

耕地三七五租約Q&A—地主篇

編號	問題	答案	備註
1	我們(出租人)的土地上有耕地三七五租約，發現佃農有違規使用的情況，可以收回土地嗎？	<p>承租人應自任耕作，並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）。「不自任耕作」情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 別人做，自己不做。（如轉租、轉讓、借與他人使用或與他人交換耕作） 2. 未經同意，改變原約定使用性質。（如原約定為農業使用，承租人改為漁業使用，未經出租人同意） 3. 自己從事非農業使用。（如違法建築房屋或堆放廢棄物等） <p>若有以上情形，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，即移請司法機關處裡。</p>	私有耕地三七五租約如有爭議時應如何解決？
2	我(出租人)的土地上有私有耕地三七五租約，租期還沒到，有哪些情形可終止租約？	<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。 	私有耕地三七五租約租期屆滿前，有哪些情形可終止租約？
3	我(出租人)的土地上有私有耕地訂有三七五租約，現在已經依法變更為非耕地，能否終止租約？	<p>三七五租期屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，可終止租約。</p> <p>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。 	

4	如果私有耕地三七五租約承租人不願意跟我(出租人)終止租約，該怎麼辦？	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。	
5	我(出租人)的土地上有私有耕地三七五租約，承租人一方不會同出面辦理租約變更登記該怎麼辦？	可由出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。	
6	我們(出租人)的土地上有私有耕地三七五租約，經訴訟判決後，租約得以終止，但承租人不願和我會同辦理終止租約，該怎麼辦？	租約之承租人有未自任耕作情形或已無租佃事實者，租佃雙方得會同或由其中一方檢具相關文件，向土地所在地區公所申請租約註銷登記。 申請人應自行檢附之文件： 一、租約註銷情形為「承租人不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人」： (一)耕地三七五租約登記申請書。 (二)原租約書正本。 (三)身分證明文件。 (四)承租人不自任耕作或轉租之證明文件。 二、租約註銷情形為「耕地全部經承租人承買或承典」、「耕地全部滅失」或「已無租佃事實」： (一)耕地三七五租約登記申請書。 (二)原租約書正本。 (三)身分證明文件。 (四)已無租佃事實有關證明文件。 *系統代為查調，申請人免自行檢附之文件：身分證明文件。	
7	我們(出租人)的土地上有私有耕地三七五租約，經訴訟判決後，租約得以註銷或終止，該如何辦理登記？	經判決確定後，任一方得持憑法院之確定判決文件至租約管理機關(區公所)單獨申請耕地三七五租約登記。	