

五、各機關代表發言要點

(一) 內政部(地政司)(書面意見)

1. 查適用耕地三七五減租條例(以下簡稱減租條例)之耕地承租人因年邁體衰,得否換約予其非訂約時同戶共耕之直系血親卑親屬,前經本部於97年10月3日邀集司法院(請假)、財政部、法務部(請假)及直轄市、部分縣市政府研商獲致決議略以,有關「同戶共爨及原共同耕作者」之認定,仍宜以最高法院52年台上字第1014號判例為限。故本部依據上開判例所為之63年7月25日台(63)內地字第584383號函及91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋,予以維持,即以最初訂約時同一戶籍且共同耕作之家屬為限。至承租人因年邁體衰無力耕作,經出租人同意者,得否將其承租權讓與其直系血親卑親屬乙節,基於下列理由,耕地承租人不得讓與其耕作權,惟如經出租人同意,自得辦理換約成立新租賃關係……。前開會議紀錄並於97年10月23日函送財政部等相關機關在案。
2. 討論事項,出租機關自91年10月11日(含)起同意適用減租條例之耕、養地承租人申請過戶換約案,換約對象不符本部91年10月11日函釋情形而成立之租約,該等租約之法律效力為何及後續處理方式1節,事涉放租機關實務作業處理問題,本司無意見。

(二) 法務部

1. 按減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人(第 1 項)。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(第 2 項)。」次按最高法院 52 年台上字第 1014 號判例：「凡戶長出名承租之耕地，而由未分家之兄弟共同承耕，嗣後因分家關係，而將該租來之耕地分耕者，自應解為該戶長所訂租約，係自始以戶長資格代表未分家之兄弟全體所為之法律行為，其事後分耕，不僅與轉租情形有別，且應認為分耕人與出租人間，亦已發生租賃關係，無耕地三七五減租條例第 16 條所定轉租無效之適用。」及依內政部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋，認所謂「同戶共贖」係指最初訂約時同一戶籍而言。準此，三七五租約換約予原始承租人之直系血親卑親屬或家屬者，自應以最初訂約時同一戶籍者為限；如非同一戶籍，依上開最高法院判例及內政部函釋之反面解釋，其換約違反本條例第 16 條第 1 項規定，自屬無效，且其無效，係當然無效，不待出租人主張(最高法院 79 年度台上字第 2256 號判決參照)。本次會議討論之系爭換約之案件，如有不符內政部 91 年函釋者，其原訂三七五租約之租賃關係自換約時起消滅(最高法院 80

年台再字第 15 號判例參照)。

2. 次依內政部 97 年會議紀錄案由二之決議，原承租人之直系血親卑親屬雖非於最初訂約時與原承租人同戶，固不得依減租條例續約，然倘經出租人同意，得成立新的租賃關係，並依農業發展條例第 22 條辦理。究其意旨，係指是類續約非屬減租條例之租約，而係屬新的租約，故依農業發展條例第 22 條，並無由出租人給付承租人補償金規定之適用。至於該租約之適法性，仍應個案檢視是否符合換約當時之相關耕地放租、出租規定而定。
3. 又按司法院釋字第 287 號解釋略以：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，固應自法規生效之日起有其適用。惟在後之釋示如與在前之釋示不一致時，在前之釋示並非當然錯誤，於後釋示發布前，依前釋示所為之行政處分已確定者，除前釋示確有違法之情形外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。」查減租條例之主管機關為內政部，故該部 91 年函釋，應自法規生效之日起有其適用；且該部 91 年之函釋與 63 年函釋之意旨相同，僅係將 63 年函釋作更明確闡明，應無上開大法官解釋所稱前後釋示不一致之情形。

(三) 本署北區分署

經統計本分署自 91 年至 94 年間受理適用減租條

例之耕、養地租約承租人申請過戶換約案共計 153 件（本分署 6 件、基隆辦事處 1 件、宜蘭辦事處 7 件及臺東辦事處 139 件，其他辦事處無是類案件），初步清查結果，本分署（不含辦事處）所轄案件中，受讓人符合最初訂約時為同一戶籍者計有 1 件，不符合最初訂約時為同一戶籍者計有 2 件，其餘 3 件尚在查對中，後續將配合本署指示依序辦理清查作業。

（四）本署中區分署

1. 經統計本分署自 91 年至 94 年間受理適用減租條例之耕、養地租約承租人申請過戶換約案共計 165 件（含本分署 58 件、新竹辦事處 24 件、南投辦事處 48 件及雲林辦事處 35 件，彰化辦事處無是類案件），已清查 72 案，其中 70 案之過戶對象不符內政部有關「限於最初訂約時同戶共爨及原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬」之規定。
2. 關於最初訂約時間之認定，如為代營或代管移回之已出租國有土地，倘原出租機關未能提供第一次出租時間資料，則逕依本分署現存最早出租資料為最初訂約時間而續處過戶申請事宜。

（五）本署南區分署

本分署經篩選產籍資料，於 91 年 10 月 11 日至 94 年 9 月 21 日（94 年 9 月 22 日依本署函釋通報適用減租條例之租約過戶換約規定須依內政部核示辦

理)曾受理耕、養地租約申辦過戶換約案件數量為 202 件及臺南、嘉義、屏東辦事處分別為 30 件、23 件、50 件(澎湖辦事處無此類案件)，總計 305 件。另本分署(高雄區)案件數量多，經抽查其中 20 件租約查閱結果，均為原高雄縣政府代管時即出租，租案內無第一次出租時間資料，其中 2 案業因積欠租金達兩年之總額致租約終止，餘均係依本署 88 年 1 月 4 日台財產管第 87027075 號函示內容審辦過戶換約申請，至該等過戶換約案是否符合內政部 91 年 10 月 11 日函釋及國有耕地放租實施事項(101 年 8 月 14 日廢止)規定，尚須逐一函洽原出租機關確認第一次出租時間，並查核戶籍資料始得研判。惟倘原出租機關未能提供第一次出租時間資料之租案，則逕依本分署現存最早出租資料為最初訂約時間續處認定事宜。

(六) 本署法制室

1. 按農業發展條例第 20 條第 2 項規定「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。」由上開規定可知，換約符合減租條例主管機關內政部 91 年 10 月 11 日函釋之要件者，所換訂之耕地租約始得適用同條例之規定。
2. 未符上開換約要件所訂耕地租約，依法務部代

表意見，其適法性應個案檢視是否符合換約當時耕地放租、出租規定，爰後續處理方式宜由各分署檢視相關案件後再酌。

六、會議結論

- (一) 依法務部及內政部意見，適用減租條例之耕、養地租約之承租人辦理過戶換約，以最初訂約時同一戶籍且共同耕作之家屬為限；如非同一戶籍，依最高法院 52 年台上字第 1014 號判例、內政部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函及 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋之反面解釋，其換約違反減租條例第 16 條第 1 項規定，自屬無效，且其無效，係當然無效，不待出租人主張。所換訂之租約，其適法性應個案檢視是否符合換約當時耕地放租、出租規定。
- (二) 囿於本署各分署（辦事處）人力有限，請本署各分署（辦事處）先清查自 91 年 10 月 11 日（含）起同意適用減租條例之耕、養地租約承租人過戶換約案，就換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋要件者，逐案檢視是否符合換約當時出租之法令規定後，依清查結果填製調查表（格式如附表），由各分署彙整所屬辦事處於 103 年 6 月 30 日前報署（本署北區分署臺東辦事處及南區分署案件數較多，得展延至 103 年 12 月 31 日前報署），俾研議處理方式並賡續清查 91 年 10 月 11 日以前之換約案件。
- (三) 清查期間，上開曾辦理換約之三七五租約其承租

人申請過戶、繼承、續租換約或主張依平均地權條例第 11 條規定領取耕地補償費等案件，經本署各分署（辦事處）審查該等租約承租人未符內政部 91 年 10 月 11 日函釋之要件者，暫緩辦理，俟本署研議處理方式後再行處理。

七、散會：上午 11 時 30 分。