

臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法部分條文修正總說明

臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法(以下簡稱本辦法)第九條明定市有耕地、養殖用地之租賃期間以五年為限。因本市經管市有耕地筆數達二六五三筆，承租人屢次反應租期過短，延續租約作業頻繁、不勝其擾，且國、市共有土地有四九九筆，為利統一放租管理，爰參依「國有耕地放租作業注意事項」第三十二點、土地法第二十五條內容，修正租約期限以九年為限。

另本辦法第十一條規範設置農業設施以無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施為限，蓋本市經管之耕地及養殖用地均屬農業用地，應確保其合理利用，且依農業發展條例第八條之一第一項規定以四十五平方公尺為限。惟隨著時代變遷、農業生產愈趨多元，農機具愈趨大型化，衡酌農民實際生產、經營需要，現行規定確不符實際需要，且本府農業局對農地申請容許使用訂有「臺中市申請農業用地作農業設施容許使用審查要點」及「臺中市農業設施高度及樓層審查標準」。爰此，臺中市政府地政局(以下簡稱地政局)僅本於土地管理機關權責出具土地容許使用同意書予承租人，由渠持憑向農業單位提出申請，以利農民從事現代化農業經營。

另本辦法第十五條僅規範本市公有耕地地租計徵方式，對被占用情形應如何處理，尚無規定。是依臺中市市有不動產被占用處理原則第七點規定增訂本辦法第十五條第二項規定，市有耕地、養殖用地被占用者，地政局應向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，最長以五年為限；被占用之市有耕地、養殖用地作為種植農林作物或養殖使用者，以臺中市政府最近一次公告之公有租佃實物折徵代金標準計收使用補償金，其餘按申報地價總額年息百分之五計收。

又本辦法第二十條第一項第五款規定承租人擅將租賃物全部或一部轉讓他人或提供他人使用，地政局得終止租約，收回土地。有鑒於農民長期耕作農地投入眾多心力，然農民於年邁而無人繼承時面臨心血化為烏有之風險，爰參酌國有耕地放租作業注意事項第四十一點內容，放寬承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得會同其最初訂約時同戶籍共同耕

作之直系血親卑親屬或家屬申請承租人名義變更。其修正要點如下：

- 一、修正租約期限。(修正條文第九條)
- 二、放寬農業基礎設施限制。(修正條文第十一條)
- 三、增訂公有耕地遭占用之使用補償金計收標準及年限規定。(修正條文第十五條)
- 四、放寬承租人名義變更限制。(修正條文第二十條)

臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 市有耕地、養殖用地之租賃期間以<u>九年</u>為限。但其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>前項租賃契約，應以書面訂立。</p>	<p>第九條 市有耕地、養殖用地之租賃期間以五年為限。但其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>前項租賃契約，應以書面訂立。</p>	<p>承租人屢次反應租期過短，延續租約作業頻繁、不勝其擾，且國、市共有土地有四九九筆，為利統一放租管理，爰參依國有耕地放租作業注意事項第三十二點、土地法第二十五條內容，修正租約期限以九年為限。</p>
<p>第十一條 市有耕地、養殖用地應依租約約定使用，如需要設置相關農業設施或實施土地改良，應先徵得地政局同意後，向目的事業主管機關申請許可。</p> <p>前項情形涉及建築行為者，應依土地法第二十五條規定辦理。</p>	<p>第十一條 市有耕地、養殖用地應依租約約定使用，如需要設置相關農業設施或實施土地改良，應先徵得地政局同意，並以<u>農業發展條例第八條之一第一項規定無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施為限</u>。涉及建築行為者，應依土地法第二十五條規定辦理。</p>	<p>承租人設置農業固定基礎設施應依農業發展條例第八條之一第一項規定以四十五平方公尺為限。然隨著時代變遷、農民農作範圍逐年擴大，農機具愈趨大型化，衡酌農民實際生產、經營需要，現行規定確不符實際需要，且本府農業局對農地申請容許使用訂有「臺中市申請農業用地作農業設施容許使用審查要點」及「臺中市農業設施高度及樓層審查標準」。爰此，本府地政局僅本於土地管理機關權責出具土地容許使用同意書予承租人，持憑向農業單位提出申請，以利農民從事現代化農業經營。</p>
<p>第十五條 市有耕地、養殖用地年租額依地政機關最後一次銓定土地之地目、等則，按下列所定產物全年收穫量總量四分之一，折徵代金繳納；其生產量及佃租標準如附表：</p> <p>一、作水田使用者，徵收稻穀。</p> <p>二、作旱田使用者，徵收</p>	<p>第十五條 市有耕地、養殖用地年租額依地政機關最後一次銓定土地之地目、等則，按下列所定產物全年收穫量總量四分之一，折徵代金繳納；其生產量及佃租標準如附表：</p> <p>一、作水田使用者，徵收稻穀。</p> <p>二、作旱田使用者，徵收</p>	<p>依據臺中市市有不動產被占用處理原則第七點規定明定被占用市有不動產收取使用補償金計收標準除地上物作為種植農林作物或養殖使用者，以臺中市政府最近一次公告之公有租佃實物折徵代金標準計收外，依當期土地申報地價總額年息百分之五計收，並明定追收占用期間</p>

<p>甘薯。</p> <p>三、作養殖使用者，徵收鮮魚。</p> <p>非屬田、旱、養地目經編定為農牧用地、養殖用地且實際作農耕、養殖使用或無地目、等則，實際作農耕、養殖使用者，土地租金額依性質比照同一地段鄰近土地田、旱、養地目、等則計徵之。</p> <p><u>市有耕地、養殖用地被占用者，地政局應向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，最長以五年為限；除地上物作為種植農林作物或養殖使用者，以臺中市政府最近一次公告之公有租佃實物折徵代金標準計收外，依當期土地申報地價總額年息百分之五計收。</u></p>	<p>甘薯。</p> <p>三、作養殖使用者，徵收鮮魚。</p> <p>非屬田、旱、養地目經編定為農牧用地、養殖用地且實際作農耕、養殖使用或無地目、等則，實際作農耕、養殖使用者，土地租金額依性質比照同一地段鄰近土地田、旱、養地目、等則計徵之。</p>	<p>之使用補償金最長以五年為限，以茲明確。</p>
<p>第二十條 市有耕地、養殖用地有下列情形之一者，地政局得終止租約，收回土地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第十二條規定申請繼承承租者。 二、承租人自願拋棄承租或申請退租者。 三、承租人積欠租金達二年總額者。 四、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖者。 五、承租人擅將租賃物全部或一部轉讓或轉租他人或提供他人使用者。 六、承租人違反法令規 	<p>第二十條 市有耕地、養殖用地有下列情形之一者，本局得終止租約，收回土地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第十二條規定申請繼承承租者。 二、承租人自願拋棄承租或申請退租者。 三、承租人積欠租金達二年總額者。 四、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖者。 五、承租人擅將租賃物全部或一部轉讓或轉租他人或提供他人使用者。 六、承租人違反法令規 	<p>有鑒於農民長期耕作農地投入眾多心血，然農民於年邁而無人繼承時需面臨心力化為烏有之風險，爰參酌國有耕地放租作業注意事項第四十一點內容，放寬承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得會同其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬，申請承租人名義變更。但換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬者，該租約當然自後失其效力，其所訂租約視為依農業發展條例規定新定租約。此規定，俟修法通過後納入租賃契約規範。</p>

<p>定或租賃契約約定者。</p> <p>七、超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經目的事業主管機關通知限期改正，屆期不改正者。</p> <p>八、放租土地經依法編定或變更編定為非耕地或養殖用地使用者。</p> <p>九、因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用者。</p> <p><u>承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得會同其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬，申請承租人名義變更。</u></p> <p>依第一項終止租約收回者，不予補償。但法律另有規定者，不在此限。</p> <p>經限期採收或取回土地改良物，回復租賃土地原狀，逾期未採收或取回者，視為拋棄，由地政局逕行處理。</p>	<p>定或租賃契約約定者。</p> <p>七、超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經目的事業主管機關通知限期改正，屆期不改正者。</p> <p>八、放租土地經依法編定或變更編定為非耕地或養殖用地使用者。</p> <p>九、因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用者。</p> <p>依前項終止租約收回者，不予補償。但法律另有規定者，不在此限。</p> <p>經限期採收或取回土地改良物，回復租賃土地原狀，逾期未採收或取回者，視為拋棄，由地政局逕行處理。</p>	
---	---	--

臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法部分條文修正條文

第九條 市有耕地、養殖用地之租賃期間為九年以下。但其他法令另有規定者，從其規定。

前項租賃契約，應以書面訂立。

第十一條 市有耕地、養殖用地應依租約約定使用，如需要設置相關農業設施或實施土地改良，應先徵得地政局同意後，向目的事業主管機關申請許可。

前項情形涉及建築行為，應依土地法第二十五條規定辦理。

第十五條 市有耕地、養殖用地年租額依地政機關最後一次銓定土地之地目、等則，按下列所定產物全年收穫量總量四分之一，折徵代金繳納；其生產量及佃租標準如附表：

- 一、作水田使用者，徵收稻穀。
- 二、作旱田使用者，徵收甘薯。
- 三、作養殖使用者，徵收鮮魚。

非屬田、旱、養地目經編定為農牧用地、養殖用地且實際作農耕、養殖使用或無地目、等則，實際作農耕、養殖使用者，土地租金額依性質比照同一地段鄰近土地田、旱、養地目、等則計徵之。

市有耕地、養殖用地被占用者，地政局應向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，最長以五年為限；除地上物作為種植農林作物或養殖使用者，以臺中市政府最近一次公告之公有租佃實物折徵代金標準計收外，依當期土地申報地價總額年息百分之五計收。

第二十條 市有耕地、養殖用地有下列情形之一者，地政局得終止租約，收回土地：

- 一、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第十二條規定申請繼承承租者。
- 二、承租人自願拋棄承租或申請退租者。

- 三、承租人積欠租金達二年總額者。
- 四、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖者。
- 五、承租人擅將租賃物全部或一部轉讓或轉租他人或提供他人使用者。
- 六、承租人違反法令規定或租賃契約約定者。
- 七、超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經目的事業主管機關通知限期改正，屆期不改正者。
- 八、放租土地經依法編定或變更編定為非耕地或養殖用地使用者。
- 九、因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用者。

承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得會同其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬，申請承租人名義變更。

依第一項終止租約收回者，不予補償。但法律另有規定者，不在此限。

經限期採收或取回土地改良物，回復租賃土地原狀，逾期未採收或取回者，視為拋棄，由地政局逕行處理。