

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 99－1112）

府法訴字第 0990188182 號

訴願人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○里○○路○段○○○○巷  
○○弄○○號

訴願人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○里○○路○段○○○巷○  
○之○號○樓

訴願人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○里○○街○○○號

訴願人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○里○○路○○○號

原處分機關：彰化縣社頭鄉公所

訴願人因申請耕地三七五租約承租人名義變更登記及續訂租約事件，不服原處分機關 99 年 7 月 19 日社鄉民字第 0990011136 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人等 4 人主張本縣○○鄉○○○段○○○地號土地（下稱系爭土地），面積為 3436.85 平方公尺，承租人○○○承租面積為 1772 平方公尺，佔該地之 1/2，承租人於 70 年 8 月 7 日死亡，因子女未辦繼承登記，於 98 年 8 月 4 日方由訴願人等 4 人向原處分機關提出承租人名義變更登記，經原處分機關審查後否准所請。訴願人不服，提起訴願，案經本府 99 年 5 月 10 日府法訴字第 0990066965 號訴願決定書以承租人○○○於 70 年 8 月 7 日死亡記載之事實，應可由戶籍機關查詢得知，原處分機關未能依法調查相關事證，單以承租人資料不明為由逕為公告，而未能提出合法送達之證明文件，顯與內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函訂之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」未合等

理由，訴願決定「原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分」。原處分機關嗣以 99 年 5 月 18 日社鄉民字第 0990007503 號函通知訴願人等 4 人申請承租人名義變更及續訂租約，並於同年 6 月 18 日至現場會勘，查得系爭土地上現由第三人○○○占有使用，且已占有使用超過 20 年，現場之鐵皮屋、水泥鋪設之廣場為其所有，訴願人等 4 人已無繼續耕作之事實，違反耕地三七五減租條例第 16 條「承租人應自任耕作」之規定，爰以 99 年 7 月 19 日社鄉民字第 0990011136 號函否准所請。訴願人不服，遂向本府提起訴願，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) 原處分機關曲解內政部 69.5.24 台內地字第 21875 號函之原意，片面註銷租約登記，拒絕辦理權利人申請名義變更登記及續訂租約，顯有不當。
- (二) 現該耕地被第三人○○○占用，將四分之一土地搭建鐵皮屋，鋪設水泥地，違反該農地之使用，原處分機關應思考如何維護原承租人之權益，協助取得該土地，依原目的使用才對。
- (三) 依前開函釋，主管機關發覺耕地變更使用應主動通知當事人，若當事人仍怠於依規定申辦租約變更登記，且與原耕地租約狀況不合，始得撤銷。
- (四) 該筆土地先父過世後，因子女未經世事未即時辦理名義變更登記，續訂租約，僅違反民法繼承有關規定，並不影響繼承之權益。
- (五) 該筆土地先父僅承租二分之一面積，另二分之一為他人所承租，另一半權利如何移轉或如何被占用，當事人均不過問，僅申請權利部分回復變更登記，若鈞府核准變更登記，權益人將申請地政事務所重新丈量鑑界辦理分管，並依三七五租約第 26 條聲請調處，協調占用人歸還土地，目前占用人亦口頭同意協調歸還土地。
- (六) ○○○夫婦兩人均以打工為生，太太在養雞場工作，工作性質不固定，領時薪，每月所得約 1 萬元。○○○本

人在便當店打工，月入萬元餘，三名子女均在就學，老大以就學貸款就讀大學二年級，平時以打工賺取生活費。老二亦以就學貸款就讀高職，老三國中，每月尚需付房租 6 千元，扣除房租水電 1 萬元，全戶所得不到 2 萬元，依內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函私有出租耕地 97 年租約期滿處理工作手冊審核標準，○○○低於台灣省每人每月 9509 元所得標準，生活已陷入困境，符合續訂租約要件，將來若能由其繼承，取得租約耕作權，可以佃農營生，助其脫困，亦算是政府德政云云。

## 二、答辯意旨略謂：

本案本所已於 99 年 5 月 18 日以社鄉民字第 0990007503 號函通知○○○等 4 人辦理承租人名義變更及續訂租約。本所於 99 年 6 月 18 日上午 9 時至現場會勘，經查該農地上現由第三人○○○占有使用，並經其表示已於該農地上占有使用超過 20 年，且現場之鐵皮屋、水泥鋪設之廣場為其所有，故訴願人○○○等 4 人已無繼續耕作之事實，違反耕地三七五減租條例第 16 條「承租人應自任耕作」之規定，由本所註銷租約登記。

## 理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 16 條規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。……。」及臺灣省耕地租約登記辦法第 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、依前條第一項第三款申請者，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。」。

次按內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函訂之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」六（三）6（1）F 規定：「出租人已死亡或已將其出租耕地讓典與他人，或承租人已死亡而未辦理租約變更登記，其繼承（受）人申請續訂租約或收回自耕者，應由其繼承（受）人先申請耕地租約變更登記，於耕地租約變更登記申請書經鄉（鎮、市、區）公所收件後，即可申請續訂租約或收回自耕……。」。再按最高法院 80 年台再字第 15 號判例意旨：「耕地三七五減租條例第十六條第二項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。……。」及內政部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋意旨：「……行政機關對原登記之租約，其租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，依實地確切調查之結果，予以註銷登記或更正登記……。」。

- 二、卷查原處分機關依本府 99 年 5 月 10 日府法訴字第 0990066965 號訴願決定意旨，以 99 年 5 月 18 日社鄉民字第 0990007503 號函通知訴願人等 4 人於 99 年 5 月 20 日起至同年 7 月 5 日止申請承租人名義變更及續訂租約，經訴願人等 4 人於同年 6 月 9 日提出申請，原處分機關乃於同年 6 月 18 日上午 9 時會同訴願人○○○、○○○、○○○至現場指界會勘，查得系爭土地現由第三人○○○占有使用，並經其表示已占有使用超過 20 年，且現場有鐵皮屋一棟、水泥鋪設之廣場、停車用之遮雨棚鐵架，部分土地種植果樹，此有原處分機關農業用地作農業使用會勘紀錄表及現場照片附卷可稽，足堪認定訴願人等 4 人於系爭土地並無繼續耕作之事實，均非「現耕」繼承人，原處分機關否准承租人名義變更及續訂租約之申請，揆諸首揭規定，尚無不合；又因系爭土地被人占用，已無耕地租賃之事實，原訂租約應已無效，原處分機關註銷租約登記，觀諸前開耕地三七五減租條例第 16 條規定、最高法院判例及內政部函釋意旨，亦難謂有誤，原處分應予維持。

- 三、至訴願人訴稱內政部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋主管機關發覺耕地變更使用應主動通知當事人，若當事人仍怠於依規定申辦租約變更登記，且與原耕地租約狀況不合，始得撤銷乙節，經查前開內政部函釋係為租約註銷，而非撤銷租約；次查註銷租約登記，前開內政部函釋僅需租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，經實地確切調查結果屬實，即得為之，並無訴願人所述必需主管機關主動通知，而當事人仍怠於依規定申辦租約變更登記，且與原耕地租約狀況不合之註銷要件；再按臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定：「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。」、「耕地租約如經鄉（鎮、市、區）公所查明有前項各款情形之一，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記，屆期未申請者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記，並通知出租人及承租人。」，鄉（鎮、市、區）公所負有通知承租人申請租約變更登記之義務，必需在承租人死亡，而有「現耕」繼承人繼承承租權之存在情形，方有通知之義務，故訴願人所辯，容有誤解，不足採據。另有關訴願人其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。
- 四、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	張瑞濱（請假）
	委員	李仁淼
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆

委員 溫豐文  
委員 楊瑞美  
委員 蔡和昌  
委員 蕭文生

中 華 民 國      99      年      12      月      7      日

縣 長   卓   伯   源

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：台中市南區五權南路 99 號)