

彰化縣政府訴願決定書（案號 102—805）

府法訴字第1020191510 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

代 理 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣員林鎮公所

訴願人因耕地租賃調解事件，不服原處分機關 102 年 5 月 28 日員鎮民字第 1020016307 號函，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

緣訴外人祭祀公業○○○所有坐落○○○號耕地（下稱系爭耕地）、面積 3378.06 平方公尺，由訴願人之父江再卻承租耕種，惟於 40 年 6 月 7 日耕地三七五減租條例施行後，因該祭祀公業之原管理人死亡，未依該條例向原處分機關辦理租約登記，訴願人之父死亡後由訴願人繼續承租耕作，嗣訴願人與祭祀公業○○○之管理人江木助，共同向原處分機關申請調解以便補辦三七五租約登記，原處分機關以租佃雙方未依耕地三七五減租條例規定申請租約訂立登記，依耕地三七五減租條例規定必須當事人間有耕地租賃關係存在，當事人間如無租佃關係存在，無該條例適用為由，不受理訴願人 102 年 5 月 23 日租佃爭議調解之申請。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）按「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。」耕地三七五減租條例第 26 條訂有明文。核其立法意旨在解決租佃糾紛，簡化訴訟程序，以期待其達成迅速、經濟之紛爭處理，避免當事人間因冗長之程序而無法得到即時救濟，是以，就權利保護面向而言，行政機關於人民申請調解之准駁，對人民權利影響甚大，若任由行政機關為不受理之決定，將使該制度之設置目的不達。

- (二) 原處分機關 102 年 5 月 28 日員鎮民字第 1020016307 號函，以訴願人就系爭耕地，並無租賃關係存在為由，不受理訴願人 102 年 5 月 23 日之申請，該函為行政處分無疑，不因其形式上為不受理之通知函或無教示條款等而影響其性質。
- (三) 按法規對其他法規，所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。其他法規修正後，仍應優先適用，為中央法規標準法第 16 條所明定，又按耕地之租佃依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定，亦為耕地三七五減租條例第 1 條所明定。本件耕地租佃係發生於民國 30 年間，而自民國 40 年 6 月 7 日發布實施耕地三七五減租條例後，應依耕地三七五減租條例之規定。依中央法規標準法第 18 條規定，但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。然本件耕地租佃如有爭議，依前開中央法規標準法規定，訴願人自得依耕地三七五減租條例第 26 條規定，向原處分機關申請調解。本件係因業主為祭祀公業，而其管理人於發布實施耕地三七五減租條例前死亡，且持續至民國 100 年始完成清理並改選管理人，致訴願人之被繼承人無法依耕地三七五減租條例第 6 條規定，會同向原處分機關申請租約登記，因此業主既然已完成改選管理人，則訴願人為該租賃權之繼承人自得依耕地三七五減租條例第 26 條規定，就本件租佃爭議向原處分機關申請調解，倘若調解之結果業、佃雙方同意依耕地三七五減租條例第 6 條規定補辦租

約登記，如因無法達成調解、調處則由縣、(市)政府租佃委員會移請司法機關判決，非經調解、調處之程序無法排除耕地三七五減租條例第 26 條規定之訴訟障疑，原處分非無違誤云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 依據最高法院 46 年臺抗字第 24 號要旨：耕地三七五減租條例第 26 條，所謂出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言。如無租佃關係存在，即無該條之適用。行政法院 56 年判字第 62 號判例、行政法院 79 年判字第 102 號判例亦重申上開要旨，是以，耕地三七五減租條例第 26 條規定之適用，須當事人間有耕地租佃關係存在，倘當事人間如無租佃關係存在，自無該條適用之餘地。
- (二) 又依據內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 819509 號函示：按耕地三七五減租條例第 26 條調解、調處須當事人間有耕地租佃關係存在，若當事人間根本無租佃關係存在，自無該條適用之餘地（最高行政法院 56 年判字第 62 號判例參照）。至於是否有耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。本案租佃雙方未依耕地三七五減租條例規定申請租約訂立登記，當事人間耕地租佃關係之有無尚未確認之狀態，依據上開函示，本所乃請當事人訴請法院確認耕地租佃關係是否存在云云。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 6 條規定：「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。前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。」、臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 1 項規定「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。」，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…。」、「耕地三七五減租條例第六條第一項及臺灣省耕地租約登記辦法第二條第一項所規定耕地租約訂立之登記，應以已有合法訂立之耕地租約存在。為其前提要件。如事實上就耕地有租賃關係存在，而出租人或承租人拒絕訂立書面契約，則他方當事人可依上開條例第二十六條規定，申請調解調處成立，或經法院判決確定命對方訂立租約，以代替書面租約之訂立。」（最高行政法院 54 年判字第 242 號判例參照）、「陳丁受與原告雖未訂立書面契約，但事實上之為該地現耕農，已閱數年之久，不得謂無租佃關係，在耕地三七五減租條例施行後，原告欲將該地收回自耕，…，是原告與陳丁受確係因租佃關係發生爭執，依據上開說明，應先經過調解或調處如不服調處則應由該管司法機關為之審理，方為合法。被告官署既依據耕地三七五減租條例處理本案，乃不照該條例第二十六條規定明文、使之履行調解或調處程序，於不服調處後移送該管司法機關處理而逕自處分，自係違背法律上之程序。」（行政法院 43 年判字第 15 號判例參照）。

二、查訴願人與祭祀公業○○○雙方就系爭耕地，事實上有耕地租賃關係存在，此由祭祀公業○○○及訴願人向原處分機關補辦耕地三七五租約登記資料可證。而訴願人於 102 年 5 月 23 日向原處分機關耕地租佃委員會申請租佃爭議調解，爭議標的為請求對

造人（即祭祀公業○○○）應會同申請人就坐落員林鎮新西東段 763 地號、面積 3378.06 平方公尺整筆耕地向員林鎮公所補辦三七五租約登記。依前開最高行政法院 54 年判字第 242 號判例意旨，如事實上就耕地有租賃關係存在，而出租人或承租人拒絕訂立書面契約，則他方當事人可依上開條例第 26 條規定，申請調解調處成立。行政法院 43 年判字第 15 號判例意旨，雖未訂立書面契約，但事實上之為該地現耕農，已耕種數年之久，不得謂無租佃關係，在耕地三七五減租條例施行後，確係因租佃關係發生爭執，應先經過調解或調處如不服調處則應由該管司法機關為之審理，方為合法。行政機關不照該條例第 26 條規定明文、使之履行調解或調處程序，於不服調處後移送該管司法機關處理而逕自處分，自係違背法律上之程序。是以，本件原處分機關，以當事人間無租佃關係存在，遽為否准之申請，揆諸首揭規定及判例意旨於法自有未合，原處分應予撤銷。

三、綜上論結，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	楊 仲
	委員	溫豐文
	委員	呂宗麟
	委員	李玲瑩
	委員	張奕群
	委員	蕭文生

委員 白文謙

中華民國 102 年 10 月 4 日

縣長 卓 伯 源