

彰化縣政府訴願決定書（案號 110—705）

府法訴字第 1100259261 號

訴 願 人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣溪州鄉公所（下稱原處分機關）110 年 6 月 8 日溪鄉民字第 1100007404 號函所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人及○○○等出租人共 5 人與承租人○○○等 6 人就本縣溪州鄉○○段○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○地號土地及與承租人○○○等 7 人就同段○○○-1、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○地號土地訂有耕地三七五租約（租約字號：○○○字第○○○號，下稱系爭租約）。嗣承租人○○○於 107 年 9 月 24 日死亡，其繼承人○○○於 110 年 2 月 5 日檢具相關證明文件，單獨向原處分機關申辦租約變更登記，原處分機關依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 2 項規定，以 110 年 3 月 31 日溪鄉民字第 1100004105 號函通知訴願人及其他出、承租人等人限期提出書面意見。嗣原處分機關經審核並報請本府備查後，以原處分准予辦理租約變更登記，並將系爭租約變更登記結果通知訴願人及其他出、承租人，並請出租人於 110 年 6 月 30 日前攜帶或掛號郵寄三七五租約書正本至原處分機關加註。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）系爭租約承租人為○○○等 7 人，來文指○○○申請承租人變更，惟未提出 1. 其得以繼承之理由，7 人同時死

亡有 1 人繼承？2. ○○○繼承何人？3. 未見其是否符合承租人資格之證明？4. 繼承之耕作範圍為何？現耕範圍圖(分耕圖)？5. 何時申請？6. 除申請書外，應備文件是否齊全並且審核無誤。

(二) 只有○○○有支付租金，其他人？

(三) 變更後之三七五之租約應交付各出租人等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 本案承租人之一○○○歿，由現耕繼承人○○○提出單方申請理由書，辦理承租人變更，其相關處理審核工作係依據臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 2 項、第 4 條第 1 項第 3 款、第 5 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項規定，審核辦理。

(二) 原處分作成之決定係原承租人之一○○○歿，由現耕繼承人○○○提出單方申請理由書暨相關文件，辦理承租人繼承耕作權繼承變更登記，准允承租人變更登記，訴願理由所稱只有○○○有支付租金及變更後之三七五之租約應交付各出租人等之情事，皆非本所前函所作之決定，另所稱○○○非本租約現在之承租人。

(三) 查內政部 58 年 12 月 10 日台(58)內地字第 342697 號函耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產之一部分，自得由繼承人繼承。

(四) 卷查本案系爭租約書承租人之一○○○歿，由其現耕繼承人○○○於 110 年 2 月 5 日提出單方申請理由書並出具辦理繼承耕地承租權相關文件，本辦法第 2 條第 2 項規定略以：耕地租約之變更登記出租人或承租人不曾同申請時，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 20 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。本所於依上開規定於 110 年 3 月 31 日溪鄉民字第 1100004105 號函，檢附「溪州鄉公所受理單獨申請租約登記通知書人」1 份通知出、承租人並於 110 年 4 月 1 日送達訴願人。其函件及附件已告知訴願人○○○繼承何人、繼承面積、出、承租人為何。嗣後訴願人於 110 年 4 月 12 日來函詢問繼承與繼承人○○○相關問題，本所於 110 年 4 月 21 日溪鄉民字第 1100004840 號函復，訴願人並無表示不同意繼承人○○○繼承，本所依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款、第 5 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項規定審核申請人所附證件及程序尚符合相關法規規定，遂於 110 年 5 月 27 日溪鄉民字第 1100007239 號函請彰化縣政府備查，並經彰化縣政府 110 年 5 月 31 日府地權字第 1100193805 號函備查，並以原處分通知出、承租人。審視本案相關文件及程序於法並無不符等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 6 條規定：「(第 1 項)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。(第 2 項)前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。」第 26 條第 1 項規定：「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。」
- 二、次按臺灣省耕地租約登記辦法第 1 條規定：「本辦法依耕地三七五減租條例……第 6 條第 2 項規定訂定之。」第 2 條規定：「(第 1 項)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 30 日內，向當地鄉(鎮、市、區)公所申請。(第 2 項)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 20 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。(第 3 項)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 26 條規定處理。」第 4 條第 1 項第 3 款規定：「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：……三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。」第 5 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「申請租約變更登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定檢具證明文件：……二、依前條第 1 項第 3 款申請者，應由現耕繼承人檢具現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各一份。(第 2 項)前項第二款規定之繼承權拋棄證明文件，於現耕繼承人與非現耕繼承人共同繼承，而該非現耕繼承人未拋棄繼承權，且未能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，得由現耕繼承人檢具非現耕繼承人出具之同意書辦理；非現耕繼承人未能出具同意書時，得由現耕繼承人出具切結書，具結如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願負法律責任後辦理。」第 10 條第 1 項及第 2 項第 2 款規定：「(第 1 項)鄉(鎮、市、區)公所受理耕地租約登記之申請，應於受理日起十日內審查完竣，將審查及登記結果通知雙方當事人，並報請縣(市)政府備查。(第 2 項)前項登

記應登載於登記簿，並依下列規定辦理後，將租約發還申請人：……二、租約變更登記，應在原租約後加貼附表，將變更內容予以註記。」

- 三、按耕地之租賃，固屬私權關係，但行政機關依耕地三七五減租條例第 6 條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，則係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，不能謂非處分之性質。當事人對於此種登記處分如有不服，應許依訴願及行政訴訟程序請求救濟（最高行政法院 56 年判字第 377 號判例意旨參照）。查 110 年 6 月 8 日溪鄉民字第 1100007404 號函，係原處分機關逕行辦理租約變更登記並通知訴願人，對訴願人之權利義務已發生規制效力，應屬行政處分，訴願人對該函文不服，提起訴願，本府應予受理。
- 四、查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，參照耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，可得繼承者，應以能自任耕作之繼承人為限（內政部 58 年 12 月 10 日台內地字第 342697 號函釋意旨可資參照）。從而，耕地租賃權既為財產權之一種，且非專屬於被繼承人本身之權利，自得作為繼承之標的。
- 五、卷查，承租人○○○之繼承人○○○於 110 年 2 月 5 日以「承租人死亡，現耕繼承人繼承承租權」為由申請變更登記，並檢具耕地三七五租約登記申請書、臺灣省彰化縣私有耕地租約書、繼承系統表、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本、單獨申請理由切結書、非現耕繼承人同意書、現耕切結書及自任耕作切結書等證明文件，經原處分機關形式審查認符合臺灣省耕地租約登記辦法之規定，爰以 110 年 3 月 31 日溪鄉民字第 1100004105 號函通知訴願人及其他出租人等人限期提出書面意見，雖訴願人於 110 年 4 月 14 日曾以書面提出意見，惟查其主張係申請調閱系爭租約之相關文件、請原

處分機關提供承租人依法申請繼承之相關規定、請原處分機關提供承租人之繼承人相關申請資料及其詢問是否有農民資格等，並未就承租人之繼承人有無繼承系爭租約之權利加以爭執，亦未涉及其他租佃爭議之事項，從而原處分機關審酌本件情形，就繼承人○○○單方申請系爭租約繼承變更登記予以同意，並報本府備查後逕行變更登記，其認事用法並無違誤，原處分應予維持。

六、至訴願人主張僅有○○○有支付租金一節，如訴願人認有終止事由，得另行向原處分機關申請租約終止登記；又訴願人雖主張變更後之三七五之租約應交付各出租人云云，然租約書正本係由出、承租人自行保存且各僅有 1 份，另依照臺灣省耕地租約登記辦法第 10 條第 2 項第 2 款規定，登記結果應於原租約後加貼附表，故應由出租人將原租約交由原處分機關登載，本件原處分機關亦已請出租人攜帶或掛號郵寄三七五租約書正本至原處分機關加註，訴願人之主張自無可採。另關於訴願人請求言詞辯論一節，以本件事證已臻明確，所請言詞辯論，核無必要，併予敘明。

七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	常照倫
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮

委員 蕭淑芬

委員 王韻茹

委員 黃耀南

委員 陳麗梅

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 8 月 2 0 日
縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路 99 號)