

研商本署各分署辦理適用耕地三七五減租條例之耕、養地租約過戶換約，換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋要件之後續處理方式第 2 次會議紀錄

一、時間：104 年 4 月 23 日（星期四）下午 2 時 0 分

二、地點：本署第二辦公室三樓會議室

三、主席：李副署長政宗

記錄：吳宛臻

四、出席人員：（詳會議簽到單）

五、發言要點：

（一）內政部（地政司）

- 1、換約對象不符合最初訂約時同一戶籍規定案件，其換約違反耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）第 16 條第 1 項規定，自屬無效，如該等案件於換約時重新申租，符合當時出租法令，即應重新訂定適用農業發展條例之租約。至類此案件是否適宜視為逕予改訂為適用農業發展條例之租約，及後續通知承租人之處理方式，事涉放租機關實務作業處理問題，本部無意見。
- 2、換約對象不符合最初訂約時同一戶籍規定案件，其中不符合換約當時出租法令者，承租人自租約無效日後無法律上原因繼續使用土地，當屬無權占用。至類此案件得否依其他出租規定辦理等後續處理方式，係屬出租機關權責，本部無意見。
- 3、有關適用減租條例之耕、養地租約，如經洽原委託代管之縣(市)政府或臺灣土地銀行查無最初訂約日期者，建議可利用其他書面資料佐證最初訂約時間，例如原代管

機關收繳租金，或原代管機關繳納地價稅之最初時間等。倘經查無其他事證，似應以所查出最初之租約換約時間為準較為妥適。

(二) 本署北區分署

1、本署各分署及辦事處（以下簡稱分署）同意適用減租條例之耕、養地租約承租人申請過戶換約案，換約對象不符內政部上述91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋情形致原訂租約當然向後失其效力，所換訂之租約效力及後續處理方式，建議如下：

(1) 換約對象不符內政部91年10月11日函釋，惟已換訂租約且符合換約當時出租法令者：由分署逐一通知承租人，原訂減租條例租約之租賃關係自換約時起消滅，倘經承租人同意，溯及該換約時，視為適用農業發展條例之新成立租約，起租日期溯及原訂租約無效之日，無須由目前承租人依當時法令規定重新檢證申租。

(2) 換約對象不符內政部91年10月11日函釋，惟已換訂租約且不符合換約當時出租法令者：基於該等原訂租約已向後失其效力，且換訂之租約亦不符合換約當時出租法令，承租人自租約無效日後繼續使用土地，即屬無正當權源之占有，為免影響農民生計及農保權益，建請本署訂頒定稿，由分署逐一通知承租人，其原訂減租條例租約之租賃關係自換約時起消滅，於土地未經收回前，占有人如符合國有非公用不動產出租

管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第 18 條（農作地出租）、第 20 條（養殖地出租）、國有非公用不動產租賃作業程序（以下簡稱租賃作業程序）第 33 點第 4 項或國有耕地放租實施辦法（以下簡稱耕地放租辦法）第 3 條（耕地放租）規定者，得重新送件申租，俾新訂適用農業發展條例之租約。

2、宜蘭辦事處個案疑義：

查李後照等 5 人共同承租宜蘭縣蘇澳鎮朝陽段 521 地號等 11 筆國有土地，訂有 IG0860500007 等 4 份適用減租條例之耕地租約，租期分別訂至 101 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，渠等於 94 年間申請過戶換約時，發現承租人之一李後照於最初訂約日期並未與原承租人同一戶籍，不符合同戶共釁之規定，其餘 4 人符合同戶共釁之規定，渠等共同承租之 4 份租約，其效力為何，因乏前例，請惠予釋示。

（三）本署中區分署

1、本分署分享查詢適用減租條例之耕地租約第一次訂約日期之經驗。本分署曾有一涉及耕地地價補償費得否發放案例，原台中縣政府代管期間出租之耕地，經函詢台中市政府查明本案耕地租約第一次訂約日期，惟該府查復已無案可稽。同仁查閱本案租冊資料時，發現土地舊簿有於民國 58 年間實施農地重劃之記載，經函詢台中市清水地政事務所提供該重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊，依該所查復之土地對照清冊及重劃

前後土地登記簿舊簿，可明確察知承租人確於重劃前已與前台中縣政府成立租約（清冊上記載該筆土地重劃前、後之使用方式均為「公租」），是本分署得依減租條例第 17 條規定辦理終止租約及補償事宜。亦即可藉由檢視地籍變動（例如重劃）著手，函詢不同機關獲取資料查證。

- 2、關於討論事項一(三)換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，惟已換訂租約且不符合換約當時出租法令者，經通知承租人原訂租約無效同時請其重新送件申租者，建議得以 82 年 7 月 21 日前訂定之耕、養地租約作為 82 年 7 月 21 日前已實際使用之時間證明文件。另因承租人前次申辦過戶時，已檢附讓渡書等繼受證明文件，無須依租賃作業程序第 10 點第 3 項、國有耕地放租作業注意事項第 12 點（104 年 5 月 7 月修正為第 17 點）第 1 項第 1 款第 3 目規定重新檢附繼受證明文件。另為避免釐整此類換約對象不符合內政部 91 年 10 月 11 日函釋過程中案件失管，建議於產籍及租冊上註記。

（四）本署南區分署

- 1、有關換約對象經查明不符內政部 91 年函釋，且符合換約當時出租法令之租案，倘得逕予改訂適用農業發展條例之租約，考量本案過戶錯誤致租約無效情形影響民眾權益甚鉅，辦理租約無效應慎重，惟仍宜將該等租約已不適用減租條例之情形告知承租人，爰建議訂定租賃關係處理期程，並應於最近一次租期屆滿辦理定期續租換約

前處理完竣，期間倘受理相關案件(如承租人申請案、政府機關撥用等)時，個案應再重新檢視確認後，告知租賃關係處理情形。

- 2、另換約對象不符內政部 91 年函釋之租約，是否符合換約當時出租法令規定乙節，本分署係依租案現存資料研判有無於 82 年 7 月 21 日前已有實際使用之證明，並以換約當時法令規範不予出租項目參照現行查註方式及產籍加註事項比對結果進行審認。惟查 91 年至 94 年間之耕地放租辦法規定，放租對象除 82 年 7 月 21 日前已實際耕作使用國有土地之現耕者外，尚包含其他放租對象順位資格，致對所稱「換約當時出租法令規定」是否包含耕地放租辦法規定之放租對象，滋生疑義，建請討論。至經審認確認未符換約當時出租法令規定之案件，倘確屬無權占用，宜請使用人依規定重新檢證申租。
- 3、討論事項(二)有關經洽原代管機關查無最初訂約日期者，應如何審辦最初訂約之時間乙節，本分署現行審辦適用減租條例之租約過戶換約申請案，針對函洽地方政府(高雄市政府均轉請轄區地政事務所查復)未能告知第一次出租時間，惟載明查其現有保管公有土地地租徵收底冊「最早」出現查詢土地標示有出租資料之年期者，參照 81 年 8 月 26 日廢止前臺灣省公有土地地租繳納辦法第 8 條規定：「地租繳納得分二期，第一期繳納百分之六十，第二期繳納百分之四十。但契約另有規定者，從其約定。」本分署逕以該年期 1 月 1 日為最早存在租

賃關係時間續處換約案。惟尚有部分租案僅獲轄區地政事務所查告現已無資料可稽或未明確查復(如僅提供租約書影本或地租徵收底冊影本)者,致最初訂約時間認定困難。建議類此原委託他機關代管、代營出租之案件,宜由原管機關查告其留存最早出租時間資料(僅查告年期者,以該年期 1 月 1 日為最早出租日期),並比對終止代管、代營當時移還土地所附租約資料無牴觸者,再憑依內政部 91 年 10 月 11 日函釋審認換約對象資格。

(五) 本署法制室

查有關適用減租條例之國有出租耕地,因承租人未自任耕作,經出租機關主張租約無效,嗣仍准予續訂租約,於他機關依法撥用時,應否依平均地權條例第 11 條規定補償承租人乙案,前經本署 100 年 6 月 10 日台財產局管字第 10000146580 號函示依內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000042956 號函示辦理,建議列為會議紀錄附件供分署參辦。

六、會議結論：

- (一) 分署曾辦理適用減租條例之耕、養地租約承租人申請過戶換約案,換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋致原訂租約當然向後失其效力,所換訂之租約效力及後續處理方式,依內政部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令示略以,減租條例第 16 條所謂之無效,係指原訂租約無待於另為終止之表示,當然向後失其效力,租賃關係因而歸於消滅而言,縱使嗣後同意再予續約,該租約應視為新訂租約,不因

續約而使原已失效之契約回復其效力。另依本署 103 年 3 月 6 日召開本案第 1 次會議結論，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。經綜合考量適法性、避免影響農民生計及農保權益、簡政便民及分署人力等因素，請分署依下列處理原則辦理：

1、已換訂之租約符合換約當時出、放租法令者：

(1) 無須由承租人依當時法令規定重新檢證申租，已換訂之租約視為新訂租約。至該新訂之租約究係適用減租條例或農業發展條例，以及於他機關依法撥用時，應否依平均地權條例第 11 條規定補償承租人，請依本署 100 年 6 月 10 日台財產局管字第 10000146580 號函示（附件 1）及內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000042956 號函示（附件 2）、89 年 9 月 18 日台內地字第 8912564 號函示（附件 3）認定。

(2) 請各分署自行訂定 4 年清理計畫，計畫期程自 105 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日止，辦理事項說明如下：

A、國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）加註：原租約無須於產籍辦理租約終止作業，於產籍其他事項欄（以下簡稱 C23 欄）加註「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約符合換約當時出(放)租法令，視為新訂租約」（代碼 1D68）。新訂租約倘適用農業發展條例者，租約特約事項請加註「本租約依農業發展條例第二十條規定，不適用耕地三七五減租條例之規定」（代碼

A0)。

B、通知：以雙掛號發函通知承租人，原訂租約無效，已換訂之租約符合換約當時出（放）租法令，視為新訂租約，另倘經檢視屬適用農業發展條例者，一併向承租人說明新增上述租約特約事項。

2、已換訂之租約不符合換約當時出、放租法令者：

(1) 基於承租人曾與分署成立租賃關係，倘承租土地經分署勘查仍依原租約約定用途使用，且符合現行出、放租規定者，為免影響農民生計及農保權益，並考量簡政便民下，無須由承租人重新檢證申租，已換訂之租約視為適用農業發展條例之新訂租約。至承租人經勘查未依原租約約定用途使用或不符合現行出、放租規定者，通知承租人原訂租約無效，並限期騰空返還土地。

(2) 請分署自行訂定 2 年清理計畫，計畫期程自 105 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止，辦理事項說明如下：

A、產籍加註：於產籍 C23 欄加註「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約不符合換約當時出(放)租法令，另案清理」(代碼 1D69)。

B、勘查：確認國有土地地上使用情形是否仍依原租約約定用途使用。不符合者逕予辦理下列 D、II 所列事項。

C、查註：經勘查仍依原租約約定用途使用者，依出租

管理辦法第 18 條、第 20 條或耕地放租辦法第 3 條之各條第 1 項規定辦理不予出、放租情形查註。但符合上開各條第 2 項前段規定者，不在此限。

D、產籍加註及通知：

I. 經勘查仍依原租約約定用途使用者，並符合 C 所述依現行法令得辦理出、放租者：請於產籍 C23 欄加註「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約符合現行出(放)租法令，視為新訂租約」(代碼 1D70) 及租約特約事項加註「本租約依農業發展條例第二十條規定，不適用耕地三七五減租條例之規定」(代碼 A0)，並以雙掛號發函通知承租人，原訂租約無效，已換訂之租約符合現行出(放)租法令，視為適用農業發展條例之新訂租約，及說明新增上述租約特約事項。

II. 經勘查未依原租約約定用途使用或不符合 C 所述依現行法令得辦理出、放租者：以雙掛號通知承租人原訂租約無效，並限期騰空返還土地，通知函發送時應辦理產籍租約終止作業。

(二) 本署原委託縣(市)政府代管或臺灣土地銀行代營期間訂定適用減租條例之耕、養地租約，經洽原代管、代營機關查無最初訂約日期者，可蒐集其他書面資料以資佐證，例如原代管機關收繳租金或繳納地價稅資料、放領清冊或藉由地籍變動沿革或脈絡察查原出租情形。倘查無其他事證，則以查得資

料所顯示之訂約日期為準。

- (三) 上開通知民眾之定型稿由本署另訂之。分署於依上開計畫辦理期間，遇有相關個案處理須先釐清租賃關係是否存續情形（如承租人申請換約或申請興建農業相關設施、他機關申請撥用等），應予優先處理。倘承租人主張恢復原耕地三七五租賃關係，應請其依減租條例第 26 條規定，循申請調解、調處或司法訴訟途徑處理。

七、附帶決議：

- (一) 適用減租條例之耕、養地租約承租人辦理換約由多人共同承租，僅其中部分承租人不符最初訂約時同一戶籍之規定者，該換訂之租約究係全部無效或一部無效，請內政部於接獲本次會議紀錄後，本於減租條例主管機關釋復。
- (二) 請本署各主機單位配合辦理產籍 C23 欄新增「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約符合換約當時出(放)租法令，視為新訂租約」(代碼 1D68)、「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約不符合換約當時出(放)租法令，另案清理」(代碼 1D69) 及「換約對象不符內政部 91 年 10 月 11 日函釋，原訂租約無效，已換訂租約符合現行出(放)租法令，視為新訂租約」(代碼 1D70)。

八、散會：下午 3 時 30 分。