

申辦說明：

一、平均地權條例及其施行細則有關終止租約規定如下：

(一)平均地權條例

第 76 條：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。

依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣(市)政府得照價收買之。

第 77 條：耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。

前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第 13 條規定以書面通知出租人者為限。

公有出租耕地終止租約時，應依照第 1 項規定補償耕地承租人。

第 78 條：依第 76 條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣(市)政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣(市)政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。

耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直轄市或縣(市)政府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。

(二)平均地權條例施行細則

第 97 條：本條例第 76 條第 2 項所稱實際收回耕地屆滿一年之期間，依左列規定計算之：

1. 土地所有權人與承租人協議終止租約者，自達成協議之次日起算。
2. 由直轄市或縣(市)主管機關核定終止租約者，自核定終止租約送達之次日起算。
3. 依本條例第 78 條第 2 項規定移送法院強制執行者，自執行完畢之次日起算。

第 98 條：本條例第 77 條第 1 項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第 78 條規定以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。

依本條例第 77 條第 3 項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。

第 99 條：依本條例第 78 條規定終止租約之土地，應於承租人領取補償費或補償費依法提存後，由直轄市或縣(市)主管機關逕行辦理終止租約登記。

二、本案出租人與承租人如已達成終止租約協議者，應另檢附協議書及承租人印鑑證明書；如未能達成協議者，則免附，並應將本申請書第二項所列「終止租約協議書及承租人印鑑證明書」等字刪改及認章。