

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 101—1108）

府法訴字第 1010265087 號

訴 願 人：○

地址：○縣○鄉○巷○之○號

原處分機關：彰化縣大村鄉公所

訴願人因三七五租約變更登記事件，不服原處分機關 101 年 8 月 28 日彰大鄉農字第 1010012060 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○（即承租人）向祭祀公業○管理人○（即出租人）訂有耕地三七五租約，承租其所有本縣○鄉○段○地號土地，租約字號為大擺字第 12 號租約。嗣承租人○重病，訴願人以承租人無法再繼續耕作為由，檢具承租人繼承耕作權拋棄書向原處分機關申請租約變更登記，原處分機關以臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條 1 項變更登記之各款規定中無訴願人申請變更之事由，且現耕承租人尚未死亡及三七五租約耕作權無拋棄讓與之規定為由，以 101 年 8 月 28 日彰大鄉農字第 1010012060 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）家兄在鄉公所辦理切結書切結之際，適時鄉公所承辦課員未善盡查證之責，任由家兄個人一廂情願辦理切結，期間家兄及承辦課員均未徵詢本人及舍妹○、○同意否？請問此項切結書切結內容是否具存法律效果？
- （二）鄉公所 101 年 8 月 28 日彰大鄉農字第 1010012060 號函示本件應另行依法解決，請問要依何法律解決？現今該筆土地耕作為本人，租賃契約亦係本人，前耕地承租人死亡（先

父○於 84 年問死亡) 本人亦係遺產繼承權繼承人之一，請問是否已符合該函後段函示租約變更登記之條件？

- (三) 100 年 7 月間兄弟分產，先父承租之此三七五田地分到本人名下，現今本人在此本農地蓋上農舍乙棟。若不能更改登記，將來家兄因骨癌末期死亡，法令規定由家兄二位女兒繼承登記，彼此之間若有興訟，法院依法令規定必將判決本人敗訴，屆時本人將面臨拆屋還地殘酷之事實云云。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 本所調閱○當年申請變更登記之公文，係其單獨切結辦理繼承權變更登記，其無詢問其他繼承權人○、○、○之意見，本所係依上開規定辦理應無不法，依○切結書辦理之變更登記之處分具效力且合法。現耕地繼承權發生爭議，應由當初切結辦理之○先生負起民事繼承權爭議之責。
- (二) 內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函釋略以：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。此函釋雖無解釋應依何種法律途徑解決，惟本案係屬耕地租約繼承權之爭議，應屬民事繼承權問題，似應循民事或其他訴訟途徑解決繼承權爭議。
- (三) 訴願人如有三七五租約最初訂約時「同戶共爨及原共同耕作」之事實，得依規定檢具相關資料辦理換約續租。經查本案租約書最初定約為民國 38 年，訴願人為民國 42 年出生，不符相關函示規定云云。

## 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。」、「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。」耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項及第 16 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，出租人或承租人不曾同申請時，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、經訴訟上和緩或調解成立者。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。」、「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：一、出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。四、出租人收回耕地之一部者。五、承租人承買或承典耕地之一部者。六、承租人分戶分耕耕地者。七、耕地經分割、合併或其他標示變更者。八、耕地之一部滅失者。九、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。一〇、耕地之一部經政府機關徵收者。一一、承租人放棄其耕作權之一部者。一二、其他租約內容變更之情形。」、「（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5條第1項第2款、第5條第2項亦分別定有明文。是耕地三七五租約一經訂定，即不得任意將土地轉租他人，且契約當事人除臺灣省耕地租約登記辦

法第 4 條所定之原因外，不得變更契約，合先敘明。

二、次按「關於耕地承租人死亡，如『非現耕之繼承人』未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，可照貴府所擬意見由現耕繼承人出具切結書，表明如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任後，准由現耕繼承人繼承耕地承租權，並辦理租約變更登記，以維護耕地三七五減租之成果。」、「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，為本部六十五年十月廿二日台內地字第七〇〇〇六六號函及七十三年十月六日台內地字第二六二八七六號函訂『耕地三七五租約清理要點』第十條第二項所明定，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。」、「…經查當時其他共同繼承人並未主張依上開規定申辦共同繼承耕地承租權或提出異議，嗣今雖由出租人、現承租人○及其他繼承人會同表示當時未放棄耕作權，且達成協議主張變更由○繼承耕地承租權，惟與○當時會同出租人申辦繼承租約變更登記切結之事實不符，是以本案就繼承人游君對遺產繼承權前後表示不一致之情形，應另行依法解決，俟確認解決後，再依其結果為租約變更登記。」內政部亦著有 65 年 10 月 22 日台內地字第 700066 號函釋、79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函釋及 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367054 號函釋在案。職此，就三七五租約承租權繼承之爭議，本質上屬私權爭執，如當事人就繼承權有爭執時，應循司法救濟途徑解決，俟判決確定後再持以向登記機關辦理變更登記，始為正辦。

三、查本件訴願人○以其兄○（即三七五租約承租人）與祭祀公業○管理人○（即三七五租約出租人）皆同意由○承受○之耕作權，且其餘兄弟姐妹亦對訴願人接續耕作之事無意見為由，向原處分機關申請將三七五租約承租人由○變更為訴願人。按土地改革過程當中，三七五減租政策的推行扮演重要的角色。三七五減租對於保障佃農耕作權確實達到一定的成

效，然而就土地所有權人而言，三七五租約對土地所有權人之權利限制甚大，特別是其對財產權嚴格的限制，使所有權人無法任意對土地使用收益。三七五租約既限制地主之權利而偏重保護佃農利益，則由何人承租對出租人即具重大意義，因此要求承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，係在避免承租人濫用三七五租約，利用承租人之低地租等優惠而藉轉租或他法謀取私利，此觀前揭耕地三七五減租條例第 16 條規定自明。而依舉輕以明重之法理，轉租既在禁止之列，遑論將租約讓與他人，使他人成為新承租人。本件原處分機關於 92 年以繼承為由核准將系爭租約之承租人由○變更為現承租人○，系爭租約既已經原處分機關核准由○承租，則依前揭耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法之規定與說明，現承租人即不得將系爭租約轉讓予第三人，訴願人陳稱：因租約讓與之故，原處分機關應將承租人變更為訴願人等語，委無足採。

- 四、次查原處分機關先前因前承租人○（即承租人○之父）死亡，遂依現任承租人○之申請，並形式審核其所檢附之申請及證明文件後，准予其辦理承租繼承人名義變更，有承租人○所填具之耕地三七五租約變更登記申請書、自任耕作切結書、繼承人現耕切結書、現耕繼承人切結書、繼承系統表附卷可稽。原處分機關依前揭耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法之規定，僅形式審查其所提出之文件是否備齊後為租約變更登記，該登記處分於法並無不合。系爭三七五租約雖係由現承租人○以出具切結書之方式申請三七五租約變更登記，其他繼承人皆未表示放棄繼承權，而本件訴願人嗣後以○申請變更租約時僅檢具切結書，其他繼承人未拋棄繼承耕作權為由，爭執原處分之合法性，惟原處分機關先前之處分係依耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法所作成，已如前述，原處分機關前已准許○之租約變更登記，該租約之現承租人即為○。而於 92 年間現承租人○會同出租人申辦繼承租約變更登記時，其他共同繼承人並未主張申辦共同繼承耕地承租權或提出異議，嗣後訴願人遂於本次訴願

中提出拋棄書，主張出租人、現承租人○及其他繼承人已會同表示 92 年間○申辦繼承租約時並未放棄耕作權，且現今達成協議主張變更由○繼承耕地承租權，然而縱使現今全部繼承人就耕作權之繼承已達成協議亦無礙於先前准予變更處分之合法性，是訴願人對遺產繼承權前後表示不一致之情形仍屬對三七五租約耕作權之繼承之爭執，依前開函釋說明，訴願人對於遺產繼承權之爭執問題，應由其另行依法解決。況繼承權之有無及承租權應如何繼承等爭議，本質為私權爭執，原處分機關無為實體判斷之權限。如訴願人對遺產繼承權予以爭執，依前開說明，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。換言之，此時訴願人應循司法救濟途徑，俟取得確定判決後再持以向登記機關辦理變更登記，以維權利。

五、再者，本件訴願人申請租約變更登記，而觀諸前揭臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項所定之事由，似乎僅有同條項第 3 款之事由較符合訴願人所述情事，惟系爭租約之承租人尚存活於世，且訴願人亦非承租人之第一順位繼承人，又其並未檢附同辦法第 5 條第 1 項第 2 款所規定之現耕切結書等申請變更登記所需之相關證明文件，僅憑一紙拋棄書即欲向原處分機關申請辦理變更登記，原處分機關遂依前開法令規定及函釋見解，駁回訴願人之申請，原處分拒絕核准耕地三七五租約變更登記，洵屬有據。

六、末按所謂「同戶共爨及原共同耕作」，依內政部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋謂：「按本部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函參照最高法院書記廳（50）台六字第 0077 號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱『同戶』自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至『同戶籍』之認

定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。另貴局建議得承租土地之全部或一部辦理過戶換約，免予限制須全部過戶，本部同意。」，且內政部 94 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0940043350 號函亦指明：「…準此，承租人訂約之後始出生之子女，如自出生迄今均與承租人同一戶籍，承租人可否以年邁體衰申請過戶換約乙節，按該直系血親卑親屬既於訂約之後始出生，是以最初訂約時並無同戶共爨及原共同耕作之情形，依本部上開號函釋，尚不屬可予換約續租之情形。二、另貴府所詢最初訂約之時『同戶共爨及原共同耕作』現耕人是否有年齡限制乙節，基於個人生長發育情形、體格與體力等之不同，換約申請人是否確與原訂約人共同耕作，宜請就個案事實狀況調查認定。」是本件訴願人雖指稱締約係在 38 年而訴願人於 42 年出生，且當時青壯年皆要幫忙農作，應符合同戶共爨云云，惟依前開函釋之說明，訴願人既於訂約後始出生，最初訂約時自無同戶共爨及原共同耕作之情形，縱於青壯年期有幫忙農作之事實，仍不符「同戶共爨及原共同耕作」之要件，訴願人所陳，核無足採。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。

七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會 主任委員 楊 仲（請假）

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 張富慶

委員 陳廷墉

委員 溫豐文

委員 楊瑞美

委員 蔡和昌

委員 蕭文生

中 華 民 國      101      年      12      月      11      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)