

臺灣省政府地政處檢送內政部函示放租公有土地之使用方式與容許使用項目不符者，於租約期滿時宜另換約為容許之使用，放租之耕地嗣經編為山坡地保育區國土保安用地者，得依耕地三七五減租條例第十七條規定終止租約及給予承租人補償

發文機關：臺灣省政府地政處

發文字號：臺灣省政府地政處 84.11.01. (84) 地三字第68666號

發文日期：民國84年11月1日

主旨：為補繼承人原訂租約始期已無可考，其繼承人辦理繼承承租，期間應如何訂定？又放租耕地嗣後經編為山坡地保育區國土保安用地，得否准予繼承承租疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據內政部八十四年八月一日台(84)內地字第八四一〇五六四號及八十四年十月十六日台(84)內地字第八四一三〇九一號函辦理，並復 貴府八十四年六月十四日八四府地用字第六六三四七號函。
- 二、依照民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條之規定，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，並無待於繼承人主張，承租權既屬財產權之一種，原承租人死亡後，繼承人當可申請繼承承租，當無疑義。惟依 貴府前開函所敘，公有耕地放租清冊並未載明本案土地之租賃期間，顯見貴府於公地管理方面有所疏失，為維公產權益，類此情形應請確實清查，並會同相關單位實地勘查土地使用現況，及是否仍由原承租人或其繼承人耕作使用，如經查明無任何違約使用或轉讓情事者，應請儘速補訂租約期限或辦理換約續租手續。
- 三、又放租之耕地嗣經編定為山坡地保育區國土保安用地，得否依照「非都市土地使用管制規則」第八條規定為從來之使用，而准予換約續租乙節，經報奉內政部前開函核示略以：「查依區域計畫法第廿一條規定：『違反第十五條第一項管制使用土地者，該管直轄市、縣(市)政府得限期令其變更使用或拆除其建築物恢復原狀。』其目的在於落實非都市土地依計畫管制其使用，公有土地尤應積極配合。是本案放租之公有土地，既已完成編定，自應依其用地類別之容許使用項目使用。如原放租土地之使用方式與上述容許使用項目不符，於租約期滿時宜換約為容許之使用，以符土地管制使用之精神。」準此，依照內政部前開函示意旨，本案土地於租期屆滿後，應即通知承租人換訂成容許使用之林地租約，始符土地使用管制之精神。
- 四、惟查耕地租賃有其特殊之租賃，非有耕地三七五減租條例第十七條所規定之事由不得終止，承租人之權益當受該條例之保障，今政府基於土地使用管制立場，將耕地租約換訂成林地租約，對承租人權益而言，不無損失。鑒此，復經本處報奉內容政核示同意，關於放租之耕地嗣經編定為山坡地保育區國土保安用地者，為免日後承租人異議，滋生糾紛，得依耕地三七五減租條例第十七條規定予以終止租約，並依同條第二項規定給予承租人補償。
- 五、檢附前開內政部函及相關附件影本各一份。