

高雄市政府地政局經營市有耕地出租作業要點

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

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

中華民國 111 年 2 月 9 日高市地政權字第 11130498700 號函修正第 6、7、8、9 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。前項正產物單價及收穫總量，按下列基準認定及計算：
 - (一)土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，分別為稻穀、甘藷；其收穫總量並依其等則計算。
 - (二)土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，或耕地無等則者，以毗鄰土地之地目等則較高之等則計算。但毗鄰土地均無地目等則者，參照鄰近地區有地目

等則之基準辦理，並以較高之等則計算。

本要點民國111年2月9日修正前所訂定之租約，以原租約約定地目、等則、正產物計租。

七、承租人應於出租機關通知繳租期限內一次繳清租金。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、出租對象及順序如下：

(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。

(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)其他直接從事農業生產之自然人。

(七)農業生產合作社。

前項出租對象為自然人者，以具有行為能力之人為限。現耕人無權占用並實際耕作使用者，應繳納自開徵日起算之使用補償金，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，且皆於受理申請期間內提出申請時，其順序以抽籤決定之。

九、辦理出租程序如下：

(一)篩選並受理申請依本要點規定可予出租之耕地。

- (二)勘查現況。
 - (三)公告出租並徵詢異議；公告期間為三十日。
 - (四)受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
 - (五)審查。
 - (六)核定出租。
 - (七)訂定租約（租約格式如附件）。
- 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。

附件

高雄市政府地政局經管市有耕地(非三七五租約)租賃契約書
承租人：

()市農 區租字第 號

訂立市有耕地(非三七五租約)租賃契約如下：

出租機關：高雄市政府地政局

一、租賃土地標示：

區

段	小段	地號	地目	等則	租用面積 (公頃)	正 產 物			租額(公斤)	備 註
						種類	收穫總量(公斤)	租率		

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

三、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

四、本租賃契約書其他約定事項，詳載背面。

五、特約事項

承租人

姓 名：

(簽章)

出生年月日：

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

出租機關

名 稱：

(簽章)

法定代理人：

住 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

※四、其他約定事項※

- (一) 租期屆滿時如需續約者，應於租期屆滿前3個月內申請續租，本局不另通知；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451條及土地法第109條視為不定期限繼續契約之規定。
- 承租人應於租賃關係消滅後1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。其未依規定回復原狀者，本局得代為回復原狀，所需費用由承租人負擔。
- (二) 出租耕地租金，於本局通知繳租期限內一次繳清。
- (三) 承租人未依限繳納時，應依下列規定加收逾期違約金：
1. 逾期繳納未滿一個月者，按欠額加收千分之五。
 2. 逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，按欠額加收千分之十。
 3. 逾期繳納在二個月以上，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。
- (四) 出租耕地因天然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。
- (五) 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，承租人得申請減免租金。
- (六) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
1. 堆置雜物
 2. 掩埋廢棄物
 3. 採取土石
 4. 破壞水土保持
 5. 其他違反租賃物之效能之使用
- 前項情形，經出租人限期回復原狀而不為回復原狀時，出租人除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (七) 承租人行使承租權有妨礙之情形者，由其自行排除。
- (八) 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，應自負損害賠償責任，如導致本府負損害賠償責任時，本局對之有求償權。
- (九) 出租耕地，承租人應作種植農作物之用，如需興建相關之農業設施，應事先徵得本局同意。
- (十) 承租人使用租賃土地，應受下列限制：
1. 不得作違背法令或約定用途之使用。
 2. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓或轉租他人使用。
- (十一) 租賃土地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減時，並自變更登記之次月起重新計算租金。
- (十二) 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。
- (十三) 出租耕地之土地稅由本局負擔，因農作所需之水利有關費用，由承租人負擔，其他浚渫埤圳等費用，依有關法令規定辦理。
- (十四) 出租耕地因天然災害及其他不可抗力事由，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。

- (十五) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由本局撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。
- (十六) 租賃耕地有下列情形之一時，本局得終止租約：
1. 舉辦公共、公用事業需要。
 2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
 3. 因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
 4. 承租人死亡而無法定繼承人。
 5. 承租人積欠租金達二年之總額。
 6. 非因不可抗力繼續一年不為農作使用。
 7. 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。
 8. 因可歸責於承租人之事由致租賃物毀損或滅失。
 9. 承租人違法使用或未依約定用途使用。
 10. 承租人申請終止租約。
 11. 依法令規定得終止租約。
- (十七) 承租人應於租約終止後 1 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。其未依規定回復原狀者，本局得代為回復原狀，所需費用由承租人負擔。
- (十八) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知本局記載於「變更記事」。
- (十九) 本租約乙式兩份，由承租人與本局各執一份。

※變更記事※（由本局填寫）

項次	日期	內 容	記 事 專 用 章