

財政部國有財產局 函

機關地址：臺北市光復南路 116 巷 18 號
聯絡方式：楊立聲 02-27718121 轉 1226

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國 100 年 6 月 10 日

發文字號：台財產局管字第 10000146580 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三

主旨：關於適用耕地三七五減租條例之國有出租耕地，因不自任耕作，經本局主張租約無效，嗣經法院判決部分租賃關係存在後續訂國有耕地租約，於他機關依法撥用時，是否應依平均地權條例第 11 條規定補償承租人乙案，請依內政部函示辦理，請查照。

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000042956 號函辦理，並復本局臺灣中區辦事處 100 年 3 月 16 日台財產中管字第 10000025120 號函。
- 二、准內政部 100 年 5 月 12 日函復，公有出租耕地租約因承租人未自任耕作，而出租機關仍准予續訂租約，依該部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令釋，即視為新訂租約，倘其續訂租約時間，係於農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前，且於奉准撥用時，其租約仍存續者，應依平均地權條例第 11 條規定辦理。
- 三、檢送內政部 100 年 5 月 12 日函、本局 100 年 5 月 9 日台財產局管字第 1004001005 號函及本局臺灣中區辦事處 100 年 3 月 16 日函影本各乙份。

正本：財政部國有財產局臺灣各地區辦事處及分處

副本：財政部國有財產局管理處分組及租賃科（含附件）

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號

聯絡人：林美足

聯絡電話：04-22502190

電子郵件：mtlin@land.moi.gov.tw

傳真：04-22502373

受文者：財政部國有財產局

發文日期：中華民國100年5月12日

發文字號：內授中辦地字第1000042956號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於原適用耕地三七五減租條例之國有出租耕地，因不自任耕作，經貴局主張租約無效，嗣經法院判決部分租賃關係存在後續訂租約者，於他機關依法撥用時，是否應依平均地權條例第11條規定補償承租人乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局100年5月9日台財產局管字第1004001005號函。
- 二、查「· · 承租人將一部分土地供非耕作之用，而不自任耕作者，參照最高法院46年臺上字第57號、70年臺上字第4637號等判例，全部耕地租約即歸於無效。是以，公有出租耕地，承租人如有未自任耕作者，原訂租約即向後失其效力，租賃關係因而消滅，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。」前經本部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令釋有案。
- 三、次查公有出租耕地租約因承租人未自任耕作，而出租機關仍准予續訂租約，依本部前開令釋，即視為新訂租約，倘其續訂租約時間，係於農業發展條例89年1月4日修正施行前，且於奉准撥用時，其租約仍存續者，應依平均地權條例第11條規定辦理。

正本：財政部國有財產局

副本：各直轄市政府、縣（市）政府、本部地政司(中)(地權科、公地行政科)

2010/05/13
10-28-5
章





附件 3

§ 土地法
第 106 條

◆ 最新法規條文

以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。
前項所稱耕作，包括漁牧。

◆ 解釋函令

【公布日期文號】 內政部89年9月18日台內地字第8912564號

【要 旨】關於土地法第一百零六條所指供農、漁、牧使用之農地認定標準

【內 容】一、案經本部89年7月20日邀集財政部等有關機關會商，獲致結論如下：「一、土地法第106條有關供農、漁、牧使用之農地之認定：於實施區域計畫或都市計畫或其他用地編定之使用管制前，應以該租約土地實際供農、漁、牧使用者，為農地。在實施都市計畫以後之地區，應指農業區、保護區內供農、漁、牧使用之土地。另於實施區域計畫以後之地區，應指編定為農牧用地、養殖用地之土地。二、關於訂定耕地或養地租約之始，如該土地尚未實施都市計畫或非都市土地使用管制，或屬未登記土地，無法依前述結論認屬為耕地租用。因民眾與政府訂定者為耕地或養地租約，且約定作耕作或養殖使用，其迄今均依約使用者，基於信賴保護及誠信原則，類此情形一併考量認定屬於耕地租用之範圍。三、查因耕地租用，業佃間發生爭議，係屬私權爭執，如對上開認定有所爭議，應訴請司法機關裁判，以司法機關之終局判決為準。」

二、以上結論，經本部函請司法院秘書長、法務部表示意見，業准司法院秘書長89年8月21日（89）秘台廳民2字第19064號函說明二就本部會議紀錄結論一、二，核屬主管機關之權責，未便表示意見；結論三、有關耕地租用業佃間之爭議，係屬私權爭執，以司法機關之終局判決為準，乃屬當然。及法務部89年8月21日法89律決字第029186號函復既已同時徵詢司法院秘書長意見在案，未便表示意見。本案有關公產管理機關對於土地法第一百零六條供農、漁、牧使用之農地認定標準，請依本部會商結論辦理。

會議簽到單

會議名稱：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

時間：104年4月23日(星期四)下午2時0分

地點：本署第二辦公室三樓會議室

主席：李副署長政宗

出席者：

出席單位	職稱	出席者
內政部	科員	陳均泓
法務部		請假
財政部法制處		請假
財政部國有財產署北區分署	秘書科員	張智傑 張水蘭
財政部國有財產署北區分署基隆辦事處	股長	盧勵成
財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處	股長	蘇明杰

財政部國有財產署北區 分署宜蘭辦事處	股長	吳仁文
財政部國有財產署北區 分署桃園辦事處	股長	楊錦司
財政部國有財產署北區 分署臺東辦事處	股長	陳怡君
財政部國有財產署北區 分署金馬辦事處		請假
財政部國有財產署中區 分署	副分署長 專員	李學豐 黃隆榮
財政部國有財產署中區 分署新竹辦事處	股長	林其瑾
財政部國有財產署中區 分署苗栗辦事處	專員	牛安石
財政部國有財產署中區 分署雲林辦事處	股長	羅雅怡
財政部國有財產署中區 分署南投辦事處	股長	林永春
財政部國有財產署中區 分署彰化辦事處	股長	何心俞
財政部國有財產署南區 分署	副分署長 專員	鍾文英 吳恆真
財政部國有財產署南區 分署臺南辦事處	股長	林映汝
財政部國有財產署南區 分署嘉義辦事處	股長	賴郁文

財政部國有財產署南區 分署澎湖辦事處		
財政部國有財產署南區 分署屏東辦事處	股長	陳西德
財政部國有財產署法制 室	主任	姚瑩
財政部國有財產署管理 處分組	組長	郭順平
財政部國有財產署管理 處分組租賃科	科長	林菊芳

