

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—208）

府法訴字第 0990286810 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

訴願人因耕地三七五租約無效登記事件，不服原處分機關 99 年 8 月 18 日員鎮民字第 0990024134 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 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 291 號私有耕地租約（下稱：系爭耕地租約）。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 0990024134 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 2 公尺高、面積約 8.54 公尺（農機具室 3.4*2.5），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. 符合都市計畫法使用。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：

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。其所搪塞之言，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 2 公尺高、面積約 8.54 公尺（農機具室 3.4*2.5），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。
- (三) 本筆土地於 85 年 4 月 12 日依法變更編為員林都市計畫-住宅區、園道用地之非農業區土地，98 年 7 月 29 日發佈實施細部計畫已完成，並經彰化縣政府 98 年 9 月 17 日府地價字第 0980224259B 號函公告辦理市地重劃，目前已拆除地上物，辦理重劃工程施工中云云。

理 由

- 一、按「農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而

無安全顧慮者，得免申請建築執照。」、「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。」，農業發展條例第8條之1第2項、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。」、「說明：…二、查農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應依規定申請農業設施之容許使用，惟農民往往僅從生產需求之考量，而未顧及法令之規定，多有未經申請即先行施設之情形。對此僅係未踐行申請容許使用之程序瑕疵，本會多次函各縣(市)政府應輔導補辦容許手續，使之合法化。且該程序瑕疵經依法補正後，即承認該設施屬自始作農業使用之事實。…三、…所稱『未作農業使用』應係指作農業以外之其他使用而言。倘如作與農業經營不可分離之農業設施使用，縱有未經申請容許使用之程序瑕疵，但其使用性質仍屬農業使用應無疑義。因此，…所稱『未作農業使用』一節，建議以『作農業以外之其他使用』為認定依據，不宜將前開有未申請容許使用之農業設施認定為未作農業使用。」，亦經內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號及行政院農業委員會(下稱：農委會) 99 年 4 月 30 日農企字第 0990123772 號函釋在案。

- 三、卷查系爭土地上，存有高約 2 公尺、面積約 8.54 平方公尺(農機具室 3.4*2.5)之一層樓建物，該建物有未經申請即先行施設之情形，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。惟依首揭農委會 99 年 4 月 30 日農企字第 0990123772 號函所示，「未作農業使用」應係指作農業以外之其他使用，若作與農業經營不可分離之農業設施使用，縱有未經申請容許使用之程序瑕疵，但其使用性質仍屬農業使用。故本件系爭土地上之建物，尚不能因有未經申請即先行施設情形，即遽認其「未作農業使用」，而應對該建物是否作為與農業經營不可分離之農業設施使用為實質認定。查系爭土地上之建物農機具室，係屬農業設施，原處分機關於 99 年 7 月 23 日會勘結論，認定本案並無違反上開內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函所示之情形，故應可認系爭土地上之建物係作與農業經營不可分離之農業設施

使用，並無違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定。是原處分機關以 99 年 8 月 18 日員鎮民字第 0990024132 號函，駁回訴願人之申請，於法尚無不合。

四、至訴願人所訴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。惟查內政部 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。本件系爭土地上之建物既係作與農業經營不可分離之農業設施使用，則承租人並未改變原約定之農業使用，故自毋庸經出租人（即本件訴願人）之同意。是訴願人所訴，容對上開函釋有所誤解，委無可採。另有關訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併予敘明。

五、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	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 14 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)