

中華民國 102 年 9 月 23 日
財政部國有財產署令 台財產署管字第 10240021540 號

修正「國有耕地放租作業注意事項」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有耕地放租作業注意事項」部分規定

署 長 莊翠雲

國有耕地放租作業注意事項部分規定修正規定

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）所屬分署（以下簡稱放租機關）辦理國有耕地放租作業，應依國有耕地放租實施辦法（以下簡稱本辦法）及本注意事項辦理。
- 二、本注意事項規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：
 - (一) 自然人：身分證影本或戶口名簿影本。
 - (二) 法人：法人登記證明文件影本及其代表人資格證明影本，或法人設立或變更登記表影本。
 - (三) 合作農場：合作農場設立登記證明影本及代表人身分證明影本。

申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。
- 五、本注意事項規定申租人應檢附之土地登記謄本、地籍圖謄本及戶籍證明文件影本，放租機關能以電子處理達成查詢者，得免由申租人檢附，並由放租機關列印查詢文件併案存檔。
- 七、國有耕地放租前，應依下列方式查對有無本辦法第三條規定不予放租之情形：
 - (一) 原住民保留地之土地：依土地登記或國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）資料查對。
 - (二) 影響水源涵養之土地：檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本函請目的事業主管機關於一個月內查復是否位於下列範圍：
 - 1、依水土保持法公告為特定水土保持區。
 - 2、位於水庫集水區範圍。
 - 3、依飲用水管理條例劃定為飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
 - (三) 保安林之土地：檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本分別函請行政院農業委員會林務局（林區管理處）或土地所在之直轄市、縣（市）政府於一個月內查復。
 - (四) 高海拔山區、中海拔山區、低海拔山區、海岸地區及嚴重地層下陷地區之土地：依目的事業主管機關劃設範圍辦理。遇有範圍不明確、查對困難之情形，檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本函請目的事業主管機關於一個月內查復。
 - (五) 有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地：依核定函或產籍資料辦理。
 - (六) 其他依法令規定禁止農作、畜牧或不得放租之土地：
 - 1、河川區域內土地：依都市計畫等資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。

- 2、水庫蓄水範圍內、排水界線內、海堤區域內及水庫、埤池水路界線內之土地：依目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 3、基隆河洪氾區一級管制區範圍內之土地：依都市計畫資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 4、淡水河洪水平原一級管制區範圍內之土地：依都市計畫資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 5、非位屬前述第一日至第四目範圍之土地：依都市計畫等資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。

前項不予放租情形之查對項目於主管機關查復後，放租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。於查復後六個月內受理其他申請放租案件，可逕予處理，免再送請目的事業主管機關查復。

第一項第五款所稱有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地，係指有下列情形之一者：

- (一) 行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。
 - (二) 政府機關有保留公用需要。
 - (三) 政府機關申請撥用。
 - (四) 放租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫，並經權責機關核定。
- 十二、依本辦法第六條第一項申請承租國有耕地者，應填具申請書，檢附身分證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本及每戶承租面積未逾本辦法第七條規定面積上限切結書，並按不同放租對象分別檢附下列文件：
- (一) 民國八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人：
 - 1、申租人為申租土地現耕者之切結書。
 - 2、民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受耕作之下列證明文件之一：
 - (1) 當地農、漁會、鄉（鎮、市、區）公所或其他政府機關出具之證明。
 - (2) 民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且於民國八十二年七月二十一日前曾為該國有耕地所在村（里）長、毗鄰土地所有權人或承租人出具之證明，並檢附身分及資格證明文件。證明人資格證明文件如下：
 - A、證明人為村（里）長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村（里）長證明文件影本。
 - B、證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - C、證明人為毗鄰土地承租人者，為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向放租機關租用者，得免檢附租約影本。

3、申租人係繼受耕作之現耕人者，另應檢附下列文件之一：

- (1) 經公證人公證或認證之權利移轉相關證明文件。
- (2) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並經公證人公證或認證之文件。
- (3) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意放租機關撤銷租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」並經公證人認證之切結書。

(二) 實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：

- 1、申租人爲申租土地毗鄰耕地實際耕作所有權人之切結書。
- 2、毗鄰耕地之土地所有權狀影本或土地登記謄本。
- 3、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(三) 實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：

- 1、申租人爲申租土地毗鄰耕地實際耕作承租人之切結書。
- 2、毗鄰耕地之租賃契約書影本。但毗鄰耕地係向放租機關租用者，得免予檢附。
- 3、毗鄰耕地之土地登記謄本。
- 4、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(四) 農業學校畢業青年：公立或主管教育行政機關立案或認可之國內外中等以上學校農業有關係科畢業之證明文件影本。

(五) 家庭農場從事農業青年：

- 1、申租人實際從事家庭農場耕作之切結書。
- 2、證明與農場所有或經管者同一戶籍之全戶戶籍證明文件影本。
- 3、家庭農場土地所有權或其他使用權利證明文件影本。

(六) 取得最近五年內農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者：行政院農業委員會及其所屬機關、各直轄市、縣（市）政府自行辦理或委託辦理與農作、畜牧具相關性之訓練課程紙本結業證書影本。

(七) 合作農場：合作農場設立登記證明影本。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意放租機關撤銷租約，交還土地，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還。

第一項第四款、第五款所稱「青年」係指十八歲以上四十五歲以下者。

第一項第六款所稱「最近五年內」係指申請承租之日起往前五年內，課程訓練時數並得累計。

本點所稱之毗鄰，係指與申租範圍地界緊接相鄰。

二十五、申租國有耕地之產籍有申撥註記，而尚未完成核撥者，放租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本署函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，依第二十四點第五款規定註銷申租案。

二十九、辦理申租案，查有申租人無權使用之情形時，按下列方式追收歷年使用補償金：

(一) 自受理申租案當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准予分期繳交。

(二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。

前項所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。其因無人承認繼承收歸國有或抵稅，由本署取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

(一) 因無人承認繼承收歸國有者：

- 1、法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。
- 2、非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。

(二) 因抵稅者：為完成國有登記之日。

第一項使用補償金，依第五十七點之租金計收標準收取。

三十、他機關經管期間提供他人使用之國有公用財產，於變更非公用財產現狀移交本署接管，由現耕人申請耕地放租時，按下列方式追溯收取使用補償金至無權使用日之次月止，最長以五年為限。其無權使用日之認定如下：

(一) 申租人為原管機關同意現耕人：該原管機關同意使用末日。

(二) 申租人為原管機關之委託代管機關同意現耕人：該委託代管機關同意使用末日。

(三) 申租人非原管機關同意使用人，係繼受原同意使用之現耕人：繼受日或實際使用日；其繼受或實際使用日在原管機關同意使用末日後者，為原管機關同意使用末日。

三十四、接管他機關移交之國有出租耕地或抵繳稅款之出租耕地，於租賃關係存續期間，放租機關得通知承租人檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約。

放租機關依前項辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不同處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約或依原租約修正本署租約。

三十六、適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間，承租人申請由最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬換約承租時，應會同填具申請書並檢附下列文件申請承租人名義變更換約續租：

(一) 原租約。

(二) 新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之家屬或直系血親卑親屬之戶籍證明文件影本。

(三) 新承租人於訂約時與原承租人共同耕作之切結書。

(四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

適用耕地三七五減租條例規定之耕地，承租人不得申請由非最初訂約時同戶共耕之直系血親卑親屬換約承租。但符合下列情形者，放租機關得同意申請，依農業發展條例第二十二條規定辦理換約，成立新的租賃關係：

- (一) 原承租人無不自任耕作及違約情事。
- (二) 新承租人為原承租人之直系血親卑親屬。
- (三) 新承租人確係自任耕作。
- (四) 經原承租人及新承租人切結並同意於租約約定無條件放棄耕地三七五減租條例規定之相關權利，及依農業發展條例第二十二條規定訂定新契約。
- (五) 事先徵詢放租機關同意。

合於前項但書規定者，原承租人應於訂立承租人名義變更契約書日起一個月內會同新承租人填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）及檢附以下文件，申請承租人名義變更換約：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人直系血親卑親屬之戶籍證明文件影本。
- (三) 經公證人公證或認證之承租人名義變更契約書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。
- (五) 原承租人及新承租人無條件放棄耕地三七五減租條例規定相關權利，及依農業發展條例第二十二條規定新訂租賃契約之切結書。
- (六) 承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

承租人逾前項所定期限申請承租人名義變更換約者，每逾一個月應加收一個月租金額之違約金，但最高不得超過五個月租金額。

三十七、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間，承租人申請由直系血親卑親屬換約承租時，應事先徵詢放租機關同意後，於訂立承租人名義變更契約書日起一個月內會同填具申請書並檢附下列文件申請承租人名義變更換約續租：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人直系血親卑親屬之戶籍證明文件影本。
- (三) 經公證人公證或認證之承租人名義變更契約書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。
- (五) 承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

新承租人之年齡於申請時應滿十六歲。

承租人逾第一項所定期限申請承租人名義變更換約者，每逾一個月應加收一個月租金額之違約金，但最高不得超過五個月租金額。

三十九、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

- (一) 原租約。
- (二) 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。
- (三) 繼承人現在之戶籍證明文件影本。
- (四) 繼承系統表。
- (五) 繼承人有限定或拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，須附繼承拋棄書及拋棄人印鑑證明。
- (六) 繼承人現在自任耕作之切結書。
- (七) 承租土地未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- (八) 分割遺產者，須附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人之年齡於申請時應滿十六歲。

第一項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

合法繼承人部分行方不明或拒予合作者，得由部分現耕繼承人出具載明「如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任」切結書後，由現耕繼承人辦理繼承換約。

五十一、適用耕地三七五減租條例之耕地租約在租佃期限未屆滿前，有下列情形之一者，由放租機關終止租約：

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權時。
- (三) 地租積欠達二年之總額時。
- (四) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一時，放租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人死亡而無法定繼承人時。
- (五) 承租人積欠租金達二年之總額時。
- (六) 非因不可抗力繼續一年以上不為耕作（或畜牧）時。
- (七) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作耕作、畜牧使用或不得放租時。
- (八) 依其他法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (九) 承租人違背本租約約定時。
- (十) 承租人騰空地上物申請終止租約時。

- (十一) 經目的事業主管機關認定應收回時。
- (十二) 重劃後放租機關未受分配土地，或受分配之土地不能達到原租賃之目的時。
- (十三) 承租人申請興建農業或畜牧設施未依放租機關同意使用內容興建或已興建農業或畜牧設施，向放租機關取得土地同意使用證明書者，逾期未向農業主管機關申請容許使用，或經主管機關否准許可、或未依許可內容使用，或經農業主管機關撤銷或廢止許可，且未於限期內回復原約定用途使用時。
- (十四) 承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

依前項規定終止租約者，承租人不得向放租機關要求任何補償。

租約終止、消滅或無效時，除另有規定外，放租機關應限期承租人拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，並不得向放租機關要求任何補償。地上有農作物等出產物者，放租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回耕地。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃耕地。

租約終止時，除另有規定外，承租人應繳清租金至租約終止日之前一個月。

第一項、第二項承租人放棄耕作（承租）權之意思表示，應向放租機關為之。耕作（承租）權放棄書格式，由本署另定之。

五十八、租金如有調整，放租機關應通知承租人按調整後標準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

- (一) 公告：由本署於本署網站或報紙公告。
- (二) 通知：由放租機關以書面通知承租人。
- (三) 通知及公告內容應敘明：
 - 1、調整租金之法令依據。
 - 2、新調整租金之開始日期。
 - 3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

六十四、辦理國有耕地放租作業所需之申請書、簽核表、租賃契約書、放租公告、放租清冊、土地同意使用證明書、證明書及欠租清冊等書表格式，由本署另定之。