

# 臺南市市有耕地及養殖用地出租辦法

## 第一章 總則

第一條 臺南市政府（以下簡稱本府）為管理臺南市市有耕地及養殖用地之出租，特訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府地政局。

第三條 本辦法所稱市有耕地及養殖用地，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、森林區之農牧用地與養殖用地、以及依都市計畫法劃定為農業區田、旱地目，所有權人登記為臺南市之土地。

本辦法所稱出租，指標租及放租。

第四條 市有耕地及養殖用地應逐筆建立財產帳卡、冊及產籍電腦檔，並定期清查。

第五條 市有耕地及養殖用地有下列各款情形之一者，不予出租：

- 一、位於原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫集水區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
- 四、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。
- 五、位於保安林地。
- 六、位於山坡地、海岸或嚴重地層下陷地區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
- 七、位於沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 八、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。
- 九、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屬前項情形仍作農牧或養殖使用者，承租人或其繼承人得於租期屆滿時申請續租。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再續租。

第六條 市有耕地及養殖用地之承租人，其承租面積除本辦法另有規定外，每戶合計不得超過五公頃。但得視土地坵形為百分之十以內增加。

本辦法施行前，原承租面積已超過前項規定者，不受其限制，並不得再增加承租面積。

第七條 市有耕地及養殖用地之租賃期間，除其他法令另有規定外，以六年為限。

標租市有耕地及養殖用地，並依第十八條第二項規定取得出租機關土地使用權同意書者，其租賃期間以不超過二十年為限。

前二項租賃契約應以書面為之。

第八條 租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、租賃標的。
- 三、租期。
- 四、租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。
- 五、使用限制。
- 六、終止租約條件。
- 七、其他約定事項。

## 第二章 標租

第九條 市有耕地及養殖用地，單筆、連接或鄰近，合併面積達五公頃以上，且具整體利用價值者，得優先辦理標租。

第十條 標租之投標須知、公告內容等相關作業程序與應遵循事項及標租所需之書表格式，由主管機關定之。

涉及設置太陽光電發電系統依第五章規定辦理。

第十一條 市有耕地及養殖用地標租之程序如下：

- 一、選定依本辦法規定可予標租之土地。
- 二、決定招標內容。
- 三、公告。
- 四、開標。
- 五、訂約。

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

第十二條 市有耕地及養殖用地標租，依租金率競標，並以有效投標單之租金率最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

標租之租金按每年之公告地價乘以租金率計算之。

標租時租金率以公告地價千分之十五為底價。

承租人依第十八條規定興建須申請建築執照之設施者，經取得出租機關土地使用權同意書後，每年租金應依得標之租金率加徵千分之三十五。

第十三條 得標人應按訂約當期公告地價百分之三繳交履約保證金。

承租人依第十八條規定興建須取得建築執照之設施者，於取得出租機關之土地使用權同意書前，應加收申請土地使用權同意書當期公告地價百分之七之履約保證金。

前二項履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或回復原狀、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第十四條 租期屆滿時，如承租人願繼續承租者，經主管機關同意得續訂租約。

### 第三章 放租

第十五條 本辦法施行後，市有耕地與養殖用地之放租對象及順序如下：

- 一、中華民國八十二年七月二十一日前已實際耕作、養殖或繼受使用，並繳清最近五年內使用補償金之現使用者。
- 二、實際耕作毗鄰耕地或實際養殖毗鄰養殖用地之土地所有權人或承租人。
- 三、農業學校畢業者。
- 四、實際從事家庭農場者。

五、其他直接從事農業生產之自然人。

六、合作農場。

同一筆市有耕地及養殖用地，依前項第二款至第六款同一順序有二人以上申請時，抽籤決定之。

同一筆市有耕地，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，並簽名蓋章附具印鑑證明後，就實際耕作位置辦理放租。

第十六條 市有耕地及養殖用地放租之程序如下：

一、篩選並受理申請承租依本辦法規定可予放租之土地。

二、勘查現況。

三、公告放租，並徵詢異議。

四、受理申請。但曾提出申請符合規定者，可免再申請。

五、審查。

六、核定放租。

七、訂定租約。

前項第二款事項，由土地所在地區公所辦理，必要時得邀地政事務所協同辦理。

第一項第三款公告期間為三十日。

第十七條 山坡地範圍內已放租之市有耕地及養殖用地，應依山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理水土保持與維護。

#### 第四章 租約之管理

第十八條 市有耕地及養殖用地應依租約規定使用，如需設置有關農業設施，應先取得出租機關同意後，依農業發展條例第八條之一規定，徵得本府農業局或本府公告委任辦理之區公所同意，其設施並以免申請建築執照者為限。

依本辦法辦理標租之土地，符合下列情形之一者，得向出租機關請求同意興建或設置須申請建築執照之設施，不受前項規定限制：

一、依畜牧法申請興建畜牧設施。

二、依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請興建農業生產設施、農田灌溉排水設施、室外水產養殖生產設施或室內水產養殖生產設施。

三、申請興建農路、駁坎、圍牆或擋土牆。

四、依本辦法申請太陽能光電發電系統。

前項情形，承租人除依第一項規定辦理外，應取得出租機關之土地使用權同意書後，向建築主管機關申請建築許可。

依第二項及第三項規定興建之設施，承租人於辦理所有權第一次登記時，應會同出租機關連件向土地所在地之登記機關辦理預告登記；承租人未會同出租機關辦理預告登記者，出租機關應限期承租人會同補辦預告登記，未配合辦理者，出租機關應終止租約。

依第二項及第三項規定興建之設施，經農業主管機關廢止許可者，出租機關應限期承租人回復原狀；屆期未回復原狀者，出租機關得依第二十七條第一項第六款規定終止租約。

第十八條之一 依前條規定需出租機關出具土地使用權同意書或租賃期間超過十年者，出租機關應依土地法第二十五條規定，經本市議會同意後，報經行政院核准。

第十九條 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主管機關申請繼承承租。但所餘租期未滿六個月者，應於租期屆滿前提出申請。

第二十條 租期屆滿承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內申請，其有欠租者，應先繳清。

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、第一百十四條之規定。

第二十一條 市有耕地及養殖用地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌或滅失時，承租人應通知主管機關，並得申請變更或終止租約。但主管機關不負回復原狀之義務。

第二十二條 市有耕地及養殖用地年租額，按當期公告地價千分之十五計收。但租約適用耕地三七五減租條例者，從其規定。

第二十三條 依耕地三七五減租條例訂定之租賃契約，其年租額折徵代金，按本府公告之實物折徵代金標準計算一次繳納。

第二十四條 因天然災害或其他不可抗力事由，致農作物、養殖物歉收，經本府及各區公所耕地租佃委員會議定，承租人得檢具證明文件向主管機關申請減免當期租金。

參加重劃或實施水土保持處理之市有耕地及養殖用地，其實施期間，致一部或全部無法為原承租目的之使用者，經該管重劃或水土保持處理機關審認，承租人得檢具證明文件向主管機關申請減免當期租金。

承租山坡地栽植具水土保持功能之長期作物者，因產品市場價格變動，致收成不敷成本時，承租人得檢具證明文件向主管機關申請酌減當期租金。

租金之減免比照耕地三七五減租條例相關規定。

第二十五條 承租人有下列各款情形之一者，應通知主管機關：

- 一、承租人變更居所或連絡電話。
- 二、承租土地實施改良時。

第二十六條 依本辦法訂定之租賃契約發生爭議時，依土地法第一百二十二條規定辦理。但依耕地三七五減租條例訂定之租賃契約，依該條例第二十六條及相關規定辦理。

第二十七條 市有耕地及養殖用地有下列情形之一者，主管機關得終止租約，收回土地。但租約適用耕地三七五減租條例者，從其規定：

- 一、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第十九條規定申請繼承承租。
- 二、承租人自願拋棄承租或申請退租。
- 三、承租人積欠租金達二年之總額。
- 四、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖。
- 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、承租人違反法令規定或租賃契約約定。

七、超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經主管機關通知限期改正，屆期不改正。

八、放租土地經依法編定或變更編定為非耕地及養殖用地使用。

九、因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用。

依前項第一款至第七款規定終止租約收回者，承租人不得要求任何補償。但其土地之改良及改良物得限期採收或取回，回復租賃土地原狀；逾期未採收或取回者，視為拋棄，由出租機關逕行處理。承租人應自行拆除地上物，屆期未回復原狀者，出租機關得代為履行，相關費用由承租人負擔。

依第一項第八款及第九款規定終止租約收回者，應依相關法令規定予以補償。

租約終止時，承租人應繳清至租約終止日前一個月之租金。

第二十八條 承租人逾期未繳納租金時，應按下列規定加收違約金：

- 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額一倍為限。

第二十九條 違反第十九條規定期限申請繼承承租者，得按年租額加收百分之五違約金。

## 第五章 設置太陽光電發電系統

第三十條 市有耕地及養殖用地具備下列條件之一者，得設置太陽光電發電系統：

- 一、結合農業經營。
- 二、減緩嚴重地層下陷地區之農業用地地層持續下陷。
- 三、避免受污染農業用地生產或經營特定農產物，影響食品安全。

依本辦法第三十一條規定申請非附屬設置於農業設施之太陽光電發電系統設施之容許使用者，搭建基樁應以點狀方式施作，不得改變原地形地貌，並維持適當日照穿透，以避免影響土壤地力，且不得影響鄰地之農業使用與生產環境。

第三十一條 非附屬設置於農業設施之太陽光電發電系統，申請免與農業經營使用相結合者，以行政院農委會公告之嚴重地層下陷地區內不利農業經營得設置綠能設施之農業用地範圍為限。

申請設置前項太陽光電發電系統之容許使用，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定，向土地所在地之區公所提出申請。

第三十二條 關於設置太陽光電發電系統用詞定義、標租對象、租賃期間、續租條件及期限、經營年租金計算方式及逾期違約金計算方式等事項，比照臺南市市管公有房地設置太陽光電發電系統標租作業要點相關規定辦理。

## 第六章 附則

第三十三條 租賃契約書應載明第十七條至第二十九條規定有關租賃雙方權利義務事項。

簽訂租賃契約時，本辦法作為契約附件。

第三十四條 本辦法施行前，已以原臺南縣（市）有耕地、養殖用地放租而非屬第三條之市有耕地及養殖用地，仍作農牧或養殖使用者，適用本辦法之規定。

第三十五條 本辦法自發布日施行。