

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—207）

府法訴字第 0990286814 號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街○段○○號○樓

訴 願 人：○○○○

地址：○○市○○區○○路○○○巷○○號○樓

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○巷○弄○○

號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○里○○路○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○街○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街○○○巷○樓

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○街○○號

訴 願 人：○○○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○號○○樓之

○

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○○路○段○○號○○樓之

○

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○巷○之○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○路○○○巷○號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街○○○巷○號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○○路○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○○街○○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○段○○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○街○○號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街○段○○號○樓

訴 願 人：○○○

地址：同 上

訴 願 人：○○○

地址：同 上

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○市○○○街○○巷○號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○段○○號○樓之○

訴 願 人

兼訴願代表人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○○號

訴 願 人

兼訴願代表人：○○○

地址：○○縣○○鎮○○路○段○○○號

原處分機關：彰化縣員林鎮公所

訴願人因申請租約無效登記事件，不服原處分機關 99 年 8 月 18 日員鎮民字第 0990024132 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，另為適法之處分。

## 事 實

緣訴願人等 25 人所有坐落本縣○○鎮○○段○○○○地號土地（下稱：系爭土地），由案外人○○○、○○○所承租，雙方訂有員外字第 288 號私有耕地租約（下稱：系爭耕地租約），租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。訴願人於 99 年 7 月 13 日向原處分機關申請，依內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函示之耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定之執行方式，辦理租約無效登記，案經原處分機關於 99 年 7 月 23 日派員至系爭土地會勘後，以 99 年 8 月 18 日員鎮民字第 0990024132 號函略以：「…說明：…二、會勘意見：1. 查該地段屬都市計畫土地，核定容許使用權，屬彰化縣政府權責。2. 現況建物一層約 3 公尺高、面積約 145.24 公尺（廁所 3.2\*1.5、豬舍 9.2\*10.7、農機具室 6\*7），依據農發條例 8-1 條第 2 項規定，應先申請農業設施之容許使用，得免申請建築執照。3. 符合都市計畫法分區使用規定。三、會勘結論：本案無違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定（內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函）。」，駁回訴願人之申請。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：

依照片顯示該違建物為磚、水泥、瓦片所建造之老舊觀之，該違建物應可認定於 85 年 4 月 12 日以前完成，故不應該如員林鎮公所 99 年 8 月 18 日函說明二、會勘意見：1. 查該地段屬都市計畫土地，核定容許使用權，屬彰化縣政府權責，係搪塞之言，不足採信。縱使容許使用權之申請，如內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函示，尚須出租人同意始得為之云云。

### 二、答辯意旨略謂：

（一）案外人○○○於 98 年 5 月 11 日向本所農業課申請「農業使用證明書」，本所農業課於 98 年 5 月 19 日員鎮農字

第 0980015163 號函復，經核不符「農業用地作農業使用證明審查表」第 10 條規定（農業用地上有農舍或建物，並依法申請，且未有擅自改變使用情事者。），暫不予核發農業使用證明書，請於發文日起 21 天內補附合法證明文件後，再予申請複查，逾期請重新申辦，惟申請人並未在期限內補件申請複查。

- (二) 本所依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定之執行方式（內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函），組成審查小組於 99 年 7 月 23 日上午 9 時 30 分前往現場實地勘查，經會勘單位會勘意見：
1. 查該地段屬都市計畫土地，核定容許使用權，屬彰化縣政府權責。
  2. 現況建物一層約 3 公尺高、面積約 145.24 公尺（廁所 3.2\*1.5、豬舍 9.2\*10.7、農機具室 6\*7），依據農發條例 8-1 條第 2 項規定，應先申請農業設施之容許使用，得免申請建築執照。
  3. 符合都市計畫法分區使用規定。會勘結論：本案無違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定，亦即尚無違反承租人應自任耕作之情形云云。

## 理 由

- 一、按「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。」，耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項分別定有明文。
- 二、次按「關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行方式：說明：…一、關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定所稱『承租人應自任耕作』及『原訂租約無效』之認定事宜，其處理程序如下：（一）出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第十六條第一項規定有關『承租人應自任耕作』之規定者，得檢具具體事證向鄉（鎮、市、區）公所申請認定租約無效。（二）鄉（鎮、市、區）公所於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提事證詳

予查明確認。(三)經鄉(鎮、市、區)公所查明出租人所陳非為事實者，應將出租人之原申請案予以駁回並應敘明理由。倘經查明確如出租人陳述者，鄉(鎮、市、區)公所應通知承租人於接到通知之日起二十日內表示有無不同意見。承租人有不同意見時，鄉(鎮、市、區)公所應通知出租人於接到通知之日起二十日內提出調解之申請；如承租人無不同意見或逾期未表示意見時，即准由出租人辦理租約無效之登記。如承租人有不同意見，出租人卻未於期限內申請調解時，鄉(鎮、市、區)公所應駁回出租人主張租約無效之申請，並敘明理由。二、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』，出租人得申請依前述程序辦理：(一)承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。(二)原約定為農業使用(或漁業、牧業使用)，但承租人改變為漁業使用(或農業、牧業使用)，未經出租人同意者。(三)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物等。(四)其他經出租人提出具體事證者。」，亦經內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋在案。

- 三、卷查系爭土地上，存有高約3公尺、面積約145.24平方公尺(廁所3.2\*1.5、豬舍9.2\*10.7、農機具室6\*7)之一層樓建物，此有原處分機關99年7月23日會勘紀錄及該建物照片附卷可稽。按內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋，有關耕地三七五減租條例第16條第1項及第2項規定之執行方式：說明二、(二)，係指原約定為農業使用(或漁業、牧業使用)，但承租人改變為漁業使用(或農業、牧業使用)，而未經出租人同意者而言。查系爭耕地租約上明載正產物為「稻谷」，故可認系爭耕地租約係約定為農業使用，惟系爭土地上卻存有供牧業使用之豬舍設施，則系爭土地之承租人是否將系爭土地改變為牧業使用且未經出租人同意，而有違反上開函釋之情形，原處分機關並未予查明，即

遽以認定本案無違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定（內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函），殊嫌率斷。是以，原處分機關以 99 年 8 月 18 日員鎮民字第 0990024132 號函，駁回訴願人之申請，尚有可議，原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分，以昭折服。

四、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	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	張富慶
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國      100      年      3      月      9      日

縣 長 卓 伯 源