

耕地分割執行要點

《第 13 點》

【公布日期文號】 內政部 89 年 10 月 24 日台內地字第 8973790 號

【要旨】增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼 D G

【內容】依「農業發展條例」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，並將耕地依協議內容分割為租佃雙方單獨所有者，其登記原因應為「耕地租約終止」。

【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。