附於調解案件內，以提供租佃委員參酌。

3-6-3-2 調處會議前 7 日應將調解事項及開會通知送達雙方當事人。

3-6-3-3 案情需要，應同時通知利害關係人或證人到場說明。

3-6-3-4 如租佃爭議案件複雜或當事人陳述欠明者，得派員實地調查。

3-6-3-5 開會前應確認出席者身分及簽到，若委託代理者，應檢具委託書出席。

3-6-3-6 會議進行及筆錄製作，應依臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知應請注意事項規定辦理。

3-6-3-7 調處會議之當事人任何一方經 2 次通知不到場亦未提出書面意見或拒不接受通知者，應就書面資料作成調處結果。

3-6-4 調處結果

3-6-4-1 調處成立

核發調處成立證明書

3-6-4-2 調處不成立，移送司法機關處理。

3-6-4-3 租佃爭議經調解成立之內容，如具有無效或得撤銷之原因時，應由當事人循民事訴訟程序訴求解決，非可由行政機關逕予撤銷。（內政部 79 年 8 月 27 日台內地字第 829293 號函）

四、製作筆錄應注意事項(主文及理由用語範例)

4-1 調解成立時，主文及理由用語範例

主文：本案調解成立，○○○○○。

理由：

- . 委員有提供建議之情形：本案情形○○○○○，委員建議○○○○○。
經各委員協調雙方接受上項解決方法，經當事人當場表示同意。
- . 雙方自行協議之情形：詳實紀錄雙方協議內容。

4-2 調解不成立時，主文及理由用語範例

主文：本案調解不成立，依耕地三七五減租條例第 26 條規定移送市府耕地租佃委員會續行調處作業。

理由：

- . 委員有提供建議之情形：本案情形○○○○○，委員建議○○○○○。
經各委員協調雙方接受上項解決方法，經當事人當場表示不同意。
- . 委員無提供建議之情形：本案雙方就「依調解目的簡略填寫」確實無法達成協議。
- . 調解爭議相對人受通知後不出席亦未表示意見達 2 次者：本案租佃爭議相對人經本所於○○年○○月○○日及○○年○○月○○日分別通知參加租佃爭議調解會，惟皆未出席，爰依臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知第 10 點規定處理。

五、附件書表

5-1 耕地租佃爭議調解申請書

5-2 受理耕地租佃爭議調解收據

5-3 耕地租佃調解處筆錄

5-4 檢送調解成立證明書文件及證明書格式

5-5 移送司法機關處理文件

6-2 受理耕地租佃爭議調解收據

茲收到申請人_____君與_____君間，因耕地租佃爭議
調解申請書 份
附件 份

此 據

臺南市○○區公所耕地租佃委員會

經 收 人 蓋 章

中華民國 年 月 日

一、區公所租佃委員會受理調解申請應製發收據予申請人。

6-3 耕地租佃調解(處)筆錄

臺南市○○區公所租佃委員會調解處程序筆錄

一、當事人及關係人：

區	分	姓	名	性	別	年	齡	身	分	職	業	住	址
申	請	人											
申	請	人	之	受	委	託							
對	造	人											
對	造	人	之	受	委	託							
關	係	人	或	證	人								

二、調解(處)時間、地點：

當事人間耕地租佃爭議，本會 年 第 號調解(處)。

時間： 年 月 日 時 分

地點：

三、土地標示：

區					
段					
小 段					
地 號					
地 目					
面積（公頃）					
租 約 字 號					
備 註	使用分區 使用地類別 年度公告現值				

四、出席人員

主席：	紀錄：
委員：	
申請人	
對造人	
關係人或證人	

(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) 受派實地調查委員陳述調查結果：

受派委員：

陳述：

(六) 委員提出處理意見並敘明理由：

委員提：

(應附記理由)

委員提：

(應附記理由)

五、調解（處）經過：

（一）兩造陳述調解（處）之目的：

申請人陳述：

對造人陳述：

(二) 兩造陳述事實及理由並提出證據：

申請人陳述：

對造人陳述：

(三) 詢問當事人、證人及關係人內容及結果：

五、調解（處）決議如下：(如有一方不到場時，經主席宣佈兩次通知不到

會或未委託代理人到會，亦未提出書面意見，應就已知之一切資料作

成決議)。各委員意見一致(或各委員意見不一致，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（當事人一方不到會時，應將結果五日內通知未到場當事人。如係調解不成立，移送縣市政府耕地租佃委員會調處；如係調處並經作成決議，應告知當事人在接受通知或公示送達十日內未為同意之表示者，視為調處不成立。）

申請人

對造人

主席宣佈本案調解（處）完畢

中華民國 年 月 日

紀 錄

主 席

出席委員

6-4 檢送調解成立證明書文件及證明書格式

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人

電話：

傳真：

電子信箱：xyzugry@mail.tainan.gov.tw

電子交辦 副本

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年11月10日
發文字號：府地籍字第1051160730號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送本市仁德區港墘段[]地號（租約字號：仁德字第[]
9號）及同段[]地號（租約字號：仁德字第[]4號），私
有耕地三七五租約租佃爭議調解成立證明書二式82份，復
請查照。

說明：

- 一、復貴所105年11月8日南仁所民字第1050747863號函。
- 二、旨揭調解成立證明書，惠請貴所發給申請人與對造人各執一份並自存一份。

正本：臺南市仁德區公所

副本：臺南市政府地政局

2016-11-10
交 16:21:04



1051160730

臺南市政府

租佃爭議調解成立證明書

中華民國 105 年 11 月 10 日
府地籍字第 1051160730 號

耕地租佃委員會

當事人	申請人 (出租人)	葉 吳 吳 吳 吳	吳淑媛、吳永仁、吳淑綺、 孫吳彩蓮、吳彩玉、吳淑梅、 陳吳彩雲、吳淑貞、楊貴景、 吳永福、吳永祿、吳青蓉、 曾豐吉、邱麗如、吳林水連、 計 39 人
	對造人 (承租人)	林	

土地標示：臺南市仁德區港墘段 [] 地號
 租約字號：仁德字第 [] 號
 因租佃雙方對終止租約之補償金有爭議，出租人申請調解。

調解結果主要内容

本案調解成立，由出租人收回土地終止租約。主要内容如下：

1. 出租人提供買賣契約給承租人確認買賣進行，再會同承租人辦理租約終止，後續將以銀行履約保證方式將承租人列入領取清冊名單，金額由銀行匯入承租人帳號。
2. 租約終止辦理完成至匯款程序期程預估六個月完成。
3. 承租人若未收到匯款，雖已辦理書面終止租約，租約視同存續有效狀態。
4. 出租人該地號目前地上作物及水井等設施同意無條件由出租人處置。
5. 雙方確認終止租約補償金為新台幣 635 萬元整。

調解成立日期：中華民國 105 年 11 月 2 日

本案經仁德區區公所耕地租佃委員會調解成立，爰依據耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項與臺南市政府及區公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知第 12 點規定核發本證明書。

市長賴清德

註：本證明書申請人與對造人各執一份，本府區公所各存卷一份。

6-5 移送司法機關處理文件

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人

電話：0

傳真：0

電子信

TW

電子交換 副本



受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年9月26日
發文字號：府地籍字第1050966594號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：出租人許[]與承租人楊[]2人間因耕地租佃爭議事件，經本府耕地租佃委員會調處不成立，移請貴院審理，請查照。

說明：

- 一、依據耕地三七五減租條例第26條第1項規定、臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知第15點第2項規定及本府105年9月21日府地籍字第1050956624A號函賡續辦理。
- 二、按耕地三七五減租條例第26條第1項規定：「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。」，復按，臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知第15點第2項規定：「當事人於調處決議送達後十五日內聲明不服或未表示意見者，視為調處不成立，移送該管司法機關處理。」，先予敘明。



1050966594

裝

訂

線

子公換單

裝

三、本件耕地租佃爭議前經本市大內區公所耕地租佃委員會調解不成立，復經本府耕地租佃委員會於105年7月21日召開第2屆第3次調處會議及同年9月8日召開2屆第4次調處會議，出租人於第2屆第4次調處會議當場表示不同意調處決議，爰移請貴院予以處理，並免收裁判費用。

四、檢送本案耕地租佃爭議全卷（租約字號：大內字第318號）1宗。

正本：臺灣臺南地方法院

副本：[redacted] 君、臺南市大內區公所、
臺南市政府地政局

2016-09-26
15:39:29

訂

線

線

六、參考法令依據

6-1 耕地三七五減租條例

6-2 臺南市耕地租約登記辦法

6-3 臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知

6-4 臺南市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程

6-5 耕地三七五租約清理要點

6-1 耕地三七五減租條例：

- 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。

- 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。
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。
- 第 27 條 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。

6-2 臺南市耕地租約登記辦法：

第一條 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。

第二條 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三十日內，向當地區公所申請。

前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，區公所應通知他方於接到通知之日起二十日內提出書面意見

，逾期未提出者，由該管區公所逕行登記：

- 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、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記。
- 五、耕地經逕為標示變更登記。

六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記。

前項受通知之他方提出異議，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。

第三條 申請耕地租約訂立或換訂登記者，應填具申請書，並檢具下列證明文件：

- 一、租約正本二份、副本一份。
- 二、承租人自任耕作切結書一份。
- 三、土地登記簿謄本一份。
- 四、出租人及承租人之戶口名簿、國民身分證影本或戶籍謄本一份。
- 五、土地使用分區證明書一份。

前項第五款所附之土地使用分區證明書，應以證明符合農業發展條例第三條第一項第十一款規定之耕地為限。

承租一宗耕地之一部者，應提出地籍圖謄本及承租位置圖一式三份。

第四條 耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：

- 一、出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。
- 二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地。
- 三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權。
- 四、出租人收回耕地之一部。
- 五、承租人承買或承典耕地之一部。
- 六、承租人分戶分耕耕地。
- 七、耕地經分割、合併或其他標示變更。
- 八、耕地之一部滅失。
- 九、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用。
- 十、耕地之一部經政府機關徵收。
- 十一、承租人放棄其耕作權之一部。
- 十二、其他租約內容變更之情形。

耕地租約經區公所查明有前項各款情形之一，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記者，區公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記；逾期未申請者，由該管區公所逕行登記，並通知出租人及承租人。

第五條 申請租約變更登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定檢具證明文件：

- 一、依前條第一項第一款、第二款、第五款、第七款、第八款或第十款申請者，應檢具土地登記簿謄本一份。
- 二、依前條第一項第三款申請者，應由現耕繼承人檢具現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各一份。
- 三、依前條第一項第四款或第九款申請者，應檢具主管機關核發之證明文件一份。
- 四、依前條第一項第六款申請者，應檢具分戶分耕契約書、分耕位置圖、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、承租人戶口名簿及自任耕作切結書各一份。

五、依前條第一項第十一款申請者，應檢具承租人部分耕作權放棄書一份、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份。

六、依前條第一項第十二款申請者，應檢具有關證明文件一份。

前項第二款規定之繼承權拋棄證明文件，於現耕繼承人及非現耕繼承人共同繼承，而該非現耕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。

第六條 依本條例第十七條第一項各款終止租約者，應為租約終止之登記。

申請租約終止登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定，檢具證明文件：

一、依本條例第十七條第一項第一款申請者，應檢具承租人死亡時無繼承人之戶籍謄本一份。

二、依本條例第十七條第一項第二款申請者，應檢具承租人耕作權放棄書一份。

三、依本條例第十七條第一項第三款申請者，應檢具欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明文件各一份，或耕地租佃委員會調解、調處成立證明文件，或法院確定判決書一份。

四、依本條例第十七條第一項第四款申請者，應檢具承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作之證明一份。

五、依本條例第十七條第一項第五款申請者，應檢具土地使用分區證明書、終止租約意思表示送達證明文件、土地登記簿謄本及與當事人達成協議補償或向法院提存補償之證明文件各一份。

第七條 耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應申請租約續

訂登記。

第八條 申請租約續訂登記者，應填具申請書，並檢具原租約。

第九條 區公所辦理耕地租約登記，免收費用。

第十條 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，並報請臺南市政府
備查。

前項登記應登載於登記簿，並依下列規定辦理後，將
租約發還申請人：

一、租約訂立或換訂登記，應在租約加蓋區公所關防。

二、租約變更登記，應在原租約後加貼附表，將變更
內容予以註記。

三、租約終止登記，應在租約加蓋終止之戳記。

四、租約續訂登記，應在租約加蓋續訂之戳記。

第十一條 耕地租約經依法終止、出租耕地經政府全部徵收並辦竣
所有權移轉登記、出租人收回自耕、承租人受讓全部出租耕
地、租佃關係消滅或耕地全部滅失並辦竣滅失登記者，由區
公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請臺南市政府
備查。

第十二條 本辦法應檢具之文件及資料，得以電腦查詢者，申請人
得免提出。

第十三條 本辦法自發布日施行。

6-3 臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知

- 一、臺南市政府（以下簡稱本府）為規範各級耕地租佃委員會辦理耕地租佃爭議之調解或調處，特訂定本須知。
- 二、耕地租佃爭議，應向耕地所在地區公所耕地租佃委員會（以下簡稱區租佃會）申請調解；調解不成立者，由區租佃會移送本府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）予以調處。
- 三、爭議當事人申請調解應檢具申請書及有關證件向區租佃會提出書面申請，區租佃會收受申請書應掣給收據。
- 四、區租佃會受理調解爭議案件，不得向當事人收取任何費用。
- 五、區租佃會受理申請後，應將調解事項於調解期日七日前，以書面通知雙方當事人，並得報請本府派員列席。
- 六、當事人接到通知後，對爭議案件書面答辯或補充意見者，應於調解期日前將答辯書或補充意見書送達區租佃會。
- 七、調解爭議因案情複雜或當事人陳述欠明者，區租佃會認為有調查之必要時，應於調解期日前七日內派員實地調查。
- 八、調解爭議時，當事人應親自到場候詢或陳述意見，必要時得通知證人或其他關係人到場備詢。
- 九、當事人因故不能到場時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。
- 十、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。

對造人經二次通知不到場，亦未委託代理人到場、提出答辯書或無正當理由拒絕收領文書者，視為調解不成立。區租佃會應就有關資料及申請人陳述之意見，依據法令及事實作成決議，移送市租佃會調處。

十一、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）對造人陳述事實及理由。
- （三）詢問關係人或證人。
- （四）委員根據詢問結果並參酌法令及實情議定調解方法。
- （五）邀集雙方當事人進行調解。
- （六）調解完畢作成筆錄並當場宣讀，經當事人認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。

十二、經調解成立之案件，應於調解成立後五日內將筆錄送達當事人，並報請市租佃會發給調解成立證明書；調解不成立者，應於調解期日後五日內將筆錄副本連同有關案卷移送市租佃會予以調處。

十三、市租佃會調處爭議時，準用第四點至第九點及第十一點規定。

十四、調處爭議當事人任何一造經二次通知不到場，亦未委託代理人到場、提出書面意見或無正當理由拒絕收領文書者，市租佃會應斟酌有關資料作成決議。

十五、市租佃會作成之調處決議，應於調處期日後十日內送達當事人。當事人於調處決議送達後十五日內聲明不服或未表示意見者，視為調處不成立，移送該管司法機關處理。

當事人於調處會議當場表示同意調處決議，或於調處決議送達後十五

日內表示同意者，視為調處成立，應發給調處成立證明書，並將調處筆

錄副本連同原案卷發回區租佃會。

十六、區租佃會應將調解案件按年統計列表陳報本府。

6-4 臺南市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程

第一條 本規程依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。

第二條 臺南市政府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）任務如下：

- 一、關於耕地三七五減租之宣傳、輔導事項。
- 二、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
- 三、關於耕地災歉成數、減（免）地租辦法之復勘決定事項。
- 四、關於地方普遍發生災歉減（免）地租辦法之議定事項。
- 五、關於耕地租佃爭議之調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
- 七、關於內政部或臺南市政府（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。
- 八、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。

臺南市各區公所耕地租佃委員會（下簡稱區租佃會）任務如下：

- 一、關於耕地三七五減租之宣傳及輔導事項。
- 二、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議事項。
- 三、關於耕地災歉成數之查勘、減（免）地租辦法之議定及其轉報事項。
- 四、關於地方普遍災歉成數之勘定及其轉報事項。
- 五、關於耕地收回自耕之調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議之調解事項。
- 七、關於本府及市租佃會交辦有關耕地三七五減租之諮詢或調查事項。
- 八、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。

第三條 市、區租佃會(以下簡稱各級租佃會)各置委員十一人，除第一款人員為當然委員外，第二款至第四款之委員，分別由本府或區公所遴聘之：

一、市租佃會為本府地政局(以下簡稱地政局)局長、主管科長及市農會理事長。區租佃會為區長、區公所民政課長及各區公所指定該區選出之農會理事一人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。

第四條 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之地主。

前項第一款佃農委員及第三款地主委員，以訂有三七五租約之當

事人為限。

第五條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為第三條第二款至第四款之委員：

一、現任公務人員。

二、現役軍人或警察。

三、現在學校日間部肄業學生。

四、褫奪公權尚未復權者。

五、受監護或輔助宣告尚未撤銷者。

第六條 各級租佃委員會委員除當然委員外，任期四年，期滿得續聘之。

當然委員由本府聘任之。佃農委員、自耕農委員、地主委員遴聘

後，分別由本府或區公所發給聘書。

前項委員因故不能擔任或依第七條解聘時，應重新遴聘，任期至

原任屆滿之日為止。但當然委員應隨本職進退。

各級租佃委員會委員任期屆滿二個月前，本府或區公所應完成下

一屆委員之遴聘手續。

第七條 佃農委員、自耕農委員、地主委員，有下列情事之一者，應解聘之：

- 一、遴聘後身分變更。
- 二、因故辭職。
- 三、因違反本身職務受有期徒刑以上刑之判決確定。
- 四、受監護或輔助宣告。

前項委員有下列情事之一者，得解聘之：

- 一、無故不出席會議連續達三次。
- 二、受有期徒刑以上刑之判決確定。但受緩刑之宣告或

經執行易

科罰金者，不在此限。

第八條 各級租佃會每三個月開會一次，必要時得召開臨時會，分別由當然委員之地政局局長、區長召集並擔任主席，其因故不能出席者，由召集人指定委員一人為主席。

區租佃會開會時，本府得派員列席指導。

第九條 各級租佃會開會時，委員應親自出席，因故不能出席者，應先行請假，不得委託代表出席。

第十條 各級租佃會開會，須有過半數委員之出席，其決議應以出席委員過半數之同意行之。

第十一條 各級租佃會委員，對於本身有利害關係之議案應迴避之。

第十二條 各級租佃會委員均為無給職。

第十三條 各級租佃會置總幹事一人，幹事一人至三人，分別就現有人員中調兼之，兼任人員均為無給職。

前項服務成績優良者，分別由本府、區公所獎勵之。

第十四條 各級租佃會總幹事、幹事得列席會議，並陳述意見。

第十五條 各級租佃會會議應作成會議紀錄，其為租佃爭議之調解、調處筆錄者，並應送達當事人。

區租佃會之會議紀錄應於會後五日內報請地政局備查。

第十六條 各級租佃會日常會務，分別由地政局局長、區長負責處

理，並指揮總幹事、幹事辦理之。

第十七條 各級租佃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。

第十八條 市租佃會辦公地址，設於地政局內，對外行文以本府名義行之。

區租佃會辦公地址設於區公所，對外行文以區公所名義行之。

第十九條 各級租佃會所需經費，分別列入地政局、區公所預算內開支。

第二十條 佃農、自耕農、地主戶數過少之區，得與他區合併設立。但開會通知、會議紀錄等行政業務及委員會經費之編列支付仍由所轄區公所辦理。

前項所稱戶數過少，指佃農戶數少於二十戶、自耕農及地主戶數均少於十戶之區。

與他區合併設立區租佃會若有困難或疑義者，應由地政局指定之。

第二十一條 本規程自發布日施行。

6-5 耕地三七五租約清理要點

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 20 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 19 條第 1 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 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由鄉（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 19 條第 1 項第 1 款、第 3 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 2 款規定限制。
- （四）出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 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 19 條第 1 項第 1 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 19 條第 1 項第 1 款情形者，鄉（鎮、市、區）公所應以書面通知承租人於 10 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 4、5、6 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 45 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 30 日，並以書面通知出租人、承租人。

第 8 點

耕地租約期滿出租耕地為祭祀公業、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 19 條規定申請收回自耕。但耕地租約如有同條例第 17 條第 1 項各款情形之 1，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 2 年之總額，經出租人依民法第 440 條第 1 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 1 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 3 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 日以書面通知雙方當事人。

第 11 點

耕地租約經查明有下列情形之一，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 1 者，鄉（鎮、市、區）公所應即通知出租人、承租人於 3 個月內會同辦理更正，或由 1 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 1 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 1，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分，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。



臺南市政府地政局

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

網址：<http://land.tainan.gov.tw/>

