

澎湖縣縣有耕地放租管理辦法

第一章 總則

第一條 本辦法依澎湖縣縣有財產管理自治條例第三十八條第一項第九款規定訂定之。

第二條 本辦法所稱縣有耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、森林區、風景區之農牧用地及依都市計畫法劃定為農業區，所有權人登記為澎湖縣之土地。

第三條 下列各項縣有耕地不予放租：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、經認定影響水庫本流及越域引水集水區及位於飲用水水源水質保護區之土地或飲用水取水口一定距離內地區。

五、經劃定為保安林之土地。

六、超限利用之山坡地。

七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

八、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。

九、其他依法令規定不得放租之土地。

第四條 縣有耕地之承租人，其承租面積除本辦法另有規定外，每戶合計不得超過三公頃，但得視土地坵形為百分之十以內增加。

採標租之承租人不受其限制。

本辦法施行前，原承租面積已超過前項規定者，不受其限制，並不得再增加承租面積。

第五條 縣有耕地除法令另有規定外，得依本辦法辦理放租。本辦法所稱放租，指標租及出租。

第六條 本府辦理放租公告時，其內容應載明下列事項：

一、法令依據。

二、縣有耕地標示及面積。

三、依第十二條投標人之資格或第十三條出租之對象、順序。

四、受理申請之時間及地點。

五、租金計收標準。

六、受理申請之方式及應檢附之文件。

七、對放租標的物有主張權利或異議者，應於公告受理申請期間內檢具有關權利憑證或書面理由送本府，逾期不予受理。

前項放租公告應張貼於本府門首、網站及放租土地所在地鄉（市）公所之公告欄，並送土地所在村（里）辦公處周知。

第七條 縣有耕地依現況辦理放租。承租人為改良土地所支出之費用及設置必要設施之費用由承租人負擔。

第八條 承租人承租縣有耕地申請鑿井，應依規定徵得放租機關同意後，向本府（水利單位）申請興辦抽汲地下水之建造物及水權登記；惟縣有耕地位於水利法中央主管機關公告之地下水管制區域範圍，不得申請鑿井。

縣有耕地承租人得檢附放租機關租賃契約書申請農業動力用電戶優惠，並依農業動力用電範圍及標準之規定申辦。

第九條 承租人承租縣有耕地，實際供農作生產有興建農作設施使用之必要，得在租約約定用途維持下，依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定，檢具需求計畫經放租機關同意後向本府農業主管機關申請之。

放租機關依前項為同意，倘已涉及建築法規定之建築行為，應依土地法第二十五條之規定辦理。

第二章 標租

第十條 縣有耕地採標租者，應收取訂約權利金及年租金，並於公告投標時訂定投標資格，依權利金競標，以有效投標單之金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項權利金底價按出租之年租金乘以出租年期之租金總額計算。

權利金按得標金額計收，年租金按出租之年租金計收。

第十一條 縣有耕地標租程序如下：

- 一、選定依本辦法規定可予標租之土地。
- 二、決定招標內容。
- 三、公告。
- 四、開標。
- 五、訂定租約。(如附件一)

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

第十二條 得標人應按訂約當期公告地價總額百分之三繳交履約保證金。

前項履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

第三章 出租

第十三條 縣有耕地出租之對象及優先順序如下：

- 一、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耕地所有權人。
 - 三、實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人。
 - 四、農業學校畢業或家庭農場從事農業。
 - 五、最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者。
 - 六、合作農場。
 - 七、其他有意願耕作且年滿二十歲之自然人。
- 第一項第一款所定歷年，最長不得超過五年。

第十四條 縣有耕地出租程序如下：

- 一、篩選並受理申請承租依本辦法規定可予出租之耕地。
- 二、公告出租並徵詢異議。
- 三、受理申請。
- 四、審查。
- 五、核定出租。
- 六、訂定租約。(如附件一)

前項第二款公告期間不得少於十四日。

第十五條 公告受理期間，同一筆耕地依第十三條所定同款順序有二人以上申請者，以抽籤定之。抽籤時，申租人應親自到場抽籤，逾時不到者，視為放棄申請承租。

第十六條 依第十三條申請承租縣有耕地者，應按不同出租對象檢附下列文件：

一、民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受其耕作之現耕作人：

(一)申租人為申租土地現耕作者之切結書。

(二)民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受耕作之下列文件之一：

1.當地農、漁會、鄉(市)公所或其他政府機關出具之證明。

2.民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且於民國八十二年七月二十一日前曾為該縣有耕地所在村(里)長、毗鄰土地所有權人或承租人出具之證明。

(三)申租人係繼受耕作之現耕人者，應檢附下列文件之一：

1.經公證人公證或認證之權利移轉證明文件。

2.經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並經公證人公證或認證文件。

3. 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」，並經公證人公證之切結書。

二、實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：申租人為申租土地毗鄰耕地實際耕作所有權人之切結書。

三、實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：

（一）申租人為申租土地毗鄰耕地實際耕作承租人之切結書。

（二）毗鄰耕地之租賃契約書影本。

四、農業學校畢業：公立或主管教育行政機關立案或認可之國內外中等以上學校農業畢業有關科系畢業之證明文件影本。

五、家庭農場從事農業：

（一）申租人實際從事家庭農場耕作之切結書。

（二）證明與農場所有或經營者同一戶籍之全戶戶籍證明文件。

（三）家庭農場土地所有權或其他使用權利證明文件。

六、最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者：行政院農業委員會及其所屬機關各直轄市、縣（市）政府自行辦理或委託辦理與農作、畜牧具相關性之訓練課程紙本結業證書影本。

七、合作農場：合作農場設立登記證明文件影本。

八、其他有意願耕作且年滿二十歲以上之自然人：身份證影本。

第四章 租約管理

第十七條 縣有耕地之放租，其租佃之相關事項，依農業發展條例規定辦理。

但於民國八十九年一月二十八日前已承租縣有耕地者，依耕地三七五減

租條例規定辦理；非屬耕地三七五減租條例施行之區域，依土地法及其他有關法律規定辦理。

第十八條 縣有耕地租期不得逾六年，租期屆滿除依本辦法規定不再續租外，承租人有意續租者，應於租期屆滿前三個月內檢附下列文件向本府申請換約續租。

一、原租約。

二、身分證明文件。

三、依第七條訂有履約保證金已繳納之收據影本。

四、承租人確係耕作切結書，並經本府勘核承租土地供耕作使用或與耕作不可分之設施面積達百分之七十以上。

租期屆滿未申請續租者，其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、第一百十四條之規定。

第十九條 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承發生之日起六個月內向主管機關申請繼承承租。但所餘租期未滿六個月者，應於租期屆滿前提出申請。

第二十條 縣有耕地放租之年租金，按當期公告地價百分之二計收。但租約適用耕地三七五減租條例者，從其規定。

本辦法修正施行前已簽訂之租約，從其租約約定之年租金收取至租期屆滿；修正施行後申請續租換約者，依修正後之規定辦理。

第二十一條 縣有耕地租金於當年度十一月一日至三十日由本府開單向承租人收繳。

承租人應於本府通知所訂繳納期限繳納地租，逾期繳納時，依下列標準加收違約金：

一、逾期繳納未滿一個月者，依欠額加收百分之二。

二、逾期繳納在一個月以上未滿二個月以上者，依欠額加收百分之四。

三、逾期繳納在二個月以上未滿三個月以上者，依欠額加收百分之八。

四、逾期繳納在三個月以上者，一律依欠額加收百分之十。

第二十二條 承租人應自任耕作，且不得將耕地全部或一部轉租（借）他人使用。

承租人違反前項規定，放租機關得依相關法令規定收回耕地，承租人不得請求補償。

第二十三條 放租機關定期查核承租人承租耕地之農作情形，承租人無正當事由而不為耕作，且未提出延耕者，視為無意承租，由放租機關收回放租耕地。

第二十四條 承租人承租耕地有下列情形之一者，本府得終止租約，除本辦法另有規定外，承租人不得向本府要求任何補償：

- 一、政府舉辦公共、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、本府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或繼承人無意自任耕作時。
- 五、承租人積欠租金達二年之總額時。
- 六、非因不可抗力繼續一年以上不為耕作時。
- 七、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作耕作使用或不得放租時。
- 八、承租人申請興建農作產銷設施，未依放租機關同意使用內容興建，或已興建之設施未經放租機關之同意，並經放租機關催告未於規定期限三十日內完全改善。
- 九、承租人申請退租者。
- 十、作違背法令規定或約定用途以外之使用。
- 十一、違反第二十二條規定。

十二、耕作面積未達承租耕地面積百分之七十以上者，其餘土地應辦理部分終止租約，由本府收回。

十三、依其他法令規定得終止租約時。

前項第一款至第三款終止租約者，除經本府核准設置之地上設施由承租人檢具支付證明按折舊年數予以補償外，其地上農作物本府得訂一定期限通知承租人於農作物收成後不續耕作，承租人倘仍續耕作致本府收回耕地而有損害者，本府不負賠償之責。

租約終止後，承租人原設置之工作物除經本府同意外，承租人應負清理之責交由本府收回，並繳清租金。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃耕地。

第二十五條 承租人承租耕地，因災害或其他不可抗力致農作物歉收，得依有關規定申請減免當期地租。

第五章 附則

第二十六條 本辦法施行前，已以澎湖縣縣有耕地放租而非屬第三條之縣有耕地，仍作農作使用者，適用本辦法之規定。

第二十七條 本辦法自發布日施行。