

終止三七五租約

高雄縣美濃鎮上安里

林富榮先生問：

某甲為公務人員，其妻是自耕農，現耕5分餘地。某甲另有5分水田，出租與某乙，多年來均訂有三七五減租租約。但某乙夫婦因農耕收益偏低，皆往工廠工作，請問(1)某乙如不願繼續耕作，某甲能否收回自耕？雙方要如何辦理？

(2)如某乙因排水不良等致使部份水田廢耕，但仍願意按期繳納地租。廢耕為政府所不許，且要處罰，某甲如何處理？

(3)如甲乙雙方均同意將水田出售與第3人，所得價金如何分配才合理？

高瑞鏘律師答覆：

(1)耕地租約的承租人，因轉業放棄其耕作權時，出租人得終止租約，收回耕地。(耕地三七五減租條例第17條第2款)。如某乙自願終止租約，租佃雙方應協同向所屬鄉鎮區公所辦理租約終止之登記(台灣省耕地租約登記辦法第6條)。如某乙有異議，某甲須立證某乙確已轉業，放棄耕作權，逕向當地鄉鎮區公所耕地租佃委員會聲請調解(耕地三七五減租條例第26條)，謀求解決。



(2)耕地是否無正當理由而廢耕，及此項廢耕應否處罰，均以某乙為對象，且屬公法上問題。甲乙雙方私法上租賃關係，除非具有法定終止原因，並已依法終止，否則某甲並不當然受其影響。

(3)所指水田既屬某甲所有，某甲個人有權單獨決定是否出售，不需徵求某乙同意。不過某乙以承租人身份，有按同一條件優先承買之權。如某乙不願承買，其耕地租賃權對於受讓人仍繼續存在，換句話說，買受水田的第3人，不得要求某乙交還土地(同條例第15條，民法第425條)。

來函所稱，某乙願意出售與第3人，當指某乙同意某甲將水田出售與第3人時，他願放棄耕作權，終止有關租約及協同辦理終止租約的登記。在此情形，某甲實得價金，究竟提出多少補償某乙，始為合理，法律上並無規定。有人比照平均地權條例第77條，按土地公告現值扣除土地增值稅後餘額1/3計付，但此條例就出租耕地經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用終止租約的情形而為規定，與本件所述不同，僅供參考。實際上仍應由甲乙雙方協議決定。

應向公所登記

豐年社 台北市溫州街14號		新書介紹	每次郵購另收掛號郵資9元 郵政劃撥5930號
書名	內容		
中國菜 (第三冊)	中國菜的分布、容量換算表、重量比例表、做菜必備的調味品及用具、餐盤裝飾示範，及近200種之肉類、海產、蔬菜及湯類之製作，中英對照，彩圖說明(精裝)。 黃淑惠著 19.5×27(公分)·256頁·460元		
家禽生理學	介紹家禽的血液狀況、血液循環、呼吸系統、消化系統、代謝、排泄、內分泌、生殖、體溫與體溫調節、皮膚及羽毛、感覺器官、肌肉與神經系統。 台灣商務印書館出版·季垚元著 21×15(公分)·418頁·158元		
中華藝術 盆栽	中華盆栽展出品，中國古盆的特徵與種類，盆石介紹，中國盆栽之變遷，日本、香港及泰國之盆栽，主要盆樹80種，盆栽樹型，盆栽藝術。 張英欽·江柏峰著 27×37(公分)·400頁·1600元		
新養蘭學 (三版)	養蘭總論、蘭花的培養法、繁殖育種改良法、利用和運銷、養蘭法各論、台灣野生蘭調查表及圖譜，附花名及彩圖檢索表。 董新堂著 27×20(公分)·332頁·1500元		