

耕地三七五租約Q&A—佃農篇

編號	問題	答案	備註
1	我父親是私有耕地三七五租約的承租人，在上個月死亡，要如何繼承租約？	應辦理租約變更登記，於轄區公所登記有案之私有耕地三七五租約，若承租人死亡得由現耕繼承人檢具繼承人現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人拋棄證明文件或現耕繼承人切結書、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各乙份，會同出租人或單獨向公所申辦耕地三七五租約變更登記。	辦理變更登記
2	地主說要收回土地，我們(承租人)不同意，該怎麼辦？	租佃關係存續中，若因租賃產生爭議，應由出、承租人檢具爭議有關文件向耕地所在區公所耕地租佃委員會申請調解，經調解不成立，移送市府耕地租佃委員會調處，不服調處結果者，即移請司法機關處理。	私有耕地三七五租約如有爭議時應如何解決？
3	我(承租人)繼承了私有耕地三七五租約，現在年紀大了已無法再耕作，能不能把租約給小孩繼續做？	承租人應自任耕作，不得將耕地全部或一部轉租於他人，違反時原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租（耕地三七五減租條例第16條），除有同戶共爨之情形外，承租人仍須自行耕作，待原承租人死亡後，始得由具繼承權子女繼承租約。 *「同戶共爨及原共同耕作」現耕人，係指最初訂約時為同一戶籍，所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。	
4	我(承租人)繼承了私有耕地三七五租約，現在年紀大了已無法再耕作，能不能把租約給鄰居幫忙做？	不可。依土地法108條規定，承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人，旨在防杜承租人將承租耕地轉租他人從中漁利，致加重次承租人之負擔，並使租賃關係趨於複雜。	私有耕地三七五租約承租人可否讓與三七五租約？

5	我(承租人)的私有耕地三七五租約到後年租期才屆滿，能不能提前終止租約領到補償？	<p>三七五租期屆滿前，可終止租約之情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、承租人死亡而無繼承人時。 2、承租人放棄耕作權時。 3、地租積欠達兩年之總額時。 4、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。 5、經依法編定或變更為非耕地使用時。至符合經依法編定或變更為非耕地使用時應予承租人下列補償： <ol style="list-style-type: none"> 1.承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部份之價值為限(改良事項及用費數額，承租人應以書面通知出租人者)。 2.尚未收穫農作物之價額。 3.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之地價。 	私有耕地三七五租約租期屆滿前，有哪些情形可終止租約？
6	我們(承租人)跟地主訂有三七五租約，現在已經依法變更為非耕地，地主說要終止租約，我們(承租人)能拿到補償嗎？	<p>有關私有耕地訂有三七五租約，因依法變更為非耕地而終止租約時，出租人應予承租人下列補償：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部份之價值為限(改良事項及用費數額，承租人應以書面通知出租人者)。 2.尚未收穫農作物之價額。 3.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之地價。 	有關私有耕地訂有三七五租約，因依法變更為非耕地而終止租約時，承租人得請求出租人之補償為何？
7	私有耕地三七五租約的出租人說要漲租金，有相關參考依據嗎？	<p>三七五租額計算方式分述如下：</p> <p>耕地收穫總量(公斤)計算方式：面積(公頃)*1.031* 每年收穫總量(台斤)*0.6</p> <p>最高租額(公斤)計算方式：耕地收穫總量*0.375</p> <p>三七五租約屬私有契約之約定，作物價格以租佃雙方協議為原則。另本府每年會公告當年度全期市有放租耕地佃租開徵起訖日期及實物折繳代金標準價格</p> <p>(https://www.land.ntpc.gov.tw/cp.aspx?n=5)，亦得參考農業部農糧署農產品交易行情資訊。</p>	
8	我們(承租人)現在要重新訂立耕地租賃契約，適用耕地三七五減租條例嗎？	民國89年1月28日農業發展條例修正後訂立之耕地租約不適用耕地三七五減租條規定。	農業發展條例修正後所訂立之耕地租賃契約，有無耕地三七五減租條例之適用？

9	<p>我們(承租人)私有耕地三七五租約的出租人不會同出面辦理租約變更登記時要如何處理？</p>	<p>可由承租人單獨檢具證明文件並陳明理由，向耕地所在地區公所申請，區公所受理後，應即通知他方於接到通知後 10 日內提出書面意見；期滿不為相反意見表示時，視為同意依規定辦理，如他方提出相反意見時，則依耕地租佃爭議循調解調處程序處理。</p>	
10	<p>我們(承租人)的三七五租約要到期了，要辦理續訂，但地主不願意跟我們會同辦理，該怎麼辦？</p>	<p>可由承租人單獨檢具證明文件並陳明理由，向耕地所在地區公所申請，區公所受理後，應即通知他方於接到通知後 10 日內提出書面意見；期滿不為相反意見表示時，視為同意依規定辦理，如他方提出相反意見時，則依耕地租佃爭議循調解調處程序處理。</p>	