

土地法 vs 耕地三七五減租條例	耕地三七五減租條例 vs 農業發展條例
	【契約訂定日期】 民國89.1.28 1. 原則 → 依耕地三七五減租條例 一律依農業發展條例 2. 委託經營書面契約 → 依農業發展條例

(一) 出租耕地¹³定義：

出租耕地指於民國89年1月28日（不含）以前所訂立的耕地三七五租約，並向鄉（鎮、市、區）公所辦理租約登記¹⁴，並適用耕地三七五減租條例之耕地¹⁵。

(二) 租金限制：

1. 耕地三七五減租條例：

(1) 租金限制：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量375‰；原約定地租超過375‰者，減為375‰；不及375‰者，不得增加（耕 § 2 I）。

① 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¹⁶；

② 正產品：係指農作物之主要產品而為種植之目的者。¹⁷

¹³ 「出租耕地」就是「三七五租約的耕地」，源於平均地權條例，主要在規範市地重劃、區段徵收、照價收買等因為公權力被影響的三七五租約該如何處理。

¹⁴ 租約登記與土地登記不同，租約屬於債權，不需辦理登記即生效力，這邊的登記係為了方便政府管理所為的註記，實務上頂多在土地登記簿的標示部辦理登記而已。

¹⁵ 許文昌主編，土地法規論，高點，2021：4-15。

¹⁶ 主要作物如稻田裡的稻米，次要作物如雜草。

¹⁷ 正產品如稻米裡面的米，稻米的外殼則為次產品。

2. 土地法：

- (1) 租金限制：地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。
- (2) 地價：指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近3年之平均地價（土 § 110）。
3. 農業發展條例：農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之（參農發 § 21）。

(三) 押金限制：

1. 耕地三七五減租條例：出租人不得預收地租及收取押租（耕 § 14）。
2. 土地法：出租人不得預收地租，但因習慣以現金為耕地租用之擔保者，其金額不得超過一年應繳租額1/4。前項擔保金之利息，應視為地租之一部，其利率應按當地一般利率計算之（土 § 112）。
3. 農業發展條例：農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之（參農發 § 21）。

(四) 租期限制：

1. 租期限制：耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其原約定（耕 § 5）。
2. 強制續租：
 - (1) 租約到期收回限制：耕地租約期滿時，有下列情形者，出租人不得收回自耕：
 - ① 出租人不能自任耕作者。
 - ② 出租人所有收益足以維持一家生活者。
 - ③ 出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者（耕 § 19 I）。
 - (2) 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②規定之限制（耕 § 19 II）。

(五)轉租限制：

1.耕地三七五減租條例：

- (1)轉租限制：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。
- (2)兵役例外：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（耕 § 16）。

2.土地法：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（土 § 108）。

(六)收回限制：

1.耕地三七五減租條例：

- (1)收回限制：耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一不得終止：

- 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。

- (2)因變更為非耕地使用而收回之補償：經依法編定或變更為非耕地使用而終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：

- ①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。
- 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1/3（耕 § 17）。

補償費用＝【改良費用（未失效部分）】＋【未收成農作物價值】＋【（公告土地現值－土地增值稅）×1/3】。

教你怎麼背・ **口訣篇**

繼、放、兩、年、變
（農作物寄放兩年後就變質了。）

2. 土地法：

(1) 不定期租約：依不定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之。

- ① 承租人死亡而無繼承人時。
- ② 承租人放棄其耕作權利時。
- ③ 出租人收回自耕時。
- ④ 耕地依法變更其使用時。
- ⑤ 違反善良管理人之保管義務及未就滅失責任做賠償時。
- ⑥ 違反轉租之規定時。
- ⑦ 地租積欠達二年之總額時（土 § 114）。

教你怎麼背・ **口訣篇**

繼、放、收、耕、保、租、二
（農作物寄放、收耕後保證租兩年。）

(2) 定期租約：依定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之。

- ① 承租人死亡而無繼承人時。
- ② 承租人放棄其耕作權利時。
- ③ 違反轉租之規定時。

④地租積欠達二年之總額時（土施 § 27）。

教你怎麼背 · 口訣篇

繼、放、租、二
（農作物寄放後租兩年。）

3. 農業發展條例：

- (1) 定期租約：農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法及土地法有關屆滿繼續耕作視為不定期租約之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於6個月前通知他方當事人；約定期限未達6個月者，應於15日前通知（農 § 21 II）。
- (2) 不定期租約：農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於6個月前通知對方（農 § 21 III）。

觀念釐清

【耕地三七五減租條例、土地法、農業發展條例規定整理】

	375 條例	土地法	農發條例
租金限制	【實物地租】 1. 主要作物正產品收穫量之37.5% 2. 原約定超過37.5%：減為37.5% 3. 不及37.5%：不得增加	【貨幣地租】 地價8% （已規定地價：法定地價；未規定地價：3年平均地價）	自行約定
押金限制	不得預收租金 + 收取押金	1. 實物地租：不得預收 2. 貨幣地租：租額1/4	自行約定