

彰化縣政府訴願決定書（案號 102－704）

府法訴字第 1020179635 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣社頭鄉公所

訴願人因三七五租約註銷登記事件，不服原處分機關 102 年 4 月 18 日社鄉民字第 1020005540 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人就本縣○○○號土地與祭祀公業○○○間訂有臺灣省彰化縣私有耕地社泰字第 46 號及社朝字第 42 號租約書，承租面積分別為 1528 平方公尺及 471 平方公尺，該二筆土地經地籍圖重測後分別變更登記為本縣○○○（下稱○○○）○○○地號，101 年 10 月 26 日○○○○○○二地號土地合併為○○○1250 地號，並於同日分割為○○○1250 及○○○地號，訴願人所有社朝字第 42 號租約書之租賃土地標示即因合併分割及放棄部分耕作權而變更登記為○○○○○○地號（下稱系爭地號），承租面積 177.68 平方公尺。嗣原處分機關於 102 年 2 月 27 日依耕地三七五租約清理要點第 11 點規定，會同出、承租人至系爭地號現場會勘後，認為系爭地號土地已作為道路使用，無耕作事實存在，遂依耕地三七五租約清理要點第 11 點第 3 款及第 5 款規定，以 102 年 4 月 18 日社鄉民字第 1020005540 號函通知訴願人租約註銷登記，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) 祭祀公業○○○管理人蕭家和等 4 人，於租約期間收回農地重整再出售，並分割出○○○○○○地號，本人與地主於收回農地重整分割出售之期間，三七五租約關係尚未消滅，地主應補償佃農市價三分之一。
- (二) 101 年 10 月 26 日將原先 1251 地號合併至 1250 地號，又分割出○○○地號，地主應補償 1250 地號與○○○地號，而非僅補償 1250 地號而不補償○○○地號。
- (三) 地主回收土地合併且分割發生於 101 年 10 月 26 日，社頭鄉公所應於土地合併分割前會勘原地號是否已為公眾通行之道路，而非地主回收重整、合併分割後會勘，社頭鄉公所應於地主先補償佃農之後才註銷租約登記，而非以社頭鄉公所註銷三七五租約為由拒絕補償佃農而造成佃農損失。
- (四) 現有道路乃近幾年朝興村村長為拓寬社石路經多方陳請及拜託下才將道路拓寬，當時已說明該土地為三七五租約，造成道路後將導致佃農權利損失，如今因為地方建設拓寬道路，社頭鄉公所卻說達到公眾使用必須廢除三七五租約，情何以堪云云。

二、答辯意旨略謂：

本案本所於 102 年 2 月 27 日至現場辦理會勘，經查○○○○○○地號土地面積 355.36 平方公尺已成為公眾通行之道路，訴願人無繼續耕作之事實（訴願人承租面積為 177.68 平方公尺，為該筆土地二分之一），違反耕地三七五減租條例第 16 條「承租人應自任耕作」之規定，故本所依內政部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋及耕地三七五租約清理要點第 11 點規定註銷租約登記，本件訴願無理由云云。

理 由

- 一、按耕地三七五租約清理要點第 11 點規定「耕地租約經

查明有左列情形之一，而出租人、承租人未申請登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出、承租人。出租人、承租人於接到通知後二十日內未提出異議者，即逕為租約註銷登記，並將登記結果以書面通知雙方當事人。…

（三）耕地已全部變更為公共設施或建築使用者。」、又內政部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋：「依最高法院五十一年台上字第二六二九號判例意旨，租約之登記，僅為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效；准此，行政機關對原登記之租約，其租賃事實已不存在或情況已有變更或已另生法律效果者，依實地確切調查之結果，予以註銷登記或更正登記，非但為行政管理上必要之行為，且註銷或更正登記之結果，當事人如有不服，仍可依法訴訟或訴願以為救濟，對其應有之權利，並不生損害。」

- 二、次按臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條規定「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：…七、耕地經分割、合併或其他標示變更者。…一一、承租人放棄其耕作權之一部者。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 5 條「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：一、依前條第一項…第七款…申請者，應檢具土地登記簿謄本一份。…五、依前條第一項第十一款申請者，應檢具承租人部分耕作權放棄書一份、地籍圖謄本及租佃位置圖各三份。」、第 10 條「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。前項登記應登載於登記簿，並依下列規定辦理後，將租約發還申請人：…二、租約變更登記，應在原租約後加貼附表，將變更內容予以註記。」

三、又按耕地三七五租約清理要點第 14 點規定「因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出租人、承租人間發生爭議時，依耕地三七五減租條例第 26 條規定處理。…」、耕地三七五減租條例第 26 條規定「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。」

四、經查訴願人與祭祀公業○○○訂立之社朝字第 42 號租約書租賃土地標示原為本縣○○○地號（承租面積為 471 平方公尺），經地籍圖重測後變更為○○○1250 地號，嗣後又與同段 1251 地號合併、分割，並經訴願人放棄部分耕作權，其租賃土地標示因而變更為○○○○○○地號，承租面積為 177.68 平方公尺，並經本府 102 年 1 月 29 日府地權字第 1020030983 號函備查在案，此有原處分機關所提社朝字第 42 號租約書在卷可稽。系爭地號經原處分機關於 102 年 2 月 27 日會同訴願人及出租人至現場勘查，發現全部已變更為道路使用，此有彰化縣社頭鄉耕地三七五租約土地現況會勘紀錄表為憑，且為訴願人不爭之事實，原處分機關依前揭內政部 69 年 5 月 24 日台內地字第 21875 號函釋，依實地確切調查之結果，認為系爭地號土地已作道路使用，符合「耕地已全部變更為公共設施使用者」之情形，故依耕地三七五租約清理要點第 11 點第 3 款規定，以 102 年 4 月 18 日社鄉民字第 1020005540 號函通知訴願人為租約註

銷登記，於法並無不合。

- 五、次查訴願人主張原處分機關應於土地合併分割前會勘原地號是否已為公眾通行之道路，而非地主回收重整、合併分割後會勘云云。因訴願人與祭祀公業○○○間目前之租佃關係存於○○○○○○地號，原處分機關之會勘地號並無錯誤。至訴願人主張地主應給予佃農補償費問題，係因清理租約而發生出租人、承租人間之爭議，依耕地三七五租約清理要點第 14 點規定，應循耕地三七五減租條例第 26 條規定由當地鄉公所耕地租佃委員會調解，併此敘明。
- 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 楊 仲

委員 溫豐文

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 白文謙

委員 簡金晃

中 華 民 國 102 年 9 月 9 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：○○○)