

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 99-408）

府法訴字第 0990066965 號

訴 願 人：陳 00

訴 願 人：陳 00

訴 願 人：陳 00

訴 願 人：陳 00

原處分機關：彰化縣社頭鄉公所

訴願人等 4 人因申請耕地三七五租約承租人名義變更登記事件，不服原處分機關 98 年 10 月 27 日社鄉民字第 0980016784 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 個月內另為適法之處分。

## 事 實

緣訴願人等 4 人主張本縣○○○000 段 585 地號土地（下稱系爭土地），面積為 3436.85 平方公尺，其承租人陳 00 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求，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，先父陳 00 承租面積為 1772 平方公尺佔該地之 1/2，鐵皮屋為另一承租戶所有云云。
- （二）原處分機關以該土地被無權占有為由，而撤銷土地承租權，顯有不當；耕地租賃非以登記為生效要件，此為保障私人間所定之合約關係等語。
- （三）陳 00 以打工為生，無任何財產，生活陷入困境，其三名子女年幼尚在求學階段云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人等 4 人主張系爭土地，先父陳 00 承租面積為 1772 平方公尺佔該地之 1/2，鐵皮屋為另一承租戶所有，然因訴願人未能檢附出相關證據證明，無法認定訴願人主張之真實性等語。
- (二) 原承租人陳 00 死亡至今已超過 28 年，且經訴願人陳 00 於民國 98 年 8 月 4 日於原處分機關民政課表示系爭土地目前由第三人使用中，且經原處分機關於 98 年 10 月 20 日實地會勘調查結果，該土地有搭建鐵皮屋及鋪設水泥廣場已無法從事農業耕作云云。

### 理 由

- 一、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」五、辦理期間：自 97 年 9 月 1 日至 98 年 6 月 30 日。六、辦理程序及作業方法：(一) 準備工作：、、、3. 鄉（鎮、市、區）公所應於公告前 1 個月以前，將出、承租人應於公告期間提出申請續訂租約或收回自耕之事由，以書面（格式 3）掛號送達出、承租人。惟對於住居所不明或無法以所知地址為送達者，鄉（鎮、市、區）公所應向稅捐、戶政、民政、地政或法院等機關查詢；其能查明當事人目前戶籍地或住居所者，上開書面（格式 3）仍應於公告前以掛號方式送達。(二) 公告及受理申請：1、公告文書應由鄉（鎮、市、區）公所於 97 年 12 月 31 日以前張貼於該所及各村里辦公處之佈告欄，公告 47 天，自 98 年 1 月 1 日（星期四）至同年 2 月 16 日（星期一）。耕地三七五租約清理要點第 7 點規定：「出租人、承租人依本要點第四、五、六點規定申請終止或續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起四十五日內為之。出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉（鎮、市、區）公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知出租人、承租人。」

行政程序法第 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。、、、」第 78 條規定：「對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：1、應為送達之處所不明者。、、、有前項所列各款之情形而無人為公示送達之申請者，行政機關為避免行政程序遲延，認為有必要時，得依職權命為公示送達。當事人變更其送達之處所而不向行政機關陳明，致有第一項之情形者，行政機關得依職權命為公示送達。」

- 二、依上開工作手冊之規定，原處分機關於耕地三七五租約期滿時，應以書面掛號通知出租人與承租人雙方辦理續約或收回耕地之申請，對於住居所不明或無法以所知地址為送達者，應先向稅捐、戶政、民政、地政或法院等機關查詢；其能查明當事人目前戶籍地或住居所者，仍應於公告前以掛號方式送達為宜。復依行政程序法第 78 條第 1 項第 1 款規定，所謂「應受送達之處所不明」，須已用盡相當之方法探查，仍不知其應為送達之處所者，始足當之。本案承租人業於 70 年 8 月 7 日死亡，上開死亡記載之事實，應可由戶籍機關查詢得知，惟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，顯與上開法令規定未合。至於，承租人所承租土地面積坐落位址為何，有無違法搭建鐵皮屋或是否未合法提出申請而得逕為辦理租約註銷登記等事由，當應於原處分機關落實上開法令之送達程序，進行實質審理時所應考量，然非可依此取代前揭送達程序。從而，本案原處分機關逕以公告代替送達程序，復以訴願人等未於公告期間內提出續訂租約為由而為否准，明顯與首揭要點及行政程序法等規定不合，非無影響訴願人權益之虞，是原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。
- 三、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 林宇光  
委員 陳廷墉  
委員 張奕群  
委員 溫豐文  
委員 蔡和昌  
委員 蕭文生

中 華 民 國 99 年 5 月 10 日

縣 長 卓 伯 源