

彰化縣政府訴願決定書（案號 101—1010）

府法訴字第 1010251730 號

訴 願 人：○

地址：○縣○鄉○村○路○段○巷○號

原處分機關：彰化縣大村鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 101 年 7 月 30 日彰大鄉農字第 1010010704 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

緣案外人○（即原承租人）向案外人○（即出租人）訂有耕地三七五租約，承租○所有○縣○鄉○段○地號及○地號土地，租約字號為○字第○號租約。嗣因原承租人於 101 年 5 月 26 日去世，訴願人遂檢附租約變更登記申請書及其他證明文件向原處分機關申請租約變更登記，惟 101 年 7 月 30 日繼承人之一○君檢具聲明異議書，不同意放棄該租約繼承權，原處分機關以繼承權人中一人表示未同意放棄耕作權為由，以 101 年 7 月 30 日彰大鄉農字第 1010010704 號函駁回訴願人之申請。訴願人不服，遂提起本件訴願，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）本件三七五租約因發生承租人死亡，而由現耕繼承人繼承承租權之事，由訴願人依法檢附相關文件向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關竟另以「繼承人之一○檢具聲明異議書表示未對旨揭租約同意放棄」為由否准訴願人之申請，且其駁回並無任何法令依據，該處分顯屬違法且為不當。
- （二）另訴願人自始均未否認繼承人○之繼承權，且亦因○及其他繼承權人均未出具同意書，乃依相關法定程序為變更之

申請，詎原處分機關徒以○聲明異議為由，又未敘明任何法令依據，駁回訴願人之申請，亦屬違法不當云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 本所受理訴願人之租約變更登記申請案，即審閱其申請書及所附證件是否完備。訴願人檢附出具切結書辦理變更登記雖符規定，惟本所避免爾後繼承權爭議，便電話聯繫訴願人，詢問為何不檢具其他繼承權人之拋棄繼承權同意書辦理，且是否徵詢其他繼承權人之意見。訴願人表示其他4位繼承人有幾位被通緝無法聯繫，但卻無提及繼承人之一○不同意放棄繼承，顯然訴願人無詢問其他繼承人意見或心中有所保留。本所雖有所存疑，仍依規定通知出租人。惟101年7月30日繼承人之一○攜同出租人○至本所表示，訴願人無詢問其繼承權之意見，且訴願人居住台中非現耕人，本租約之租金及耕作均為其本人所繳納及現耕，地主○可為其作證。
- (二) 本案訴願人出具切結書辦理變更登記雖符規定，然變更登記前，其他繼承權人已有不同意見，本所如冒然依法辦理變更登記，爾後繼承權之爭議顯可預見。為避免變更登記後，當事人對遺產繼承權之爭執問題，採取司法途徑解決，徒增當事人訟累及浪費司法資源，本所駁回訴願人之申請，並建議俟承租權繼承人協調後再至本所申請辦理承租變更登記云云。

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。」耕地三七五減租條例第6條第1項定有明文，又「(第一項)耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，向當地鄉(鎮、市、區)公所申請。(第二項)前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉(鎮、市、區)公所應通知他方於接到通知之日起二十日內提出書面意

見，逾期未提出者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記：一、經判決確定者。二、經訴訟上和解或調解成立者。三、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。四、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。五、耕地經逕為標示變更登記者。六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。…」、「（第一項）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。…（第二項）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。」「（第一項）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。…（第二項）前項第二款規定之繼承權拋棄證明文件，於現耕繼承人與非現耕繼承人共同繼承，而該非現耕繼承人未拋棄繼承權，且未能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，得由現耕繼承人檢具非現耕繼承人出具之同意書辦理；非現耕繼承人未能出具同意書時，得由現耕繼承人出具切結書，具結如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願負法律責任後辦理。」於臺灣省耕地租約登記辦法第2條、第4條第1項第3款、第4條第2項、第5條第1項第2款、第5條第2項亦分別定有明文。

- 二、查本件訴願人因前揭耕地租約登記辦法第4條第1項第3款之事由申請租約變更登記，並檢附同辦法第5條第1項第2款所規定之現耕切結書、繼承系統表、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本，且因訴願人未取得非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件，遂依同條第2項規定，以現耕繼承人出具切結書之方式，具結「如其他繼承人將來對該承租權之繼

承有所爭議時，願負法律責任」後向原處分機關申請辦理租約變更登記，其已備齊前揭辦法所規定應檢附之申請及證明文件，此有訴願人所填具之耕地三七五租約變更登記申請書、單獨申請理由切結書、現耕繼承人切結書、繼承系統表、繼承人現耕切結書附卷可稽，訴願人所言其備齊文件後向原處分機關申請之事為真。而原處分機關於受理訴願人之申請後，依前開規定，如認其所附文件為真時，即得予以辦理。

三、惟繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第 1148 條定有明文。耕地租賃權為財產權之一種，且非專屬於被繼承人本身，是於被繼承人即承租人死亡時，其繼承人除拋棄繼承者外，依法均有繼承之權利，不因其是否有耕作能力而有所不同（最高法院 86 年台上字第 2931 號判決參照）。是就何人得為繼承，應依民法第 1138 條及第 1144 條之規定，以繼承發生時被繼承人尚生存之配偶與直系血親卑親屬而定，本件原承租人○君去世後，依前開說明，因其配偶早其過世，其繼承人為○君之子女，即訴願人○君與案外人○君、○君、○君及○君等 5 人，訴願人就其他人之繼承權亦無爭執。訴願人雖已提出切結書，然切結書僅言明如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，申請人願負法律責任，並不具有消滅繼承權之效力，對其他繼承人之繼承權並無影響。而於訴願人提出申請後，繼承人之一○君復於 101 年 7 月 30 日提出聲明異議書茲為爭執，表示其對承租權不同意放棄，是原處分機關就本件申請若予以登記，則就日後其他繼承人對該登記必生爭執已顯而易見，為避免日後法律關係複雜，原處分機關非不得考量他繼承人之異議，其以繼承人間就承租權部分應如何繼承尚未確定為由，駁回訴願人之申請，於法並無違誤，應予維持。

四、又承租權應如何繼承，事涉私權爭執，原處分機關無認定之權限，訴願人宜尋司法途徑解決，待取得法院之確定判決抑或各繼承權人就如何繼承取得共識時，自得再向原處分機關單獨或共同申請辦理租約變更登記。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。
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	楊 仲 (請假)
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	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	簡金晃
	委員	蕭文生

中 華 民 國 101 年 11 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)