

農業發展條例第16條第1項第5款終止耕地三七五租約之耕地分割處理程序

耕地分割執行要點

《第13點》

【公布日期文號】內政部90年2月2日台內地字第9002082號

【要旨】訂有三七五租約之耕地，申請依農業發展條例第16條第1項第5款以外各款辦理分割，地政機關不得要求應先依第5款規定終止租約

【內容】查農業發展條例第16條規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之2宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割。」耕地如符合上開各項規定，即得申請分割。對於訂有三七五租約之耕地，耕地所有權人非依該條例第16條第1項第5款規定申請終止租約分割者，而係依其他各款提出申請分割、合併，因法無規定依其他各款申請分割、合併之情形，應先終止租約，始得辦理，行政機關自不得強制其應先終止租約或先依農業發展條例第16條第1項第5款規定分割耕地終止租約，以免侵害人民行使其所有權之權利，而有違反依法行政原則，至如依農業發展條例第16條第1項第5款申請分割者，並應符合耕地分割執行要點第14點（93年3月30日台內地字第0930069318號函修正為第13點）：「依本條例第16條第1項第5款規定，租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。」之規定。

（備註：按農業發展條例第16條業經92年2月7日修正）

【公布日期文號】內政部90年5月1日台內地字第9072827號

【要旨】農業發展條例第16條第1項第5款終止耕地三七五租約之耕地分割處理程序

【內容】關於辦理農業發展條例第16條第1項第5款規定事宜案，經本部邀集行政院農業委員會、財政部、法務部（未派員）及縣市政府開會研商獲致結論如下：按「耕地三七五租約，租佃雙方以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有」及「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起30日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請」分別為農業發展條例第16條第1項第5款及臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項、高雄市耕地租約登記自治條例第2條及臺北市耕地租約登記辦法第2條所明定。關於租佃雙方以分割方式終止租約之處理程序，請依下列方式辦理：

一、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」，並應納印花稅後，分別向鄉（鎮、市、區）公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。

二、由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料向鄉（鎮、市、區）公所申請同意終止耕地三七五租約。

三、鄉（鎮、市、區）公所審核通過後，核發註明「同意依農業發展條例第16條第1項第5款以分割方式終止租約之申請，請於2個月內完成分割、移轉事宜。逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。

四、由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及有關證件，依平均地權條例第47條（土地稅法第49條）規定，依下列方式申報移轉現值：

1、申請適用不課徵土地增值稅案件，按原承租土地之原地價或前次移轉現值轉載於所取得之土地。

2、申請課徵土地增值稅者，以協議分割當次經核定之申報移轉現值為準。

五、由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記。其登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定等規定辦理：

1、已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

2、鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。

3「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。（農業發展條例第31條及第39條業於96年1月10日修正）

4、其他依土地登記規則第34條規定應附之相關文件。

六、地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

七、鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

【公布日期文號】 內政部102年10月2日台內地字第1020305236號函

【要旨】租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第16條第1項第5款立法意旨及耕地分割執行要點第13點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地得維持共有

【內容】案准行政院農業委員會102年9月10日農企字第1020227706號函略以：「...二、查農業發展條例第16條(以下簡稱本條)第1項第5款：『耕地三七五租約，租佃雙方以分割方式終止租約，得分割為租佃雙方單獨所有。』其立法意旨係為解決三七五租約糾紛，故經租佃雙方協議以分割部分耕地予佃農，作為解除三七五租約之條件者，准其辦理耕地分割，而不受面積須達0.25公頃以上之限制；復考量三七五耕地因年代更迭及國人土地繼承共有之習俗，以致租佃雙方人數增加，共有關係漸趨複雜，故於該條款規定得分割為租佃雙方單獨所有，以減少共有耕地糾紛並達產權單純化之目的。惟避免耕地過度細碎分割，影響農業合理經營，耕地分割執行要點第13點已明定，依該款分割後之土地宗數不得超過租佃雙方人數，先予敘明。三、另有關共有物分割，查民法第824條第1項及第4項規定：『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』、『以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。』故共有物分割，原則係依共有人協議方式為之；至法院裁判分割共有物時，因共有人之利益或其他必要情形，亦得就共有物之特定部分裁判不予分割。至共有物分割之效力，依同法第824條之1第1項規定『共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。』按其立法說明，民法係採移轉主義，即共有物分割後，共有人取得部分單獨所有權，其效力係向後發生而非溯及既往；又所謂『效力發生時』，在協議分割不動產時，係指辦畢分割登記時。四、爰此，有關三七五租約耕地依本條第1項第5款辦理分割者，倘貴部考量土地使用效益及簡政便民，擬依租佃雙方協議方式，就分割後之部分土地仍維持共有者，本會予以尊重。復參依本條立法意旨及前開民法規定，兼顧法之一致性與公平性，依本條第1項第5款規定申請耕地分割者，建議除應以終止三七五耕地租約為要件外，其分割原則亦應與本條第1項第3款及第4款相同，俾避免爭議；至分割後之耕地，倘仍維持共有者，依前開民法第824條之1規定，其應屬農業發展條

例89年修法後之共有耕地，爰共有人嗣後不得再依同條第1項第4款規定申請分割，併予敘明。」本案請依行政院農業委員會意見，本於職權依法核處。