

彰化縣政府訴願決定書（案號 104-1201）

府法訴字第 1040360089 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣○○鄉○○路○段○號

原處分機關：彰化縣埔心鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 102 年 9 月 3 日心鄉民字第 1020010731 號函、103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函、103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函、103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函、104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

- 一、關於 102 年 9 月 3 日心鄉民字第 1020010731 號函、103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函、103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函及 104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函部分，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

緣訴願人之父○○○（即承租人）與案外人（即出租人）○○○、○○○、○○○就坐落本縣埔心鄉○○段 837 地號、842 地號、860 地號等 3 筆土地訂有彰心○字第○○號之耕地三七五租約（下稱系爭租約），然○○○於 102 年 7 月 4 日死亡，訴願人（即繼承人之一）遂於 102 年 8 月 27 日向原處分機關申請租約變更登記，惟案外人（下同）○○○、○○○○2 人同為○○○之繼承人，於 102 年 9 月 3 日提出申請書，以繼承人等就系爭租約之繼承事宜尚未達成共識為由，向原處分機關請求俟協議完成再行辦理本件租約變更登記，原處分機關遂以 102 年 9 月 3 日心鄉字第 1020010731 號函否准訴願人之申請；

嗣訴願人於 103 年 8 月 27 日復向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關仍以 103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函否准訴願人之申請，訴願人遂於 103 年 9 月 24 日就原處分機關所為否准決定提出異議，原處分機關則以 103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函回復訴願人；嗣訴願人復於 103 年 10 月 16 日向原處分機關申請租約變更登記，○○○、○○○亦分別於 103 年 10 月 29 日、103 年 10 月 30 日向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關以 103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函否准訴願人、○○○、○○○之申請；而訴願人於 104 年 8 月 24 日、104 年 8 月 26 日復向原處分機關提出陳情書，原處分機關則以 104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函回復訴願人；訴願人就前揭 102 年 9 月 3 日心鄉民字第 1020010731 號函、103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函、103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函、103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函、104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函均不服，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) 訴願人於 102 年 8 月 27 日向原處分機關申請租約變更登記，○○○以非現耕繼承人身分提出異議，異議內容為何？其不否認訴願人具現耕繼承人身分之事實，對附繳證件亦無疑義；訴願人附繳證件皆為真，原處分機關即得予以辦理，原處分機關卻依據內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函，以其他繼承人對租約繼承權仍有爭執，應由訴願人另行依法解決為由，駁回訴願人之申請，然上開函釋「應由其另行依法解決」之「其」應係指提出異議之人而非訴願人，然原處分機關卻自行解釋該函釋應以「無非現耕人異議之情形且符合耕地三七五租約清理要點之要件」為適用前提而不依法行政。
- (二) 訴願人於 103 年 8 月 27 日第二次申請租約變更登記，原處分機關函復要求現耕繼承人須符合二項要件，一為

繳納租金之事實，二為在租約地號內實際從事耕作行為，此等要件均非法定之檢具文件，原處分機關之要求依法無據，顯屬不當。

- (三) 訴願人於 103 年 10 月 16 日第三次申請租約變更登記，並增附租金繳納證明及四鄰耕作證明，原處分機關仍予駁回，訴願人所為申請皆符合法令規定，附繳證件皆真實無偽，其他繼承人對訴願人之現耕繼承人身分亦不否認，○○○申請租約變更登記，並提出陳請書要求原處分機關暫緩辦理登記，顯無道理。
- (四) 綜上所述，原處分機關無任何法令依據駁回訴願人之租約變更登記申請，提出異議之其他繼承人自始均未否認訴願人為現耕繼承人之事實，訴願人檢具相關現耕證明文件、四鄰現耕證明、耕地繳納租金證明等文件皆為真實，原處分機關即得予以辦理，然原處分機關卻違法駁回訴願人申請，導致該租約至今尚無人完成繼承登記。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 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，惟如其他繼承人就現耕繼承人之身分有所異議或提出訴訟時，彰化縣政府府法訴字第 1010251730 號訴願決定書曾作出「…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…」之闡述，又承租權應如何繼承，事涉私權爭執，原處分機關無認定權限，訴願人宜尋司法途徑解決，待取得法院確定判決或各繼承人取得共識時，自得再向原處分機關單獨或共同申請租約變更登記。
- (二) 本件訴願人所提四鄰證明及繳租證明，尚難認定其為現耕繼承人，蓋訴願人檢附之四鄰證明均非系爭租約緊鄰地號之地主，而本件出租人為共有狀態，訴願人未向共

有人繳納租金，卻向○○○(共有人之一的太太)為之，其有無代表出租人收受租金之權限不無疑問，故本所認為訴願人之申請於未能確認現耕繼承人之前，應予駁回為宜。

- (三) 本件繼承人等就系爭租約之承租繼承權尚未達成協議，為不爭事實，且繼承人之一○○○於103年10月31日業已向彰化地方法院提起遺產分割之訴，顯與台端單獨申請變更登記之情形不符，為維護程序正義及權利穩定，本所所為暫緩辦理租約變更登記之處分，並無違法不當之處。

理 由

一、關於102年9月3日心鄉民字第1020010731號函部分：

- (一) 按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」、「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起30日內為之。…訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…二、提起訴願逾法定期間…。」訴願法第1條第1項前段、第14條第1項、第3項、第77條第2款分別定有明文；又「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」行政程序法第98條第3項定有明文。

- (二) 經查，訴願人於102年8月27日向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關以102年9月3日心鄉字第1020010731號函否准所請，此函雖未經原處分機關查告送達日期，然訴願人曾於103年8月27日復向原處分機關申請租約變更登記，足證訴願人至遲於103年8月27日即已知悉上開函文內容，有訴願人103年8月27日租約變更登記申請書附卷可稽，復因該函未記載不服

處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服，視為於法定期間內提起訴願；又訴願人住於彰化縣，無在途期間扣除問題，是本件訴願人提起訴願之期間末日為 104 年 8 月 27 日（星期四），然訴願人遲至 104 年 10 月 2 日始向本府提起訴願，有訴願書上所貼本府訴願審議委員會收文條碼附卷可稽，是訴願人此部分訴願，已逾法定不變期間，揆諸前揭規定，訴願人對之提起訴願，自非法之所許，應依訴願法第 77 條第 2 款規定為不受理之決定。

二、關於 103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函部分：

（一）按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」、「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。…訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…二、提起訴願逾法定期間…。」訴願法第 1 條第 1 項前段、第 14 條第 1 項、第 3 項、第 77 條第 2 款分別定有明文；又「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」行政程序法第 98 條第 3 項定有明文。

（二）經查，訴願人於 103 年 8 月 27 日向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關以 103 年 9 月 19 日心鄉民字第 1030012680 號函否准所請，此函雖未經原處分機關查告送達日期，然訴願人曾於 103 年 9 月 24 日就原處分機關以此函及 102 年 9 月 3 日心鄉民字第 1020010731 號函所為否准申請之決定向原處分機關提出異議，足證訴願人至遲於 103 年 9 月 24 日即已知悉上開函文內容，有訴願人 103 年 9 月 24 日異議書附卷可稽，復因該函未記載不服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服，視為於

法定期間內提起訴願；又訴願人住於彰化縣，無在途期間扣除問題，是本件訴願人提起訴願之期間末日為 104 年 9 月 24 日（星期四），然訴願人遲至 104 年 10 月 2 日始向本府提起訴願，有訴願書上所貼本府訴願審議委員會收文條碼附卷可稽，是訴願人此部分訴願，已逾法定不變期間，揆諸前揭規定，訴願人對之提起訴願，自非法之所許，應依訴願法第 77 條第 2 款規定為不予受理之決定。

三、關於 103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函部分：

（一）按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不予受理之決定：…八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」訴願法第 1 條第 1 項、第 3 條第 1 項、第 77 條第 8 款分別定有明文。又「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」改制前行政法院 62 年度裁字第 41 號判例可資參照。

（二）經查，訴願人於 103 年 9 月 24 日向原處分機關提出異議書，原處分機關以 103 年 10 月 9 日心鄉民字第 1030013342 號函復略以「…有關台端所提異議書內容，本所係本於權責及參照內政部函釋辦理，並無不妥之處。…」，核其內容係屬原處分機關就訴願人前開異議書所為事實敘述及理由說明，並未為任何准駁決定，性質上屬觀念通知，不生任何具體法律上效果，非對訴願人所為之行政處分，訴願人據此向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，程序即有未合，自非法之所許，

應依訴願法第 77 條第 8 款規定為不受理之決定。

四、關於 103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函部分：

(一) 按「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。…訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」、「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」訴願法第 14 條第 1 項及第 3 項、行政程序法第 98 條第 3 項分別定有明文；經查，訴願人於 103 年 10 月 16 日向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關以 103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函否准所請，此函未記載不服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服，視為於法定期間內提起訴願，是本件訴願人於 104 年 10 月 2 日向本府提起訴願，尚未逾越法定不變期間，先予敘明。

(二) 次按「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。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。」、「本辦法依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定訂定之。」、「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。…」、「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。…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。」耕地三七五減租條例第 6 條、臺灣省耕地租約登記辦法第 1 條、第 4 條、第 5 條分別定有明文；又「按耕地承租人死亡，可由現耕繼承人具結申請租約變更登記，為本部 65 年 10 月 22 日台內地字第 700066 號函及 73 年 10 月 6 日台內地字第 262876 號函訂『耕地三七五租約清理要點』第 10 條第 2 項所明定，當事人對遺產繼承權之爭執問題，應由其另行依法解決，其結果如與租約登記簿所載承租人不符，仍可依其結果再為租約變更登記。」內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函意旨可資參照。

- (三) 查本件訴願人、○○○、○○○分別於 103 年 10 月 16 日、103 年 10 月 29 日、103 年 10 月 30 日向原處分機關申請租約變更登記，○○○並於 103 年 10 月 31 日檢送陳情書及其向臺灣彰化地方法院家事法庭訴請分割遺產的起訴狀文件，請求原處分機關暫緩辦理登記，原處分機關遂以當事人間涉及私權爭執且已依法起訴為由，以 103 年 11 月 11 日心鄉民字第 1030015370 號函否准訴願人、○○○、○○○之申請；然參照前揭臺灣省耕地租約登記辦法規定及內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函釋意旨，耕地承租人死亡之情形，可由現耕繼承人具結申請租約變更登記，是本件訴願人於 103 年 10 月 16 日依法檢附申請書、現耕證明書、繼承系統表、承租人死亡時之戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、現耕繼承人切結書（具結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）等文件向原處分機關申請辦理租約變更登記，原處分機關可受理登記，若其他繼承人嗣就遺產繼承事項有所爭執，自應由其另行依法解決，結果若與租約登記簿所載承租人不符，仍可依其結果再為租約變更登記，且原處分機關曾以 103 年 9 月 9 日心鄉民字第 1030011932 號函詢本府應否受

理訴願人之租約變更登記申請，經本府以 103 年 9 月 11 日府地權字第 1030301941 號函復「主旨：有關承租繼承人○○○（即訴願人）單獨就埔心鄉○○段 837、842、860 地號等 3 筆土地申請承租人名義變更登記乙案，復如說明…說明：…二、按內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函規定：『耕地承租人死亡，可由現耕繼承人具結申請租約變更登記，…當事人對遺產繼承權之爭執問題，應由其另行依法解決，其結果如與租約登記簿所載承租人不符，仍可依其結果再為租約變更登記。』准此，本案承租人○○○死亡，現耕繼承人○○○（即訴願人）如已依上開規定具結申請承租人變更登記，貴公所仍應予以受理。」據此，本件訴願人既已檢附法定文件，則原處分機關即得依上開函釋予以辦理登記，從而原處分機關認定前揭內政部函釋應以無人提出異議之情形為適用前提，即非無疑；又本件涉及耕地三七五租約變更登記事宜，自應適用前揭臺灣省耕地租約登記辦法規定，原處分機關援引土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定及內政部 89 年台內中地字第 8916841 號函否准訴願人之申請，其合法性亦堪置疑；另訴願人申請租約變更登記所應檢附之文件，依前揭臺灣省耕地租約登記辦法規定，並無包括繳租證明及四鄰證明，則原處分機關請求訴願人提供該等文件證明其現耕繼承人之身分，於法無據；綜上，為求原處分之正確適法，並避免系爭租約之權利義務關係長期處於不確定法律狀態，應將原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分，以資妥適。

- 五、關於 104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函部分：
- （一）按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政

行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」訴願法第 1 條第 1 項、第 3 條第 1 項、第 77 條第 8 款分別定有明文。又「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」改制前行政法院 62 年度裁字第 41 號判例可資參照。

- (二) 經查，訴願人於 104 年 8 月 24 日（原處分機關收文日期）、104 年 8 月 26 日向原處分機關提出陳情書，原處分機關以 104 年 10 月 6 日心鄉民字第 1040014585 號函復略以「…有關台端陳情本所未依規定受理霖鳳段 837、842 及 860 地號三七五租約變更登記案，補充說明如後…說明：一、…本案所依據之規定暨實務見解如下：…」，核其內容係屬原處分機關就訴願人前開陳情書所為事實敘述及理由說明，性質上屬觀念通知，不生任何具體法律上效果，非對訴願人所為之行政處分，訴願人據此向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，程序即有未合，自非法之所許，應依訴願法第 77 條第 8 款規定為不受理之決定。

六、據上論結，本件訴願為部分不合法，部分有理由，爰依訴願法第 77 條第 2 款、第 8 款及第 81 條規定決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫
委員 林浚照
委員 楊瑞美
委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 12 月 31 日

縣 長 魏 明 谷

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：臺中市南區五權南路99號）