

109年底

私有出租耕地租約期滿處理

工作小叮嚀

租約期滿工作簡介

為健全耕地租約之管理，保障業佃雙方權益，本市轄管區公所登記之私有出租耕地租約於109年底租期屆滿者，109年底以前訂有耕地三七五租約，惟於租期屆滿時，承租人未依規定申請續訂租約，出租人亦未申請收回自耕，且耕地所在地之鄉（鎮、市、區）公所未依清理要點第7點第2項規定及內政部75年4月1日台內地字第395584號函釋意旨辦理註銷租約登記，或於租約書鈐蓋「不定期租約」者；依耕地三七五減租條例第5條、第19條、第20條，臺南市耕地租約登記辦法第10條，耕地三七五租約清理要點，內政部相關函釋，行政程序法，司法院釋字第128、422、580、581號解釋等，於110年至同年2月17日逕向耕地所在地之區公所辦理。

常見問題Q&A

Q. 申請辦理期間及地點。

A. 110年1月1(星期五)日至同年2月17日(星期三)，至轄管區公所辦理。

Q. 家住在外縣市之當事人，可否郵寄申請？

A. 可以，以郵戳日期未逾公告受理期限者為限(110年2月17日)。

Q. 家住在外縣市之當事人，可否郵寄申請？

A. 可以，以郵戳日期未逾公告受理期限者為限(110年2月17日)。

Q. 倘租佃雙方有租佃糾紛尚未解決，如何辦理？

A. 租佃糾紛尚未解決者，其原訂租約仍繼續有效，俟糾紛解決或法院判決後，再予依法處理(行政院43年12月11日台(43)內字第7805號令；行政院44年1月6日台(44)內字第0087號令)。鄉(鎮、市、區)公所應敘明暫不處理理由，以書面通知當事人應於糾紛解決或法院判決確定後，儘速檢據相關證明文件辦理租約後續事宜，並退還申請案文件。

Q. 一張租約書內有5位承租人甲、乙、丙、丁、戊，承租人甲、乙、丙3人可單獨申請續訂嗎？

A. 原則：除符合例外規定者外(委託書)，應以租約全部耕地為申請標的。希冀承租人不要多人爭相繼承又無法配合相關規定影響其他承租人及出租人之權益。

例外：同一租約內載明2人以上承租人且各自耕作各自繳租者，其各人與出租人間即各具獨立之租賃關係存在，不因其為同一租賃契約而有所不同(內政部74年9月20日台(74)內地字第345012號函)。故部分承租人得檢附各自耕作各自繳租切結書就其耕作部分申請續訂租約。

Q. 一張租約書內只有1位出租人有3筆地號土地，出租人可申請收回其中1筆地號土地嗎？

A. 出租人申請收回自耕或承租人申請繼續承租時，應以1張租約內所載之全部耕地為單位，不得在1張租約內為一部分之申請(行政院43年12月11日台(43)內字第7805號令；行政院44年1月6日台(44)內字第0087號令)。

Q. 一張租約書內有3位出租人甲、乙、丙，共有2筆地號土地，出租人甲可單獨申請收回土地嗎？

A. 共有出租耕地，部分出租人申請收回自耕者，以分別共有耕地之數個出租人於耕地租約期滿前之租約期間已就耕地訂有分管契約，始得按其分管部分收回出租之耕地(內政部81年5月15日台內地字第8173806號函及內政部98年5月12日台內地字第0980085047號函)。

Q. 出租人或承租人於續約期間變更(死亡)，應如何辦理後續？

A. 應由其繼承人先申請租約變更登記，租約變更登記申請書經公所收件後，即可申請續訂租約或收回自耕。變更登記案若是單方申請，應通知另一方表示意見，若發生爭議，應依減租條例第26條規定處理。

Q. 土地所有權人3人共有，僅其中1人就該土地與承租人訂立三七五租約，租約效力是否及於未訂約之其他所有權人？如該出租人死亡，該租約效力是否僅及於法定繼承人？

A. 僅及於有訂約之出租人，僅及於有訂約之出租人繼承人。

Q. 原租約書正本因為毀損滅失，如何處理？

A. 可由當事人陳明理由切結，向公所申請移失補發副本，惟多人保管有一張租約書者，應確實保管並確認確實遺失後再向公所申請，切結爾後出現爭議概與行政機關無關。

Q. 申請人所送資料如果有遺漏，可以補正嗎？時間多長？

A. 公所於收件後如發現有資料不符，應以書面掛號通知申請人於15日內補正，補正期限必要時得延長之。該通知書並應註明「倘逾期未補正，則視為未申請」之內容。逾期未補正者，除申請人有正當事由者外，一律視為未申請，公所應以書面敘明退件理由及「因逾期未補正，視為未申請」之內容，並退還申請書以外之全部文件，且應於申請書上註明本案退件處理經過情形、補正期限何時、因逾期未補正，視為未申請等。

Q. 出租人、承租人於申請期間內，均未提出申請，公所會怎麼處理？

A. 依照減租條例第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。」之意旨，除租佃糾紛尚未解決案件，鄉(鎮、市、區)公所應逕為辦理租約註銷登記，經直轄市政府(地政局)、縣(市)政府備查後，將登記結果以書面通知出租人、承租人並公告30日(清理要點第7點第2項)。

Q. 在區公所辦理註銷登記後才提出要續訂登記，可以嗎？

A. 在公所逕為註銷後承租人才提出續訂登記，如經公所查明有繼續耕作之事實，並經該所再依照耕地三七五租約清理要點第3點規定通知出租人，未於接到通知後20日內提出相反意見者，擬由區公所本於行政權逕為更正，准其續訂租約，以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。至於經區公所查明已無耕作事實者，應不予受理。」目的即在保障確有耕作事實之承租人。

Q. 承租人甲、乙2人訂約時約定各自耕作各自繳租，現承租人甲過世，其繼承人丙未辦繼承變更亦去向不明，今另一承租人乙欲申請續訂租約，應如何處理？

A. 本例有辦理分管，應准其辦理續租。

辦理機關

耕地所在地之
臺南市各區公所

受理期間(接受郵寄辦理)

110年1月1日~2月17日

臺南市政府地政局

<https://land.tainan.gov.tw/>

臺南市政府地政局 關心您



各工作項目之 辦理機關



次序	工作項目	辦理機關
1	準備工作	耕地所在地之區公所，台南市政府及內政部
2	受理續訂租約或收回自耕之申請、查核及彙辦	耕地所在地之區公所
3	出租人、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親之綜合所得稅各類所得資料清單之核發	國稅局各分局、稽徵所
4	續訂租約或收回自耕之核定	耕地所在地之區公所
5	出租人、承租人均未提出申請時，逕為註銷租約登記之核定	耕地所在地之區公所
6	續訂租約或收回自耕之備查	臺南市政府
7	出租人、承租人均未提出申請時，逕為註銷租約登記之備查	臺南市政府
8	出租人、承租人收益均不足以維持一家生活之調處	耕地所在地區公所耕地租佃委員會 區公所未設耕地租佃委員會者，由臺南市政府耕地租佃委員會指定租佃委員會承辦

109年底 私有出租耕地 租約期滿處理工作

SOP

(案件實際辦理期程依各區公所時間為準)

