

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 110－805）

府法訴字第 1100279197 號

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣花壇鄉公所（下稱原處分機關）110年6月28日花鄉民字第1100011442號函所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人○○○、○○○與其他出租人等人與承租人○○○、○○○、○○○及○○○等 4 人就本縣○○鄉○○○段○○○及○○○地號土地訂有耕地三七五租約（租約字號：○○字第○○號，下稱系爭租約）。系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆滿，前經原處分機關以 109 年 11 月 20 日花鄉民字第 1090018070 號函通知出租人及承租人略以，申請續訂租約或申請收回自耕之案件，請於公告期間（110 年 1 月 1 日起至同年 2 月 17 日止）提出申請。承租人等 4 人於 110 年 1 月 13 日向原處分機申請續租，訴願人則未於公告期間內申請收回耕地自耕。案經原處分機關審認本件屬「出租人未申請收回自耕，承租人單方申請續訂租約」之情形，於報經本府備查後，爰依照耕地三七五減租條例第 20 條規定，以原處分准由承租人續訂租約。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）三七五減租條例乃威權時代的不公平租約並非雙方合宜所訂的租約，如今時空背景條件已不復存在，有修正或

去除之必要，尤其是出租人要收回耕地之條件甚為嚴苛，幾近維護偏袒承租人，甚不合理，對出租人更為不公平，不符公平正義。

- (二) 承租人並未依規定繳租，租金亦未有明確規定調整租金，承租人在耕地上建搭房屋，出租人因此繳了更多稅金，懇請提案立法改善，以維權益。
- (三) 基於承租人各種違法使用等理由，出租人不願續租等語。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 按耕地三七五減租條例第 20 條規定：「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。」，及臺灣省耕地租約登記辦法第 7 條：「耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應申請租約續訂登記。」又依內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函：「……能自任耕作之情形，得由申請人自行切結為之……」原處分機關在受理租約期滿續約(收回)期間，承租人於 110 年 1 月 13 日由○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人續訂系爭租約之申請並提出自任耕作切結書，但出租人未提出申請，由原處分機關依上開規定就本案核定並送彰化縣政府備查。
- (二) 訴願人所指「三七五租約時空背景條件已不復存在，有修正或去除之必要」為立法政策之問題，非本案行政處分具體事件之對象，原處分機關依本案承租人之申請並切結「承租人自任耕作切結書」，依內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函意旨，所作成的行政處分，自無違法或不當的情形。訴願人提出承租人未依規定繳租及在耕地上搭建房屋等情事，應於租約存續期間依耕地三七五減租條例第 16 條及 17 條提出租約無效或終止

等語。

## 理由

- 一、按耕地三七五減租條例第 16 條規定：「(第 1 項)承租人應自行耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。(第 2 項)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。(第 3 項)承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。」第 17 條第 1 項規定：「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。」第 20 條規定：「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。」臺灣省耕地租約登記辦法第 7 條規定：「耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應申請租約續訂登記。」耕地三七五租約清理要點第 5 點規定：「耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。」
- 二、「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例（以下稱本條例）收回自耕外，承租人依本條例第 20 條規定單獨申請續訂租約時，鄉（鎮、市、區）公所應予受理；惟於直轄市或縣（市）政府核定承租人續訂租約前，出租人以書面表示異議，主張依本條例第 16 條或第 17 條規定申請收回耕地或終止租約，並提出省（市）政府耕地租約登記辦法中規定之證明文件，且於 20 日內依本條例第 26 條規定進行調解、調處或移送司法機關審理時，應俟其爭議處理完畢後，視其處理結果再行核定准否承租人續訂耕地租約事宜。上開續訂租約案件如已由鄉（鎮、市、區）公所送請直轄市或縣

(市)政府核定中，出租人始提出異議，涉及租佃爭議，該公所應主動連繫直轄市或縣(市)政府暫緩處理，以免疏誤。」內政部 86 年 9 月 5 日台內地字第 8682123 號函釋示甚明。

- 三、卷查，原處分機關業以 109 年 11 月 20 日花鄉民字第 1090018070 號函通知出、承租人應於 110 年 1 月 1 日至 110 年 2 月 17 日之公告期間(受理登記期間)提出收回自耕或續訂租約之申請。而本件承租人等 4 人於 110 年 1 月 13 日向原處分機關提出續訂租約申請書及自任耕作切結書等書件申請續租，訴願人則未於期間內申請收回耕地自耕。故本件承租人既願意繼續承租而申請繼續承租，且本件訴願人並未於原處分機關核定承租人續訂租約前以書面表示異議及申請調解，揆諸本件事證，承租人申請續訂租約，核與前述耕地三七五減租條例第 20 條等規定相符，故原處分機關准許承租人續租之申請，於法自屬有據，原處分應予以維持。
- 四、至訴願人主張承租人並未依規定繳租，且在耕地上搭建房屋云云，如訴願人認有耕地三七五減租條例第 16 條未自任耕作或第 17 條積欠地租之無效或終止事由時，得另行向原處分機關申請收回耕地或申請租約終止登記；如屬耕地租佃爭議者，得依同條例第 26 條規定申請調解。又訴願人主張三七五減租條例偏袒承租人，請提案立法改善云云，然此係立法政策問題，耕地三七五減租條例既為現行有效之法律，基於依法行政原則，行政機關自仍應適用該條例辦理租約登記事宜，併此敘明。
- 五、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

洪榮章（請假）

委員

溫豐文（代行主席職務）

委員

張奕群

委員

林宇光

委員

陳坤榮

委員

蕭淑芬

委員

王育琦

委員

黃耀南

委員

陳麗梅

委員

黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 1 7 日

縣 長 王 惠 美

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）