

## 耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項擴大家庭農場經營規模收回 耕地之補償審核作業方式

行政機關審核出租人符合耕地三七五減租條例(以下簡稱減租條例)第19條第2項收回要件時(第1階段審核)，應就同條第3項準用第17條第2項補償費規定辦理(第2階段審核)，有關該補償費之審核，請依據本部105年10月5日召開「研商耕地三七五減租條例第19條第2項擴大家庭農場經營規模收回耕地之補償事宜」會議結論辦理，其作業方式如下：

(一) 行政機關應將審查出租人符合第1階段收回要件之結果通知租佃雙方，請出租人就補償事宜與承租人協議，另請租佃雙方提出土地改良通知文件及尚未收穫農作物之說明，並依後述第(二)點方式處理。惟承租人倘不服行政機關所為第1階段收回出租耕地處分而提起行政救濟時，應俟行政救濟結果確定出租人符合收回要件後，再續辦第2階段之補償事宜。

(二) 補償費之審核方式

1. 出租人應於期限內將其與承租人協議補償之結果回復行政機關，倘無正當理由逾期未予回復者，視為無意補償，不准其收回。
2. 經審核出租人已與承租人達成協議，俟補償作業完竣後，准予終止租約。
3. 經審核出租人與承租人未能達成協議者，行政機關應就下列補償事項確認
  - (1)、土地改良費用部分：鄉(鎮、市、區)公所應向租佃雙方查明，有無依減租條例第13條規定通知出租人之書面文件。
  - (2)、尚未收穫農作物部分：鄉(鎮、市、區)公所應請租佃雙方提出耕地上有無尚未收穫農作物之說明。

#### 4. 審查及處理方式

- (1)、行政機關依書面審查結果，倘「無」補償事項且承租人亦「無異議」者，得依職權核准出租人收回耕地自耕。
- (2)、經查情況不明，難以確認補償事項之「有或無」，且租佃雙方就補償事項或補償金額有爭議者，應循減租條例第26條規定處理。

#### 5. 辦理耕地現場會勘作業

- (1)、租佃雙方對於補償事項或補償金額有爭議，行政機關經申請而受理租佃爭議調解時，應訂期前往實地勘查，並得視需要組成審查小組。基於行政互助，按行政程序法第19條規定，審查小組之成員得由地政、農業、建設(工務)等相關單位派員組成之。
- (2)、勘查結果應就現場之土地改良及實際耕作情形，辦理現況照片或影像保存，並作成書面會勘紀錄。

#### (三) 補償金額之核算方式

倘依減租條例第26條規定移送司法機關處理，惟法院以補償金額應由行政機關逕行審認而裁定駁回時，其補償金額之核算，得參採下列方式處理：

1. 就尚未收穫農作物價額核算：得參考農作改良物徵收補償費查估基準，或由行政機關自行委託合法開業不動產估價師事務所出具估價報告，作為核算補償金額之參考。
2. 就土地改良未失效能價值核算
  - (1)、土地改良未失效能價值之核算，應依減租條例第13條規定審認，並以該條規定之書面通知費用數額為上限。倘

經查明確無減租條例第13條規定之書面通知文件，得認定土地改良費用為零。至於個案事實有土地改良，但無前開書面通知者，承租人得於租約終止後，另循民事訴訟途徑請求該部分補償。

- (2)、行政機關於減租條例第13條規定之書面通知費用數額限度內，得請承租人主張土地改良之現存剩餘價值後，再徵詢出租人意見。倘出租人同意承租人之主張，則按租佃雙方合意之金額核定補償費；倘出租人不同意承租人之主張，行政機關得邀集雙方協調。倘經協調雙方仍有爭議，行政機關依據所調查事證亦難以核算補償金額時，行政機關得自行委託合法開業不動產估價師事務所出具估價報告，作為核算補償金額之參考。該估價報告金額，倘有高於減租條例第13條書面通知之費用數額情形，最後土地改良未失效能價值之核算，不得超過該書面通知之費用數額。