

## 租約期滿常見問題(承租人篇~)

Q：要怎麼續約？

A：請參考「我是承租人，我要申請續約，我要準備的文件」準備相關文件至土地所在公所申請。

Q：原租約契約書遺失怎麼辦？

A：請攜帶印章、身分證並填具「私有耕地租約補發申請書」，向土地所在之鄉(鎮、市)公所申請租約書補發。

Q：原承租人已過世可以續約嗎？

A：請先辦理租約變更登記，即可申請續訂租約。

承租人繼承變更登記應備文件：

1. 登記申請書、
2. 原租約書、
3. 出租人及承租人之國民身分證影本(須切結與正本相符)或戶籍謄本、
4. 委託書及受託人之身分證影本(須切結與正本相符)(委託第三人代辦者)、
5. 繼承系統表、
6. 繼承人現耕切結書、
7. 非現耕繼承人同意書(或現耕繼承人切結書)、
8. 承租人死亡時之除戶全部戶籍謄本、
9. 承租人未死亡時生前全部戶籍謄本
10. 繼承人現戶戶籍謄本

## 租約期滿常見問題(承租人篇~)

Q：租約書內承租人有多人，可以自己申請續約嗎？

A：原則上一張租約代表一個租賃關係，租約內所有承租人須一同前往公所申請續訂此筆租約。

若有特殊情況，同一份租賃契約內載明 2 人以上承租人且各自耕作各自繳租者得由部分承租人得檢附「格式 14-各自耕作各自繳租切結書」，就其耕作部分申請續訂租約。

Q：忘記申請續約，或是來不及變更登記，超過續約期間怎麼辦？

A：若是租約因為出、承租人未於公告期間內提出申請，而遭公所逕為註銷者，可向公所提出申請租約回復續訂，經公所查明有繼續耕作之事實者，得以准予續訂租約。

Q：出租人說不想繼續出租土地，怎麼辦？

A：依據耕地三七五減租條例第 20 條規定，除出租人依 19 條規定收回耕地自耕外，如果承租人願意繼續承租者，應續訂租約。

## 租約期滿常見問題(承租人篇~)

Q：出租人申請收回自耕，要給補償費嗎？

A：出租人於公告期間可以據耕地三七五減租條例第 19 條申請收回耕地自耕，屆時公所將會通知承租人檢附全戶戶口名簿影本、全年生活費用明細表及全年綜合所得稅各類所得資料清單，俾利審核您的收益，若是您的收益不足以維持一家生活者，出租人即不得收回耕地，反之，得以收回。

出租人若是以收益不足以維持一家生活為由提出申請收回，不須補償承租人；但若是以擴大家庭農常為由提出申請收回，須補償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及尚未收穫農作物之價額。

Q：其他承租人生活比較好，收益部分可否分開計算？

依民法第 828 條、第 829 條、第 830 條第 1 項規定觀之，公司共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共同共有承租權之情形，是否符合被收回耕地之事由，應將全部承租人之收支合併計算。

## 租約期滿常見問題(出租人篇~)

Q：想收回土地，不想再出租予承租人。

A：可以依據耕地三七五減租條例第 19 條規定申請收回耕地自耕。

第一種：以收益不足維持一家生活為由提出申請，以下要件皆須符合，始能收回土地：

1. 出租人能自任耕作。
2. 出租人收益不足維持一家生活。
3. 收回土地，不會導致承租人失其家庭生活依據。

第二種：以擴大家庭農場規模為由提出申請，以下要件皆須符合，始能收回土地：

1. 出租人能自任耕作。
2. 收回土地，不會導致承租人失其家庭生活依據。
3. 符合減租條例第 19 條第 2 項之「耕地」及「自耕地」規定。
4. 應給與承租人以下 2 項補償：①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。

Q：何謂耕地三七五減租條例第 19 條所稱「鄰近地段」？

A：出租耕地與自耕地距離未超過 15 公里者。

## 租約期滿常見問題(出租人篇~)

Q：公所通知租約銷或終止後就可以收回土地使用了嗎？

A：承租人若因故不願交還土地者，即形成無權占有問題，出租人應提起民事訴訟，取得執行名義後，聲請法院執行。出租人不可逕依公所之核定，對承租人執行交還耕地。

Q：承租人沒有在耕作，為什麼可以申請續訂租約？

A：若承租人有違反耕地三七五減租條例第 16 條或符合第 17 條等相關情事，請檢具具體事證項土地所在公所提出申請，或依據耕地租約登記辦法第 6 條申請終止租約。

Q：出租人於核定前死亡該怎麼辦？

A：繼承人如能於繼承開始之日起 6 個月內辦竣土地繼承登記及租約出租人名義變更登記。並於該項租約登記完畢後 15 日內補送證明文件，應受理其申請收回自耕案，逾期則視未申請，准由承租人續訂租約。

## 租約期滿常見問題(出租人篇~)

Q：自耕地有何限制？

A：1. 自耕地必須為出租人本人所有。

2. 自耕地之取得時點，以租約屆滿時為認定。

3. 出租耕地為數人共有，每一出租人皆須有自耕地。

4. 自耕地無面積及持分限制。

5. 「出租耕地」及「自耕地」，均須符合：①都市土地：依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。②非都市土地：依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。

Q：想收回土地自耕，為何需要其他土地共有人同意？

A：參照民法第 818、820 條規定，除出租人於出租時已就耕地訂有分管契約，始得按其分管部分收回出租之耕地。雖有部分出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得申請收回自耕，惟因未就耕地訂立分管契約，仍無法按其分管部分收回出租耕地。