

彰化縣政府訴願決定書（案號 102—106）

府法訴字第 1010364008 號

訴 願 人：○

地址：○縣○鎮○路○巷○號

訴 願 人：○

地址：○縣○鄉○路○段○巷○號

訴 願 人：○

地址：○市○區○街○號

訴 願 人：○

地址：○市○區○路○段○巷○之○號

訴 願 人：○

地址：○市○區○街○號

訴 願 人：○

地址：○縣○鄉○路○段○巷○號

原處分機關：彰化縣芬園鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 4 月 27 日芬鄉民政字第 0980005270 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 個月內查明後，另為適法處分。

事 實

緣案外人○所有坐落○鄉○段○地號土地（下稱系爭土地），原出租予案外人○，雙方訂有三七五耕地租約。嗣案外人○死亡，由案外人○繼承取得系爭土地之所有權，並於 87 年 11 月 16 日辦理變更登記為系爭土地之出租人在案，惟原承租人○94 年 2 月 27 日去世後，其繼承人未辦理耕地三七五租約承租人變更之變更登記。97 年 11 月 5 日原處分機關因耕地租約租期將於 97 年 12 月

31日屆滿，以芬鄉民政字第0970012383號函通知雙方於公告期間內申請續訂租約或收回自耕。惟屆期雙方均未申請續訂租約或收回自耕，原處分機關遂依耕地三七五租約清理要點第7點第2項規定逕為辦理系爭土地之租約註銷登記，並於98年3月6日依規定公告30日後，報經縣府備查，復以98年4月27日芬鄉民政字第0980005270號函通知出、承租人。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) 耕地租約經依法終止、出租耕地經政府全部徵收並辦竣所有權移轉登記、出租人收回自耕、承租人轉讓全部出租耕地、租佃關係消滅或耕地全部滅失並辦理滅失登記者，由鄉（鎮、市）公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請縣（市）政府備查。

(二) 未經收到鄉公所通知租約期滿，要續約事項云云。

二、答辯意旨略謂：

(一) 系爭土地三七五耕地租約於97年12月31日租期屆滿，本公所依規定通知出、承租人申請續訂租約或收回耕地，因屆期雙方均未申請收回或續訂租約，爰依耕地三七五租約清理要點第7點第2項規定註銷系爭土地之租約登記，嗣於98年3月6日依規定公告30日後，報經縣府備查，並通知出、承租人，此有私有耕地租約書影本、本公所97年11月5日芬鄉民政字第0970012383號函及送達證書、98年3月6日芬鄉民政字第0980002863號函送同文號公告、98年4月16日芬鄉民政字第0980004733號函、鈞府98年4月22日府地權字第0980091268號函、本公所98年4月27日芬鄉民政字第0980005270號函及送達證書在卷足稽，本公所所為處分並無違誤，應予維持。

(二) 訴願人主張並未收到本公所通知渠等辦理續訂租約之公文等語，查本所公97年11月5日芬鄉民政字第0970012383號函業於97年11月28日合法送達原承租人○居住之處所，並由○之孫簽名代收。訴願人雖為原承租人○之繼承人，惟渠等並未辦理變更登記，本公所無從查知原承租人

○已死亡，故仍向○為送達通知，並無不合。是以，訴願人主張渠等未收到通知乙節，自無可採云云。

理 由

- 一、按「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。」、「耕地租約有下列各款情形之一者，應為租約變更登記：… 承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。」、「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」，耕地三七五租約清理要點第 7 點、第 10 點第 1 項第 3 款及第 2 項定有明文
- 二、次按「書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起；書面以外之行政處分自以其他適當方法通知或使其知悉時起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。」行政程序法第 110 條第 1 項定有明文。又「次按『直轄市或縣（市）主管機關於收到原核准徵收機關通知核准撤銷徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，發還其土地。…前項一定期間，不得少於六個月』為土地徵收條例第 51 條第 2 項及第 3 項所明定。依公文程式條例第 13 條『機關致送人民之公文，…應依行政程序法有關送達之規定為之。』及行政程序法第 110 條：『書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起…依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。』規定，直轄市或縣（市）主管機關依上開土地徵收條例對原土地所有權人所為之通知，應自送達原土地所有權人時起發生效力（貴部 90 年 4 月 9 日台內地字第 9005065 號函參照）。查本件原土地所有權人已於撤銷徵收前死亡，則該撤銷土地徵收之通知即應向其合

法繼承人為之。原通知機關既未查明應受通知之人及其應受送達處所，顯不符前開行政程序法第 78 條第 1 項「應為送達之處所不明」之情形，自不得為公示送達。故本件既未合法送達，則上開土地徵收條例第 51 條第 2 項「原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，發還其土地」之規定，對相對人並未發生效力，程序上仍應就原土地所有權人之合法繼承人再為通知之送達，始屬完備。」法務部 98 年 4 月 28 日法律字第 0980012508 號著有釋示在案。職是可知，送達為行政處分之生效要件，倘相對人已死亡，自無法對其為送達，惟相關權利義務，如不具一身專屬性而得為繼承人所繼承且繼承人未拋棄繼承者，應查明改以其繼承人為相對人，再為公文書之送達，送達程序始屬完備。

三、經查系爭土地以案外人○為出租人、訴願人之被繼承人○為承租人，於 38 年 5 月 31 日訂立耕地三七五書面租約，於 40 年 6 月 7 日耕地三七五減租條例公布施行後並經多次辦理租約續訂登記，該土地於 87 年 11 月 16 日因原出租人○死亡，由繼承人○繼承取得系爭土地之所有權，並辦妥耕地三七五租約出租人變更登記；原承租人○於 94 年 2 月 27 日去世，此有戶籍登記簿謄本附於原卷足證。查原處分機關於 97 年 11 月 5 日以芬鄉民政字第 0970012383 號函通知出、承租人雙方，並於 97 年 11 月 28 日由被送達人○之同居人○(○之孫)收受，此有送達證書附卷可稽，惟本件應受送達之人既已於 94 年 2 月 27 日死亡，該通知自無法送達，依前揭法令規定及法務部函釋，應查明後改以○之繼承人為相對人，再為公文書之送達，送達程序始屬完備。該通知既未合法送達，原處分機關依首揭耕地三七五租約清理要點第 7 點之規定，將系爭三七五租約逕為辦理註銷登記之基礎即有爭議，該註銷登記之處分難謂於法有據。

四、綜上所述，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會 主任委員 楊 仲
委員 白文謙
委員 呂宗麟
委員 李玲瑩
委員 林宇光
委員 陳廷墉
委員 溫豐文
委員 簡金晃
委員 蕭文生

中 華 民 國 102 年 2 月 日

縣 長 卓 伯 源