

彰化縣政府訴願決定書（案號 101—306）

府法訴字第 1010016675 號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○○區○○街○巷○號○樓

原處分機關：彰化縣和美鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 100 年 2 月○日和鎮民字第○○○號、○○○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

緣訴願人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○共有坐落本縣○○鎮○○段○及○地號等 2 筆土地，原分別與案外人○○○、○○○訂有耕地三七五租約，租約字號分別為○○字第○號及○○字第○號。訴外人○○○（即承租人林衍達配偶）於 99 年 1 月 22 日以其係原承租人林衍達之繼承人，向原處分機關申請變更登記為○○字第○號租約（○○段○地號土地）之承租人，經原處分機關通知訴願人提出書面意見，訴願人以原承租人○○○死亡已逾 10 年，且租約業經公所以 98 年 5 月○日和鎮民字第○○○號註銷通知書註銷租約登記為由提出異議，原處分機關遂檢還申請人申請書件。經案外人○○○申請調解，原處分機關並於 99 年 4 月 21 日及 99 年 5 月 25 日召開調解會議，並將調解不成立筆錄函送本府，本府以 99 年 6 月○日府地權字第○○○號函復：「…本案涉承租繼承變更登記不宜循耕地三七五減租條例第 26 條規定申請調解、調處；請依臺灣省耕地租約登記辦法辦理相關租約變更登記後，若有爭議再依該條規定申請租佃調解。」並檢還上開調解筆錄予原處分機關，原處分機關遂受理案外人○○○於 99 年 8 月 17 日提出之租約繼承變更登記申請並通知出租人表示意見，訴願

人以租賃關係不存在為由提出異議，原處分機關遂以 99 年 9 月○日和鎮民字第○○○號函復訴願人，案外人○○○係以現耕繼承人身分申請繼承承租，且係原承租人之配偶，本有繼承之權利，確有持續繳租之事實，應予恢復租約登記，復以 100 年 1 月○日和鎮民字第○○○號函請本府為耕地租約承租人繼承變更登記備查，經本府 100 年 1 月○日府地權字第○○○號函同意備查，原處分機關乃以 100 年 2 月○日和鎮民字第○○○號函通知訴願人。又案外人○○○以其係原承租人○○○之繼承人，向原處分機關申請變更登記為○○○字第○號租約（○○○段○地號土地）之承租人，因訴願人提出異議，原處分機關乃通知申請人應提供有耕種之事實證明而予退件，申請人補件後重新提出申請，原處分機關以 100 年 1 月○日和鎮民字第○○○號函請本府為耕地租約承租人繼承變更登記備查，經本府 100 年 1 月○日府地權字第○○○號函同意備查，原處分機關乃以 100 年 2 月○日和鎮民字第○○○號函通知訴願人。訴願人不服，遂向本府提起訴願，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) 和美鎮公所耕地租佃委員已召開 2 次調解（處）會議，惟該委員會尚未作出決議並通知訴願人之前，處分機關同時受理本案後作成行政處分，程序上未符規定。繼承人○○○未會同訴願人辦理承租人名義變更登記之必要法定程序，於無繼承標的前提下，處分機關受理本件申請，程序及審查未符規定。處分機關未依法調查繼承人林黃梅是否持續耕作迄今，且未將不調查理由依法通知訴願人，未符合行政程序法及臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款等規定，程序及審查未符規定。
- (二) 繼承人楊俊雄未會同訴願人辦理承租人名義變更登記之必要法定程序，處分機關於核准本件前，已明知該耕地有種植農作物之事實，惟未查明繼承人○○○是否「實際耕作」，且繼承人未出具現耕切結書下，即同意租約繼

承變更登記，未符臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款之規定。

(三) ○○字第 2 號耕地部分，本件耕地原承租權人○○○因死亡已無後續訂約之能力，原承租權已不存在，自無繼承問題，惟處分機關於無繼承標的前提下，卻同意○○○申請本件繼承變更登記，於程序及審查未符耕地三七五減租條例第 5 條、第 6 條、第 20 條及民法第 450 條、憲法第 15 條規定。承租人○○○於 88 年 4 月 23 日逝世，且經處分機關 98 年 5 月 ○ 日以和鎮民字第 ○○○ 號函通知書註銷○○○租約登記在案，○○○於申請時，承租權已為主管機關書面註銷，依民法第 6 條及耕地三七五減租條例第 20 條規定，原承租人○○○已無續訂租約之能力，既然被繼主體已不存在，自不發生繼承租約變更登記之問題，○○○依法無可續訂租約之規定。本件耕地另一現耕繼承人○○○曾於 95 年 3 月 15 日通知當時耕地所有權人辦理租約變更登記，顯然本件繼承人○○○是否自被繼承人○○○自 88 年 4 月死亡後持續耕作迄今，尚待釐清，99 年 5 月 25 日召開本件協調會時也就此事提出書面答辯，原處分機關已明知可能因繼承權益中斷而無法繼承，該調查事項嚴重影響訴願人權益，惟原處分機關未進行調查，亦未將不調查原因依法通知訴願人，未符規定。

(四) ○○字第 ○ 號耕地部分，未依規定進行調查繼承人是否為「實際耕作」，且繼承人未出具現耕切結書下，即同意租約繼承變更登記，審查書面未符規定。處分機關 99 年 12 月 20 日現場勘查結果，本件土地當時種植甘藷，惟繼承人○○○長期工作居住北部，處分機關已明知如未實際從事耕作時，依法不得辦理繼承變更登記，該調查事項嚴重影響訴願人權益，惟處分機關未依行政程序法規定進行調查，亦未將不調查原因依法通知訴願人，未符前述規定云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 依內政部 81 年 5 月 15 日台內地字第 8173806 號函示…參照民法第 818 條、第 820 條第 1 項規定之意旨，以分別共有耕地之數個出租人對於出租時已就耕地訂有分管契約，始得按其分管部分收回出租之耕地。本問題，多數出租人分別共有耕地，共同出租予他人耕作，於耕地租約期滿時，多數出租人中雖有部分出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得收回自耕之事由，惟因未就耕地訂立分管契約，故仍無法按其分管契約收回出租之耕地。
- (二) 關於○○字第○號三七五耕地租約案，其合法繼承人○○○申請繼承承租，因出租人未會同申請，由承租人敘明理由，檢附相關證明文件單方申請，為臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 2 項、第 4 條第 1 項第 3 款及第 5 條第 1 項第 2 款所明定，程序上並無缺失。經本所查證承租人有持續繳租之事實，應予續訂租約；又依民法第 1148 條之規定，繼承人承受被繼承人財產上之一切權利義務，本所應予恢復租約登記。依彰化縣政府 99 年 12 月 30 日府地權字第 0990341173 號函示，本所以 100 年 2 月○日和鎮民字第○○○號函通知訴願人。
- (三) 關於○○字第○號三七五耕地租約案，原承租人○○○死亡，因合法繼承人○○○申請繼承承租，出租人未會同申請，由承租人敘明理由，檢附相關證明文件單方申請，程序上並無缺失。本所於 99 年 4 月 21 日及 99 年 5 月 25 日召開調解會議，並將調解不成立筆錄函送彰化縣政府，經彰化縣政府以 99 年 6 月 7 日府地權字第 0990134232 號函復：「…本案涉承租繼承變更登記不宜循耕地三七五減租條例第 26 條規定申請調解、調處；請依臺灣省耕地租約登記辦法辦理相關租約變更登記後，若有爭議再依該條規定申請租佃調解。」。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。依據行政程序法第 4 條規定，本所依耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法相關法令辦理，並經相關

事實資料認定，應無違行政程序法規定云云。

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。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。」、「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租…。」、「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用時…。」、「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」、「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。前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，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、經訴訟上和解或調解成立者。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。前項受通知之他方提出異議，且其異議屬

耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理。」、「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…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。」、「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…。」、「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…。」、「耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。」、「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。」於耕地三七五減租條例第 6 條、第 16 條、第 17 條、第 20 條、第 26 條暨臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條、第 4 條、第 5 條、第 10 條及耕地三七五租約清理要點第 1 點、第 7 點分別定有明文。

復按「…公有耕地租約期滿，承租人未申請續租，經註銷租約後，其繼承人申請繼承承租，如該土地確為其繼承人現耕者，應准予續訂租約…參照最高法院 51 年臺上字第 1858 號判例：耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，耕地三七五減租條例第 20 條定有明文，故租

約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅…。」、「查耕地三七五減租條例第二十條規定…其旨在保障佃權、避免出租人任意撤佃。故本條規定出租人於租期屆滿時，除依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。又依該條反面解釋，承租人不願繼續承租或放棄耕作權或同意交還者，出租人即得收回土地。綜上，依第二十條意旨，無論承租人願繼續承租或出租人請求收回自耕，皆為意思表示之一種，是於租期屆滿時，倘若承租人及出租人均無明確意思表示時，基於行政管理之需要，清理要點第七點第二項規定：『…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。』，其道理在此。惟縱經鄉（鎮、市、區）公所逕為辦理租約註銷登記，但租賃關係之有無，並非以書面登記為準據，而應以事實認定（最高法院五十年台上字第二六二九號判例參照）…。清理要點第七點第二項逕為辦理租約註銷登記之規定，既為行政管理所需且有本部七十五年四月一日台內地字第三九五五八四號函以為補充，已充分注意落實保障確有耕作事實承租人之權益，並未違反行政程序法有關規定。」亦為內政部 86 年 12 月 30 日台內地字第 8690283 號、93 年 9 月 1 日台內地字第 0930064740 號函所明釋（註：修正前 75 年 7 月 5 日修正公布之臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項：「前項受通知之他方提出相反意見時，依本條例第二十六條規定處理。」修正為以異議屬耕地租佃爭議為限，始依耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理）。

- 二、關於○○字第○號耕地租約部分：卷查訴願人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○共有坐落本縣○○鎮○○段○地號土地，原與案外人○○○配偶○○○訂有耕地租約（租約字號：○○字第○號），承租人○○○於 88 年 4 月 23 日死亡，前並經原處分機關依耕地三七五租約

清理要點第 7 點第 2 項規定，以 98 年 5 月○日和鎮民字第○○○號通知書通知將辦理租約註銷登記，並以 98 年 3 月○日和鎮民字第○○○號公告註銷，訴願人及其他出租人均未依耕地三七五減租條例第 20 條規定申請收回自耕。嗣後案外人○○○於 99 年 1 月 22 日及 99 年 8 月 17 日檢具現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件、原承租人○○○死亡時之戶籍謄本及訴願人戶籍謄本等，向原處分機關申請租約變更登記。則參照內政部前揭函釋及最高法院 51 年度台上字第 1134 號、51 年度台上字第 2629 號判例，承租人○○○生前承租他人土地之耕作權，為財產權之一種，繼承人自繼承開始時，即承受被繼承人財產上之一切權利義務，承租人○○○之繼承人○○○於申請繼承登記時，已另行提出承租耕地持續繳租證明、收據等證明文件，且經原處分機關 99 年現地勘察結果，本縣○○鎮○○段○地號土地確有栽種稻米，應足認有繼續耕作之事實，租賃（佃）關係應尚未消滅。準此，案外人○○○既為原承租人○○○之合法繼承人，且依臺灣省耕地租約登記辦法第 5 條第 2 款規定檢具法定文件，並依第 2 條第 2 項本文附具受理單獨申請租約登記通知書申請登記，則本件僅是在原租約關係之基礎上，發生承租人之一方死亡，由其現耕繼承人○○○繼承承租權而應申請變更登記之事由，訴願人縱為耕地租佃關係不存在之爭執，亦無耕地三七五減租條例第 26 條規定之適用（最高行政法院 100 年度判字第 1579 號判決參照），並非租佃雙方間本於租賃關係發生之爭議而須依同辦法第 2 條第 3 項規定，辦理耕地三七五減租條例第 26 條所訂租佃爭議調解調處程序辦理之適用，是原處分機關書面審查而為租約變更登記，於法並無不合（最高行政法院 94 年度判字第 1097 號判決參照）。又原處分理由縱有不備，原處分機關亦至遲於答辯書中載明理由，依據行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款規定，應無不符行政程序法之違法情事。

三、關於○○字第○號耕地租約部分：經查訴願人與案外人○○○

○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○共有坐落本縣○○鎮○○段○地號土地，原與案外人○○○之被繼承人○○○訂有耕地租約（租約字號：○○字第○號），租約期間自 98 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日止，有原處分機關 98 年 5 月○日和鎮民字第○○○號核定承租人續定租約通知書可稽。承租人○○○於 99 年 7 月 1 日死亡，案外人○○○遂檢具依臺灣省耕地租約登記辦法第 5 條第 2 款應備具之現耕切結書等法定文件，並依第 2 條第 2 項本文附具受理單獨申請租約登記通知書，向原處分機關申請租約變更登記。則案外人○○○係因繼承關係而申請租約變更登記，其基於既有之租佃關係，僅就該租約之承租人辦理變更登記，而未涉及租佃爭議，原處分機關進行形式上之書面審核而為租約變更登記，洵屬有據，自無依耕地三七五減租條例第 26 條調解、調處程序適用之餘地（最高行政法院 91 年度判字第 1579 號判決參照）。況承租人是否有委託他人代耕等未自任耕作或非因不可抗力不為耕作等之情事，依據同條例第 16 條、第 17 條規定，僅係得否依有關規定收回系爭土地之理由，要與臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條、第 4 條第 3 款及第 5 條第 2 款所定應否辦理繼承變更租約登記要件無涉，是訴願人主張原處分機關於核准前應調查案外人○○○是否實際耕作一節，洵無足採。又原處分理由縱有不備，原處分機關亦至遲於答辯書中載明理由，依據行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款規定，當無應撤銷處分之瑕疵可言。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。

四、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 李玲瑩

委員 林宇光
委員 陳廷墉
委員 張富慶
委員 楊瑞美
委員 溫豐文
委員 蔡和昌
委員 簡金晃
委員 蕭文生

中 華 民 國 101 年 4 月 12 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：臺中市南區五權南路 99 號)