

高雄市政府地政局經管市有耕地出租作業要點

102 年 07 月 31 日 高市地政權字第 10232020700 號函訂定

104 年 9 月 2 日高市地政權字第 10432445600 號函修正第 4 點

- 一、本局為促進市有耕地之管理與利用，特依高雄市市有財產管理自治條例第三十九條第三項規定訂定本要點。
- 二、依本要點所訂定之租約，應按農業發展條例規定辦理，無耕地三七五減租條例之適用。
- 三、公、私共有之耕地，得經共有人協議分管後，就市有分管範圍部分辦理出租。
- 四、市有耕地有下列情形之一者，不得出租：
 - (一)位於保安林地。
 - (二)位於特定水土保持區。
 - (三)位於山坡地查定為加強保育地。
 - (四)位於本府公告列管超限利用之山坡地區域。
 - (五)位於水庫蓄水範圍。
 - (六)經中央主管機關或本府公告位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
 - (七)已有預定用途、使用計畫或其他處理方式。
 - (八)產權或使用糾紛尚未確定。
 - (九)其他依法令規定禁止農耕、養殖或不得出租。
- 五、依本要點訂定之租約，其租期為四年。
- 六、依本要點所訂定之租約，其租金以正產物單價乘以約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十計算；正產物單價，並應按繳納當期本府公告之平均躉售價格計算。

前項所稱正產物，於耕地地目為田、旱、林者，分別為稻穀、甘藷、薪木；於耕地地目非為田、旱、林或無地目記載者，以旱地目甘藷視之。其收穫總量並依其耕地等則；無等則者，以中間等則計算。

耕地地目非為田、旱、林或無地目記載者，承租人得

申請按田地目稻穀計租。但租金不得低於以旱地目甘藷計算之總額。

第二項所稱中間等則，指以本府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則；無法除盡時，小數點以下四捨五入。

七、承租人應於每年十一月底前一次繳清租金。未依限繳納者，應依下列規定加收逾期違約金：

- (一)逾期未滿一個月者，按欠額加收千分之五。
- (二)逾期在一個月以上未滿二個月者，按欠額加收千分之十。
- (三)逾期在二個月以上未滿三個月者，按欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月加收千分之五。但加收之違約金總額不超過欠繳租額。

八、出租對象及順序：

- (一)中華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，並願繳清歷年使用補償金者，其係繼受取得者，應合併前手占用期間，最長以五年為限。
- (二)實際耕作毗鄰耕地之所有權人。
- (三)實際耕作毗鄰耕地之承租人。
- (四)農業學校畢業青年或家庭農場從事農業青年。
- (五)最近五年內取得農業專業訓練四十小時以上證明文件者。
- (六)農民團體、農業企業機構、農業試驗研究機構或合作農場。
- (七)其他農民。

前項自然人應具有行為能力。

依第一項第一款規定繳納之使用補償金最高以五年為限。現耕人係繼受取得者，應合併前手占用期間計算。

同一耕地範圍，依第一項第二款至第七款同一順序有二以上之申請人同在受理申請期間內申請時，抽籤決定之。

九、辦理出租程序如下：

- (一) 勘查現況。
- (二) 編造出租清冊。
- (三) 受理申請。
- (四) 審查。
- (五) 公告及受理異議
- (六) 核定出租。
- (七) 訂定租約（租約格式如附件）。

前項第五款公告期間為三十日。

十、出租耕地因災害或其他不可抗力之事由致農作物歉收，承租人得請求比照三七五減租條例同類案例查估後之減免成數減免租金。

出租耕地因參加重劃或實施水土保持處理，致無法耕作或不能為原來之使用，經該管重劃或水土保持機關證明一部或全部無收益者，承租人得申請減免其租金。

十一、出租耕地因天然災害或其他不可抗力之事由，致土地一部或全部崩塌或流失時，承租人得請求變更或終止租約，本局不負回復出租耕地原狀之義務。

十二、出租耕地有下列情形之一者，本局得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 承租人死亡而無法定繼承人。
- (五) 承租人積欠租金達二年之總額。
- (六) 非因不可抗力繼續一年不為農作使用。
- (七) 承租人興建農業設施，依法應經主管機關核准興

建或容許使用，而未獲核准。

(八)因可歸責於承租人之事由致租賃物毀損或滅失。

(九)承租人違法使用或未依約定用途使用。

(十)承租人申請終止租約。

(十一)依法令規定得終止租約。

十三、承租人於租期屆滿後需續租者，應於屆滿前三個月內向本局申請續租。

承租人未依限申請續租或本局屆期未同意續租者，租賃關係於租期屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條視為不定期限繼續契約之規定。

十四、承租人應於租約終止或屆滿後一個月內繳清租金或其他未繳清款項，並拆除或騰空地上物及清除廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地。除法令另有規定外，不得向本局請求任何補償或賠償。

承租人未依規定回復原狀時，本局得代為回復原狀，所需費用向承租人追償。

十五、租賃關係存續期間，承租人因租賃耕地界址糾紛申請複丈時，應徵得本局同意後，自行向地政機關繳費申請鑑界。