

前 言

我國憲法第 143 條第 4 項規定，國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。耕地三七五減租政策，係在實踐憲法有關扶植自耕農政策目標之一，亦是我國實施土地改革第一步之重要措施，自民國 38 年實施迄今，對於實施保護農民之政策，合理分配農業資源助益甚大，有關地租額、租約期限、終止租約及租佃爭議，均有賴耕地三七五減租條例相關規定辦理。

耕地三七五租約的存在有其歷史背景，雖然自民國 89 年 1 月 28 日(含)農業展條例修正以後所訂立之耕地租約，不適用耕地三七五減租條例，惟 89 年 1 月 27 日(含)以前所訂立之耕地租約，仍繼續適用耕地三七五減租條例。隨著時代的變遷，目前存在的三七五租約衍生的爭議包含：土地的耕作現況、租金額度、終止租約要件、終止租約的補償等，常需要耕地租佃委員會的調解，以減少訟源，維護地主與承租人之權益。

為提供本市各級耕地租佃委員會辦理租佃爭議案件時齊一標準，提昇各級耕地租佃委員會之調解處效能，保障民眾權益，本局爰於本市第三屆各級租佃委員會遴聘完成後，於 109 年 1 月著手彙整辦理耕地租佃爭議作業流程圖、常用書表、常用法規、製作筆錄應注意事項及筆錄寫法範例等，編印「臺南市第三屆各級耕地租佃委員會辦理調解(處)工作手冊」，完成後並邀請熟諳耕地三七五租約業務之區公所協助確認增刪，作為耕地租佃調解之參考，倘有未臻周延尚祈各界賢達不吝指教，俾作為日後修訂之參考。

局長 陳淑美

109 年 4 月

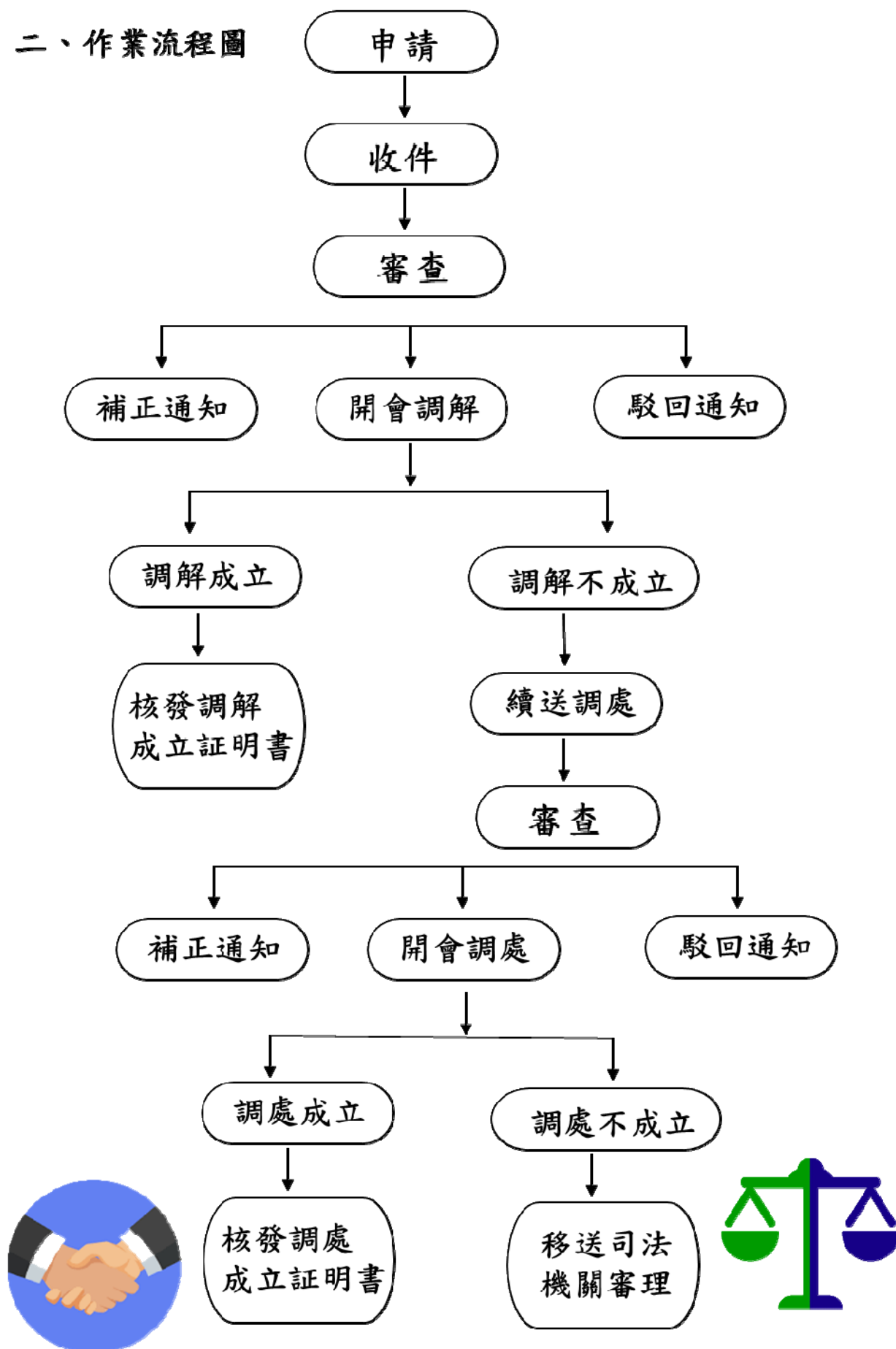
目 錄

一、目的	-----1
二、流程圖	-----2
三、製作筆錄應注意事項(筆錄寫法範例)	-----3
四、常用書表	-----5
五、常用法規	-----18

一、目的：

本市第三屆各級耕地租佃委員會任期自 108 年 9 月 6 日至 112 年 9 月 5 日，為建立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，期能減少訟源並達到雙贏之成果。

二、作業流程圖



三、製作筆錄應注意事項(筆錄寫法範例)

(一) 調解成立時，筆錄寫法範例

主文：本案調解成立，○○○○○○。

理由：

情況 1：委員有提供建議之情形：本案情形為○○○○○，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。

情況 2：若屬雙方自行協議之情形，詳實紀錄雙方協議內容。

(二) 調解不成立時，筆錄寫法範例

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：

情況 1：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。

情況 2：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。

情況 3：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○○日受通知後皆未出席召開之租佃爭議調解（處）會議，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。

(三) 任何一方 2 次不到場，筆錄寫法範例（例：租約應予終止）

主文：本案租約應予終止，因相對人未到場，將調解（處）決議通知相對人，倘於決議送達後 15 日內聲明不服或未表示意見者，移送市租佃委員會續行調處作業（司法機關處理）；決議送達後 15 日內表示同意者，視為調解（處）

成立，將發給調解（處）成立證明書。

理由：

本案相對人就租約土地使用，確有非因不可抗力繼續 1 年不為耕作情形，依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定，租約應予終止。本案租佃爭議相對人經○○年○○月○○日及○○年○○月○○日受通知後皆未出席召開之租佃爭議調解（處）會議，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。

四、常用書表

- (一) 耕地租佃爭議調解申請書
- (二) 耕地租佃調解(處)筆錄
- (三) 檢送調解成立證明書文件
- (四) 調解成立證明書
- (五) 移送司法機關處理文件

(一) 耕地租佃爭議調解申請書

臺南市○○區公所耕地租佃委員會租佃爭議調解申請書					
區 分	姓 名	性 別	年 齡	身 分 或 職 業	詳 細 住 址
申 請 人					
對 造 人					
證人或關係人					
申請調解目的					
爭議之標的					
附 繳 證 件				附 繳 副 本	
以上爭議請予調解 謹呈 臺南市○○區公所耕地租佃委員會 申請人 簽章 中 華 民 國 年 月 日					

一、申請人提出申請書時應將申請調解之目的、爭議之標的在申請書內記載明確。

二、申請人申請附填具之申請書及有關證件應按他造當事人人數提出繕本。

(二) 耕地租佃調解(處)筆錄

臺南市○○區公所耕地租佃委員會調解(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 受委託人					
對造人					
對造人之 受委託人					
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 (平方公尺)				
租 約 字 號				
備 註	承租面積 使用分區 使用地類別 當年度公告現值			

四、出席人員

主席：	紀錄：
委員：	
申請人	
對造人	
關係人或證人	

(一) 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：
(二) 受派實地調查委員陳述調查結果：	
受派委員：	陳述：

(三) 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：
六、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：
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

(三) 檢送調解成立證明書文件

副本	檔 號： 保存年限：
發文方式：紙本遞送	
臺南市政府 函	
70801 臺南市安平區永華路2段6號9樓	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：
受文者：臺南市政府地政局	
發文日期：中華民國108年	
發文字號：府地籍字第	
速別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：調解成立證明書	
主旨：檢送本市後壁區長短樹段地號2筆（租約字號： 號）私有耕地租佃爭議調解成立證明書一式3份， 復請查照。	
說明：	
一、復貴所108年	號函。
二、旨揭調解成立證明書，請貴所惠予發給申請人與對造人各執一份並自存一份。	
正本：臺南市區公所	
副本：臺南市政府地政局	
市長黃偉哲	
本案依分層負責規定授權主管科長執行	
第1頁 共1頁	

(四) 調解(處)成立證明書

臺南市政府		租佃爭議調解成立證明書		中華民國108年5月26日 第12號
耕地租佃委員會				
當事人	申請人 (出租人)	[redacted] (免票)		
	對造人 (承租人)	[redacted]		
案由	土地標示：臺南市 [redacted] 區 [redacted] 段 [redacted] 852 地號 2 筆 租約字號：[redacted] 字第 [redacted] 號 出租人主張承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項「承租人應自行耕作」之規定，主張租約無效。			
調解結果主要内容	主文： 本案調解成立，租佃雙方同意出租人以新臺幣 [redacted] 元補償給承租人，並終止租約。 理由： 1. 本案於 [redacted] 日召開調解會，會中承租人同意終止租約，請求出租人補償新台幣 [redacted] 萬元，出租人 [redacted] 表示須將意見帶回管理委員會討論，並將討論結果正式函復 [redacted] 區公所。 2. 出租人 [redacted] 以 108 年 [redacted] 字第 [redacted] 號函 [redacted] 區公所，雙方合意由出租人補償承租人新台幣 [redacted] 萬元整終止租約，並提供承租人之終止租約同意書及收據影本。			
調解成立日期	中華民國 108 年 [redacted] 日			
本案經 [redacted] 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。				

註：本證明書一式4份，申請人與對造人各執一份，本府及區公所各存卷一份。

市長黃偉哲

(五) 移送司法機關處理文件

頁	檔 號： 保存年限：
訂	臺南市政府 函
線	地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
	承辦人：[REDACTED]
	電話：[REDACTED]
	傳真：[REDACTED]
	電子信箱：[REDACTED]
	已電子交換 副本
	電文 文 件 類 別
	受文者：臺南市政府地政局
	發文日期：中華民國[REDACTED]
	發文字號：府地籍字第[REDACTED]
	類別：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[REDACTED]與承租人[REDACTED]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。
	[REDACTED]
	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[REDACTED]年[REDACTED]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。
	第1頁，共2頁
	 本 [REDACTED] 本



原

三、本件耕地租佃爭議前經本市[]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[]召開第[]次調處會議及同年[]召開[]次調處會議，出租人於第[]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：[]號）1宗。

正本：臺灣臺南地方法院

副本：[]區公所、
臺南市政府地政局



訂

線

五、常用法規

- (一) 耕地三七五減租條例
- (二) 臺南市耕地租約登記辦法
- (三) 臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知
- (四) 臺南市政府及各區公所耕地租佃委員會組織規程
- (五) 臺南市各級耕地租佃委員會勘察災歉及議定減免地租須知
- (六) 耕地三七五租約清理要點

(一) 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 本條立自公布日施行。

（二）臺南市耕地租約登記辦法：

第 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 條 申請租約續訂登記者，應填具申請書，並檢具原租約。

第 9 條 區公所辦理耕地租約登記，免收費用。

第 10 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 11 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 12 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 13 條 本辦法自發布日施行。

（三）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。

(四) 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。

（五）臺南市各級耕地租佃委員會勘察災歉及議定減免地租須知

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災歉之勘查及減免地租之議定，特訂定本須知。

二、本須知用詞，定義如下：

（一）耕地災歉，指因水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力之災害，所造成農作物之歉收。

（二）普遍災歉，指耕地災歉發生地區跨越二區以上者。

（三）個別災歉，指災歉發生地區在一區以內者。

三、普遍災歉應由本府耕地租佃委員會（以下簡稱市租佃會）議定減免地租辦法；個別災歉由區公所耕地租佃委員會（以下簡稱區租佃會）議定減免地租辦法。

四、普遍災歉勘查及議定減免地租之程序如下：

（一）災害發生後，區租佃會應即派員攜帶地籍圖，實地勘查受災情形。

（二）根據勘查結果，按戶逐筆編造災歉清冊，報請市租佃會議定減免地租。

（三）市租佃會認為必要時，得派員復勘後評議之。

（四）免租及減租成數經議定後，應由市租佃會發給出、承租人地租減免證明書，以為繳租之根據。

五、個別災歉勘查及議定減免地租之程序如下：

（一）災害發生後，由承租人或出租人向耕地所在地區租佃會提出書面申請。

（二）區租佃會收到災歉勘查申請書後，應於三日內派員實地勘查。

（三）勘查時應通知出、承租人參加，屆時不到者，得逕行查勘。

（四）勘查人員查明災歉情形後，應將勘查情形及擬定災歉成數報請區租佃會議定減免成數。

(五) 免租或減租成數經議定後，由區租佃會發給出、承租人地租減免證明書，以為減免地租之依據。

六、勘查災歉及議定減免地租，市、區租佃會不得向出租人或承租人收取任何費用。

七、勘查災歉由租佃會推派委員辦理，其中須有地主及佃農委員各一人參加。

八、勘查耕地災歉成數以筆為單位估定之。但一筆土地由數戶承租而各戶受災程度顯有不同者，得以戶為單位估定之。

九、災害不論發生在作物育苗期、生長期或成熟期，且不論受災之輕重，均應於發生災害後，在規定期間內予以勘查。

十、一季作物數次發生災歉者，應分別勘查作成紀錄，以為評議免租及減免成數之依據。

十一、評定災歉成數，應就受災耕地之通常生產情形及附近未受災害同種類作物生產情形比較估定之。

十二、耕地因災歉致收穫量不及三成者，應予全部免租；三成以上者，依照評定災歉成數比例減租。

十三、免租或減租成數經議定後，區租佃會應繕造個別災歉地租減免清冊二份，一份存查，一份報請市租佃會備查。

（六）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。