

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-602）

府法訴字第 1070149384 號

訴 願 人：○○○

送達代收人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣田尾鄉公所（下稱原處分機關）107年3月23日田鄉民字第1070003669號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處理。

事 實

緣訴願人與出租人莊○勳、莊○麟、王○堅、林○○玉就坐落本縣田尾鄉○○段 1160、1160-1、1160-2 地號土地訂有耕地三七五租約（彰尾南字第 30 號，訂約面積均為 0.023798 公頃），出租人以訴願人租金已積欠達 2 年以上為由，向原處分機關申請租約終止登記，經原處分機關依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款及臺灣省耕地租約登記辦法第 6 條第 2 項第 3 款規定審查，准由出租人辦理租約終止登記，原處分機關以 107 年 3 月 20 日田鄉民字第 1070003477 號函報本府核備，經本府 107 年 3 月 21 日府地權字第 1070093918 號函同意備查，原處分機關即以 107 年 3 月 23 日田鄉民字第 1070003669 號函知訴願人略以「准予終止租約，本所將依規定辦理塗銷三七五租約註記。」訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人之被繼承人李○○等人於 38 年間與坐落彰化縣田尾鄉芳平段 1160、1160-1、1160-2 等地號土地所有權人訂有三七五租約，104 年間訴願人繼承上開三七五

租約，併向原處分機關申請續訂租約，已獲原處分機關105年1月18日田尾鄉民字第1050000485號函續訂租約。訴願人於續訂租約後，即郵寄104、105、106年之租金予出租人等。茲因訴願人斯時並不知被繼承人有積欠租金情事，經出租人以積欠租金為由，向原處分機關申請終止租約，惟經原處分機關調解，且達成調解。然出租人又以租金計算方法不同，再向原處分機關主張終止租約，嗣經原處分機關以106年4月6日田鄉民字第106004023號函，建議訴願人以原處分機關計算之方法依出租人要求於7日內寄送租金。訴願人接獲上開函文後，於106年4月13日（即7日內）依原處分機關計算之租金，以存證信函寄予出租人等，然因出租人莊○勳部分拒收、出租人莊○麟、王○堅、林○○玉部分，因伊等代理人徐○玲於原處分機關通知前，要求上開三出租人因皆已委託伊收受、並向訴願人表示三人之租金郵寄至「彰化縣○○鎮○○路2段4號」，然於106年4月13日訴願人依該址郵寄，伊等代理人徐○玲經郵局多次招領仍未領取，於退回後，王○堅、林○○玉部分，訴願人改寄至其住所，業已收到，另莊○勳、莊○麟部分，已向彰化地院辦理提存。由上說明，訴願人並未積欠出租人租金，出租人卻一再表示訴願人租金未付，又於107年1月26日再向原處分機關主張積欠租金終止租約，原處分機關以107年1月30日田鄉民字第1070001320號函知訴願人於20日內提異議，然原處分機關事後竟擅自認定訴願人於出租人終止租約後繳租，異議無理由。

- (二) 查訴願人因係繼承三七五租約，對原被繼承人租金之繳租情形不明確，續訂租約後於105年間即郵寄104、105、106年租金予出租人，有繳租資料可資為證，此證訴願人並無積欠租金之故意甚明。
- (三) 次查出租人收受上開租金後，又主張前被繼承人尚積欠95年後之租金，及租金計算方法有誤，事後經原處分

機關於 106 年 4 月 6 日通知雙方應以其計算之租金給付，且在通知後 7 日內給付，訴願人於 106 年 4 月 13 日即依原處分機關計算之金額以存證信函郵寄，然因出租人之代理人徐○玲要求郵寄之地址招領未領，除王○堅、林○○玉部分改寄已收外，莊○勳、莊○麟部分已辦理提存，是訴願人並未積欠租金達 2 年以上甚明。

- (四) 再查出租人提出耕地三七五租約之終止租約登記，依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條規定，租約之終止應由雙方會同申請，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，鄉鎮公所應通知他方於接到通知之日起 20 日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管公所逕行登記；受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第 26 條規定處理。茲因訴願人於收到原處分機關 107 年 1 月 30 日田鄉民字第 1070001320 號函後，訴願人於 107 年 2 月 8 日即提出異議書，原處分機關應依耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理，原處分機關未依上開規定辦理，即逕行終止租約登記顯有違誤。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 查出租人曾於 105 年 11 月 26 日郵寄存證信函告知訴願人，於該存證信函中催告訴願人已積欠達 2 年，依民法第 440 條第 1 項規定催告訴願人支付，並須於該函到第 3 日內即期繳清，如未履行將依本條例第 17 條第 1 項第 3 款規定申請終止租約，足認出租人曾於 106 年 1 月 19 日調解成立期日即進行合法催告。
- (二) 其後，因雙方對前開租金欠繳達 2 年以上事由產生租佃爭議，遂由出租人等 4 人向本所提出調解，經 106 年 1 月 19 日調解後，兩造對於該次調解達成共識，調解成立，後由彰化縣政府核發調解成立證明書在案（彰化縣政府 106 年 2 月 9 日府地權字第 1060038837 號函），嗣出租人依調解決議，於 106 年 3 月 17 日郵寄存證信函

(北斗郵局存證號碼 000044) 催告訴願人應依出租人所提出積欠金額及時間，於該函到第 7 日內即期繳付，惟訴願人於 106 年 3 月 20 日收受該存證信函後起 7 日內仍未依調解決議主文履行補繳租金義務，出租人遂於 106 年 3 月 30 日郵寄存證信函(北斗郵局存證號碼 000052) 告知訴願人因未依雙方調解內容繳納租金，故出租人依法提出申請終止耕地三七五租約；雖訴願人嗣後於 106 年 4 月 13 日向出租人王○堅、林○○玉寄送郵政匯票，又分別於 106 年 6 月 23 日、7 月 4 日向出租人莊○勳、莊○麟聲請提存欠繳租金，惟前開繳納事實皆係於租約終止後所為，而非依 106 年 1 月 19 日調解程序筆錄所載之決議主文盡繳納義務。

- (三) 承上所述，出租人曾先後催告訴願人繳納積欠租金，其後因訴願人未依調解決議主文履行繳納義務，出租人遂向訴願人寄發逾期不繳地租終止租約通知書，故出租人依本條例第 17 條第 1 項第 3 款及臺灣省耕地租約登記辦法第 6 條第 2 項第 3 款規定，單獨申請本案耕地三七五租約終止登記，本所以 107 年 1 月 30 日田鄉民字第 1070001320 號函，通知訴願人於接到本通知書之日起 20 日內提出書面意見，訴願人遲至 107 年 3 月 20 日以(107)智律輝字第 107032001 號異議書主張「已繳納租金完畢，並無積欠租金之情，其申請終止租約登記，顯無理由，此異議事項當屬租佃爭議」，惟訴願人繳納事實皆係於租約終止後所為，出租人主張訴願人未依調解決議主文履行補繳租金義務，訴願人提出之異議非屬本條例第 26 條之租佃爭議。故出租人申請本案耕地三七五租約終止登記，經本所審核後符合規定。

理 由

- 一、按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不

得終止：…三、地租積欠達兩年之總額時。…」、「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。」、「前條爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。」耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、第26條、第27條分別定有明文。

二、次按「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。前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起二十日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記：一、經判決確定者。二、經訴訟上和解或調解成立者。三、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。四、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。五、耕地經逕為標示變更登記者。六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理。」、「依本條例第十七條第一項各款終止租約者，應為租約終止之登記。申請租約終止登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定，檢具證明文件：…三、依本條例第十七條第一項第三款申請者，應檢具欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明文件各一

份，或耕地租佃委員會調解、調處成立證明文件，或法院確定判決書一份。」臺灣省耕地租約登記辦法第2條、第6條第1項、第2項第3款分別定有明文。

三、再按「租佃爭議，係指出租人與承租人因租用耕地所發生之一切爭議而言。舉凡租期屆滿、違法轉租、積欠租金、返還租賃物、應付違約金或損害金、以及租賃關係之存否均屬之。」最高法院97年度台上字第2052號民事判決可資參照。

四、卷查，訴願人與出租人前因租金欠繳事由產生租佃爭議，於106年1月19日經原處分機關耕地租佃委員會依耕地三七五減租條例第26條規定調解成立，調解決議略以「(一)主文：請出租人提出積欠金額及積欠時間，後由承租人補繳租金，調解成立。(二)理由：1.因承租人羅李宣自104年起繼承租約，公所有發函詢問出租人對於繼承有無意見，出租人當時皆無表示意見。2.承租人有意願補繳租金。」，此有原處分機關耕地租佃委員會調解程序筆錄及本府耕地租佃委員會租佃爭議調解成立證明書附卷可稽，出租人遂於106年3月17日郵寄存證信函催告訴願人應於7日內繳付積欠金額，然訴願人未於7日內繳付，出租人遂於106年3月30日郵寄存證信函告知訴願人申請終止耕地三七五租約，雖訴願人主張其嗣於106年4月13日向出租人王○堅、林○○玉寄送郵政匯票、並分別於106年6月23日、106年7月4日提存應向出租人莊○勳、莊○麟繳付之租金，出租人仍於107年1月26日依據耕地三七五減租條例第17條第1項第3款及臺灣省耕地租約登記辦法第6條第2項第3款等規定，檢附相關文件向原處分機關提具耕地三七五租約終止登記申請書，參照前揭臺灣省耕地租約登記辦法第2條第2項規定，本件耕地租約之終止登記，承租人不曾同申請時，得由出租人敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，

如具備同規定各款法定情事之一，原處分機關得逕行終止登記，如不具備，則原處分機關應通知承租人於接到通知之日起 20 日內提出書面意見，逾期未提出者，始得由原處分機關逕行終止登記，查原處分機關於接獲出租人租約終止登記申請書後，即以 107 年 1 月 30 日田鄉民字第 1070001320 號函通知訴願人於 20 日內提出書面意見，訴願人亦於 107 年 2 月 8 日向原處分機關提具異議書略以「出租人以承租人未繳納租金逾兩年…為由，…單獨申請終止三七五租約…，對此異議人認其事由與事實不符，…特依法於法定期間內提異議書…」，經原處分機關以 107 年 3 月 8 日田鄉民字第 107001959 號函復訴願人在案，此有訴願人 107 年 2 月 8 日異議書及原處分機關 107 年 3 月 8 日田鄉民字第 107001959 號函附卷可稽，則參照臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項規定，本件受通知之訴願人（即承租人）既已提出異議，且其異議內容涉及積欠租金與否之認定，參照前揭最高法院判決意旨，自屬耕地租佃爭議，而應依耕地三七五減租條例第 26 條規定，由原處分機關耕地租佃委員會進行調解，然本件原處分機關以 107 年 3 月 20 日田鄉民字第 1070003477 號函請本府就本件租約終止登記申請案准予核備，經本府 107 年 3 月 21 日府地權字第 1070093918 號函同意備查後，即以 107 年 3 月 23 日田鄉民字第 1070003669 號函知訴願人略以「准予終止租約，本所將依規定辦理塗銷三七五租約註記」，而未依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項、耕地三七五減租條例第 26 條規定由耕地租佃委員會進行調解，其適法性即有疑義，職是，原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處理，俾資妥適。

五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代行主席職務）

委員 蕭文生

委員 張奕群

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 陳坤榮

委員 廖蕙玟

委員 許宜嫻

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 1 0 7 年 7 月 6 日

縣 長 魏 明 谷