

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 100—108）

府法訴字第 0990241961 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○段○○○號

原處分機關：彰化縣埔鹽鄉公所

訴願人因申請註銷租約事件，不服原處分機關 99 年 9 月 14 日鹽鄉民字第 0990011564 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

緣訴願人所有坐落本縣○○鄉○○段○○○地號土地（下稱系爭土地），前與案外人○○○簽訂鹽港字第○○-○號私有耕地租約書，嗣經訴願人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項之規定，以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕，經原處分機關以 98 年 8 月 13 日鹽鄉民字第 0980010958 號函核定准予訴願人終止租約收回自耕，並通知訴願人應依司法院大法官會議解釋第 580 號意旨及耕地三七五減租條例第 19 條第 3 項之規定給予承租人補償，俟補償完竣，准予出租人辦理終止租約登記。嗣訴願人與承租人針對補償未達共識，故未完成相關補償事宜，並申請調解、調處。訴願人另於 99 年 8 月 31 日以「申請人是否應補償承租人，應與註銷租約及交還土地無涉」為由提出註銷租約之申請，案經原處分機關以 99 年 9 月 14 日鹽鄉民字第 0990011564 號函復訴願人「應俟補償完竣本所再行租約塗銷註記。」。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）系爭土地之耕地租約，訴願人於期限屆滿申請為擴大家庭農場經營規模收回自耕，案經原處分機關審核通過，而以 98 年 8 月 13 日鹽鄉民字第 0980010958 號函准予收回自耕。依減租條例第 19 條第 2 項收回自耕，雖應依同

法第 17 條第 2 項規定補償承租人，惟承租人並無土地改良支出，故祇有地上物補償，但出、承租人雙方同意該期農作物—葡萄由承租人收穫，並已收穫完畢，自無補償問題存在。而葡萄棚架非未收穫農作物，葡萄果樹亦然，均與減租條例第 17 條第 2 項第 2 款規定不符，自不在補償之列，原處分機關認應予補償，顯有違誤。

- (二) 依最高法院 83 年台上字第 2400 號判例：「耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項規定之補償，與同條例第 1 項第 5 款所規定之終止租約收回自耕，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題」。因此縱使尚有應補償問題，既尚在調處中，亦不發生同時履行問題，原處分機關自應就系爭租約先為註銷。原處分拒不註銷租約，無非以前開判例係以依同條例第 17 條第 1 項第 5 款規定終止規約為前提，與本件無涉為理由。惟減租條例第 17 條第 1 項第 5 款收回自耕，與依第 19 條第 2 項收回自耕準用第 17 條 2 項規定補償承租人，法律上並無何差別，自應做同一解釋，而有前開判例之適用，原處分顯然誤解法律云云。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 本案經本所於 98 年 8 月 13 日鹽鄉民字第 0980010958 號函中，以出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項為由，對出、承租人雙方作出核定「准予出租人收回耕地自耕並終止租約」之行政處分，實體上已針對出、承租人雙方所提出之終止租約與續訂租約之申請作出准駁之決定，並於前開處分函文中明令出租人須依據大法官會議解釋釋字第 580 號意旨暨減租條例第 19 條第 3 項完成相關補償，而訴願人嗣後所提出塗銷租約註記之申請，乃依附於終止租約之行政處分作成後相關後續行政行為，本所 99 年 9 月 14 日鹽鄉民字第 0990011564 號函僅屬觀念通知並非行政處分之範疇，自無訴願受理之適用。
- (二) 最高法院 83 年台上字第 2400 號判例意旨「耕地三七五

減租條例第十七條第二項規定之補償，與同條第一項第五款所規定之終止租約收回耕地，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯權。」係在闡明出租人提出終止租約請求權之權利，與其主張「註銷租約」之行政行為自非可混同一談。

- (三) 另訴願人指陳租佃雙方並無補償問題存在，要求本所應即進行租約註銷。惟按訴願人 99 年 4 月 10 日租佃爭議調解申請書、本鄉租佃委員會 99 年第 1 號調解筆錄、彰化縣政府租佃委員會第 16 屆第 6 次耕地租佃爭議調處會，足證租佃雙方就補償事宜並未達成共識，是以仍應檢具補償證明文件或由民事法院裁判後本所遂行租約註銷註記云云。

#### 理 由

- 一、按「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。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。」、「依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」、「出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。」、「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。」分別為耕地三七五減租條例第 6 條、第 17 條第 2 項、第 19 條第 2 項、第 3 項及臺灣省耕地租約登記辦法第 10 條第 1 項所明定。
- 二、次按「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六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。惟依臺灣省耕地租約登記辦法第十二條第一項(現行辦法第10條第1項)規定，鄉鎮(區)(市)公所接受申請登記案件，應自行審查，將審查結果報經縣市政府核備後，辦理登記。是鄉鎮(區)(市)公所承辦此項委任行政事務，雖須報經縣市政府核備，仍係自行辦理登記。其就辦理此項委任行政事務之範圍，應認其具有官署之性質，其辦理此項登記，應認為其自己所為之處分，當事人對之如有不服，自應向該管縣市政府提起訴願。」，亦經最高行政法院56年判字第377號判例要旨載釋有案。

三、所謂行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為，觀諸訴願法第3條第1項及行政程序法第92條第1項之規定自明。原處分機關答辯意旨雖認其所為之99年9月14日鹽鄉民字第0990011564號函，僅屬觀念通知並非行政處分。惟查前開98年8月13日鹽鄉民字第0980010958號函核定准予訴願人終止租約收回自耕，並未註銷系爭土地耕地租約之登記，且嗣後訴願人申請註銷租約登記係屬公法上之具體事件，原處分機關對該申請重新審查，認定訴願人尚未依耕地三七五減租條例第19條第3項補償完竣，而以99年9月14日鹽鄉民字第0990011564號函(即本件訴願標的)復訴願人「自應俟補償完竣本所再行租約塗銷註記」，為否准訴願人申請註銷租約之決定，對於訴願人自生法律效果，並參以上揭最高行政法院56年判字第377號判例要旨，該函應屬行政處分，合先敘明。

四、卷查訴願人於系爭土地耕地租約之租約期滿時，申請依耕地三七五減租條例第19條第2項收回耕地自耕，須依同條第3項規定準用同條例第17條第2項規定補償承租人，而因耕地三七五減租條例第17條第2項第3款之規定，依司法院大法官會議解釋第580號意旨，已不得再行適用。是依耕地三七

五減租條例第 19 條第 2 項收回耕地自耕，須依同條第 3 項規定準用同條例第 17 條第 2 項第 1 款及第 2 款規定補償承租人。本案系爭土地上存有承租人所栽種之葡萄樹，此有原處分機關耕地租佃委員會 99 年第 1 號調解程序筆錄附卷可稽，亦為訴願人所不爭執。按葡萄樹為農作物且係屬多年生果樹，其果實 1 年可收獲 2 或 3 次，而於葡萄果實採收後，葡萄樹本身仍有經濟價值，其補償係以葡萄樹株為主要標的，並非如訴願人所稱葡萄收穫完畢即無補償問題存在，此參照內政部依土地徵收條例授權所訂定之「農作改良物徵收補償費查估基準」可知。因此本案訴願人尚未補償系爭土地上承租人所栽種之葡萄樹，原處分機關以「應俟補償完竣本所再行租約塗銷註記」為理由，否准訴願人申請塗銷租約註記之處分，揆諸首揭法條之規定，尚屬合法有據。

- 五、另訴願人所訴縱使有應補償問題，既尚在調處中，依最高法院 83 年台上字第 2400 號判例，亦不發生同時履行問題，原處分機關自應就系爭租約先為註銷云云。惟查內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函頒私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊補充資料，明定「關於出租人依減租條例第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕之案件，其處理流程如下：…3. 如出租人未於期限內依法補償承租人，鄉（鎮、市、區）公所不得准其收回耕地，而得准由承租人續訂租約。」；最高行政法院 95 年判字第 252 號判決亦認為「五、…按耕地三七五租約期滿時，出租人以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回出租耕地自耕者，耕地三七五減租條例第 19 條第 3 項既已自定其補償之原因要件，並規定效果準用第 17 條第 2 項補償承租人，因此，原審由該法條之立法意旨，認主管機關於出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項收回自耕之事由時，應依同條第 3 項規定補償承租人後，始得為准予收回之行政處分，從而出租人是否已依法補償承租人，乃審查其得否收回耕地之要件，出租人如未於期限內依法補償承租人，自不得准其收回

耕地，如承租人申請續訂租約，應准承租人之申請，經核並無違誤，上訴人主張出租人是否補償承租人並非收回耕地之要件云云，尚非可採。」，均以出租人是否已依法補償承租人，為審查其得否收回耕地之要件。訴願人所訴最高法院 83 年台上字第 2400 號判例，係以耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項規定「經依法編定或變更為非耕地使用時」為由收回耕地，所衍生之補償問題，與本件訴願人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項申請「擴大家庭農場經營規模收回自耕」之情形有所不同，自不得比附援引，是訴願人所訴尚無可採。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併予敘明。

六、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
	委員	呂宗麟
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	邱文津
	委員	陳廷墉
	委員	溫豐文
	委員	蕭文生

中 華 民 國      100      年      2      月      11      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)