

關鍵詞：三七五租約（共3篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:03

債權物權化, 許文昌老師

文章編號：419380

發布日期：2020/08/13

其他關鍵詞：債權物權化, 租賃權, 物權

文章資訊

- 文章編號：419380
- 作者：許文昌
- 發布日期：2020/08/13
- 關鍵詞：債權物權化、三七五租約、租賃權、物權
- 爬取時間：2025-02-02 20:58:23
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419380>)

內文

耕地三七五租約屬於租賃權，他項權利屬於物權。物權效力原本大於債權效力，惟三七五租賃因物權化結果，而與物權立於同等地位，此即債權物權化。因此，判斷三七五租賃與他項權利（如抵押權）之優先性，應視三七五租約之訂立日期與他項權利之登記日期而定。

倘三七五租約之訂立日期先於他項權利之登記日期，則三七五租賃之效力優先於他項權利；倘三七五租約之訂立日期後於他項權利之登記日期，則他項權利之效力優先於三七五租賃。再者，倘三七五租賃之效力優先於抵押權，則承租人優先受償（即受償補償地價減除土地增值稅後餘額三分之一）；如有餘額，始由抵押權人受償。倘抵押權之效力優先於三七五租賃，則抵押權人優先受償；如有餘額，始由承租人受償。

此外，三七五租賃與一般租賃同屬於租賃權，雖然兩者皆具有「買賣不破租賃」之效力（詳見民法第425條及耕地三七五減租條例第25條）；然，法律對三七五租賃與一般租賃之承租人保護仍有所區隔。前者（如平均地權條例第63條）保護程度遠大

於後者（如平均地權條例第63條之1）。總之，三七五租賃之效力與物權立於同等地位，而一般租賃之效力尚不及物權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

終止三七五租約補償承租人之地價標準, 許文昌老師

文章編號: 409764

發布日期: 2017/09/14

其他關鍵詞: 平均地權條例, 市地重劃, 土地徵收, 補償地價, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 409764

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/09/14

- 關鍵詞: 三七五租約、平均地權條例、市地重劃、土地徵收、補償地價、土地增值稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:56

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409764>)

內文

依平均地權條例第77條規定, 出租耕地經依法編為建築用地, 出租人得終止租約, 並按申請終止租約當期之公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一補償承租人。即: 承租人之地價補償= (公告土地現值 - 預計土地增值稅) × [圖片1]

上開公式在下列狀況發生變化:

• (一) 市地重劃: 補償規定於平均地權條例第63條, 即:

1. 重劃後出租人受分配土地: 承租人之地價補償=公告土地現值×[圖片2]

2. 重劃後出租人未受分配土地: 承租人之地價補償=補償地價×[圖片3]

土地重劃之法律性質乃視為其原有之土地交換, 故不徵土地增值稅, 因此公式中未出現預計土地增值稅。

• (二) 土地徵收: 補償規定於平均地權條例第11條, 即:

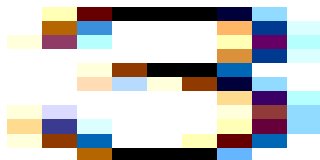
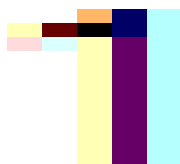
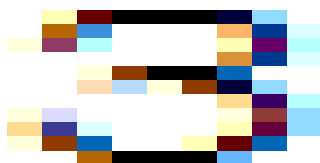
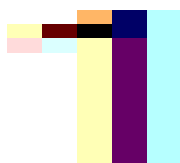
承租人之地價補償= (補償地價 - 土地增值稅) × [圖片4]

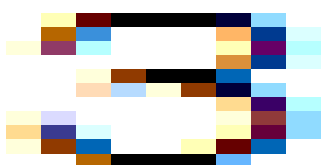
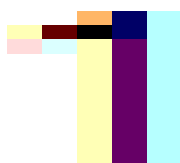
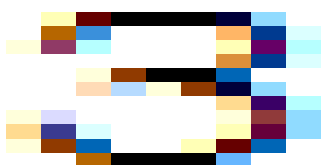
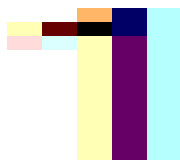
土地徵收有實際補償地價, 故不採公告土地現值。值得一提的是, 現行土地徵收採市價補償, 而非採公告土地現值補償。另, 土地徵收係課徵土地增值稅之時機, 故採實際發生土地增值稅, 而非採預計土地增值稅。又, 現行土地徵收免徵土地增值稅, 因此上開公式之土地增值稅為零。

綜上，終止三七五租約補償承租人之地價標準，端視下列二種情形而定：

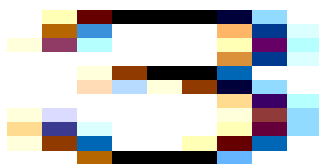
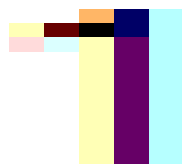
1. 有無補償地價：有補償地價，以補償地價為準；無補償地價，以公告土地現值為準。
2. 有無土地增值稅：有土地增值稅並同時發生，以實際發生土地增值稅為準；有土地增值稅但尚未發生，以預計土地增值稅為準；無土地增值稅，則刪除公式中之土地增值稅規定。

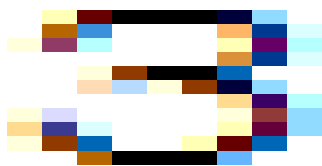
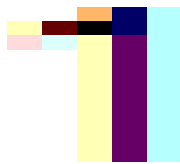
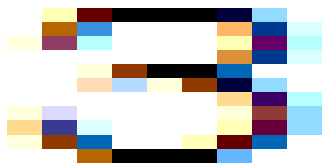
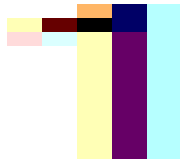
文章圖片



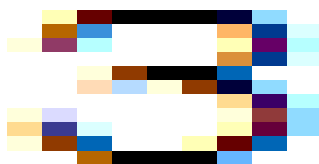
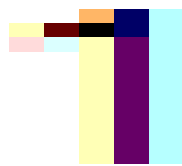
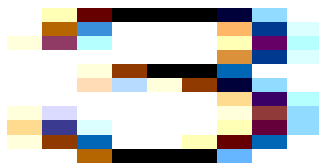


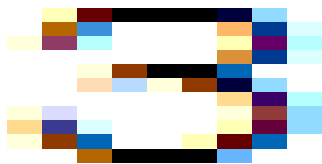
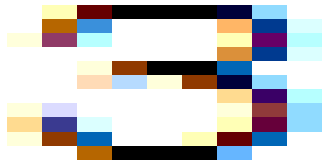
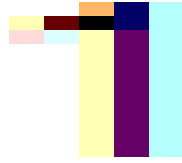
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地375, 曾榮耀老師

文章編號: 409631

發布日期: 2017/08/24

其他關鍵詞: 耕地375, 耕地三七五減租條例

文章資訊

- 文章編號: 409631
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/08/24
- 關鍵詞: 耕地375、耕地三七五減租條例、三七五租約
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409631>)

內文

各位同學好

前陣子有學者在討論耕地375租約存在的必要性，高普考同學土地政策應好好準備，今天先來談談最近一則新聞：中石化爆土地爭議
佃農嗆：維持三七五租約保障【轉自：自由時報】

新聞當中提到：「安順廠周邊的海埔新生地原本是由當地居民圍墾而來，不過日治時期被佔領，爾後接收土地的國民政府為了優惠農民而實施「三七五減租」，保障佃農的承租權和耕作權。不過，當年租約都是由地主和佃農口頭約定，並無白紙黑字的合約，這項缺漏在土地所有權人中石化民營後出現問題。

中石化3年前告知佃農不再予以續租，這項決定惹火當地佃農，認為此舉忽略三七五租約保障的主動續約權；但是中石化則反駁，佃農並無到安南區公所三七五租佃委員會造冊，也沒有到地政事務所做土地謄本註記，難以認定土地有受三七五租約的保障。」

有關耕地375租約之相關規定，包含「耕地三七五減租條例」、「臺灣省耕地租約登記辦法」、「耕地三七五租約清理要點」、司法院大法官釋字第128、422、580號解釋等。其中，根據「耕地375減租條例」第6條規定，本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。

繼依「臺灣省耕地租約登記辦法」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三十日內，向當地鄉(鎮、市、區)公所申請。因此，這邊同學要注意的是，該登記並非至地政事務所所辦理的土地登記，而是租約內容登記。

又按「地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點」第2點，鄉(鎮、市、區)公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記。其屬共有土地出租者，應註記出租人及其應有部分。同法第3點規定，新訂立三七五租約之耕地，鄉(鎮、市、區)公所應於辦畢租約登記2日內填具登記申請書及造具訂立租約土地清冊1式2份，函送土地所在地地政事務所收件，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄內註記本筆土地訂有三七五租約

然而，依據幾則判例、判決(51最高法院台上2629號判例、79年台上字第290號、85年台上字第2926號)可知，該登記並非租約生效之要件：「惟該規定係為保護佃農及謀舉證之便利而設，非謂凡租約之訂定、變更、終止或換訂，須經登記始能生效」。因此，前項案例之租約是否生效，並非以登記為斷。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下