

民政災防課			
耕地三七五			
編號	問題	答案	承辦人及分機
1	耕地三七五租約終止登記如何辦理？	由出、承租人雙方會同申辦，並請雙方檢附身分證正、反面影本，及承租人檢附印鑑證明、耕作權放棄書至所用印申辦。	簡慧華/1320
2	耕地三七五租約租期多久？期滿如何辦理續訂？	租地租佃期間，不得少於6年，耕地租期不及6年者一律延長為6年。租約期滿，應於期滿日後30日內，由出、承租人會同向耕地所在地(鄉、鎮、市、區)公所申請登記，但出租人或承租人之一方不會同申請時，得由一方敘明理由，件附有關證明文件，單獨申請登記。	簡慧華/1320
3	耕地三七五租約變更登記如何辦理？	租約變更由出、承租人會同向耕地所在地(鄉、鎮、市、區)公所申請登記，但出租人或承租人之一方不會同申請時，得由一方敘明理由，件附有關證明文件，單獨申請登記。	簡慧華/1320
4	承租人死亡如何辦理租約繼承登記？	<p>應附文件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現耕切結書</li> <li>2. 繼承系統表</li> <li>3. 非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 現耕繼承人與非現耕繼承人共同繼承，而該非現耕繼承人未拋棄繼承權，且未能案應繼份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。</li> <li>b. 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承租權之繼承有所爭議時，願負法律責任後辦理。</li> </ol> </li> <li>4. 承租人死亡時之戶籍謄本</li> <li>5. 繼承人戶籍謄本</li> </ol>	簡慧華/1320
5	承租人是否有優先購買權？	<p>(一)優先承買承典權</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權。</li> <li>2. 出租人應將賣點條件之書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 未能依第所提之同樣條件優先承受，視為放棄。</li> <li>b. 承租人就其承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權之可言。</li> </ol> </li> <li>3. 出租人因無人承買或受典而再行賤價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。</li> <li>4. 出租人違反規定而與第三人訂立契約，其契約不得對抗承租人。</li> </ol> <p>(二)不適用優先購買權情形</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已依法編定或變更為非耕地使用之土地 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 經編定為建築用地後。</li> <li>b. 耕地變更為住宅區及道路用地後。</li> </ol> </li> <li>2. 抵繳遺產稅時：性質係屬履行公法納稅義務依法律規定所為之行為，與私法上之出賣或出典有別。</li> <li>3. 贈與他人時；係屬民法之一種無償贈與行為，與農地或基金出賣純屬二事</li> </ol>	簡慧華/1320

6	三七五租約，地主可否要求佃農改以現金繳租？所繳租金是否可由地主擅自決定？	(1)擬以現金付租者，非經出租人同意不可。反之，亦同。(參照58年台上字第1161號判例) 屬當事人雙方間私權協議事項，如經出、承租人雙方合意，得依當地當時市價折合現金繳付。 (2)減租條例第2條第1項限定耕地地租租額，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，其目的在保障承租人免於地主之剝削。本此意旨，出租人與承租人合意以現金折算租金時，自應依當地當時市價折算，不能以出租人單方決定。就另係租佃雙方合意，如與市價相較，顯然偏高時，亦應認與前開規定有違，而屬無效。	簡慧華/1320
7	承租人死亡，僅有一繼承人惟尚未成年，可否申辦租約變更租登記？	耕地承租人於死亡時，已非無繼承人，自與耕地三七五減租條例第17條規定得終止租約之情形不符，且該繼承人現雖因未成年而無自耕能力，但已有同戶共同生活之胞叔接耕扶養，為未成年人將來利益及現在生活亦不宜由出租人終止租約，出租人如仍欲終止而收回耕地，應依同條例第26條規定辦理。	簡慧華/1320
8	三七五租約出租人主張承租人未自任耕作所為之租佃爭議，惟出租人又未能於期限內提出調解，應如何處理？	出租人主張承租人未自任耕作之異議處理，公所應依內政部93.3.10台內地0930066140號函規定辦理，倘有異議，出租人未於期限內申請調解時，公所應駁回出租人主張未自任耕作租約無效之申請。	簡慧華/1320
9	有三七五租約土地由甲、乙、丙共同承租，承租權利範圍各1/3，請問： 1. 甲可否單獨主張放棄其1/3承租權利？應如何辦理？ 2. 未放棄之承租人可否申請承租其他承租人所放棄承租之土地權利？	(1). 可以承租人放棄耕作權之一部(新北耕登§6) 應附文件：部分耕作權放棄書、耕作位置圖、印鑑證明、地籍圖謄本(新北耕登§7 I ④) (2). 如無承租分管位置圖，且無各自耕作及各自繳租情形，且經查證非屬同戶共爨之家屬，不符依法換約範疇。宜以新訂租約視之。該新訂租約無三七五適用	簡慧華/1320
10	經公所核定准由出租人收回自耕後，承租人不遵照核定履行時，出租人如何救濟？	形成無權占有→提起民事訴訟→取得執行名義→聲請法院執行。 出租人不可逕依核定對承租人執行交還耕地。	簡慧華/1320
11	耕地三七五租約申請案件可否跨區辦理？	依新北市各區公所「代收耕地三七五租約案件」服務實施計劃第三條規定，目前耕地三七五租約代收，限以下之申請案 (一) 耕地三七五租約之變更、終止、註銷、更正登記申請案。 (二) 租佃爭議調解申請案。	簡慧華/1320