

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－808）

府法訴字第 1100256239 號

訴 願 人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣田尾鄉公所（下稱原處分機關）110 年 5 月 19 日田鄉民字第 1100006354 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

緣訴外人○○○等 5 人（承租人）與訴願人○○○（出租人）就本縣○○鄉○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等地號土地（下稱系爭耕地）訂有耕地三七五租約（租約字號：彰○○字第○○號，下稱系爭租約）。系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆滿，承租人於 110 年 2 月 2 日提出續訂租約之申請，出租人未申請收回。案經原處分機關審認承租人符合耕地三七五減租條例第 20 條續訂租約之規定，於報經本府備查後，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）訴願請求：1. 原准續訂租約撤銷。2. 應審核承租人資格。3. 承租人應支付所欠租金。4. 依新地號簽訂各三七五租約。5. 三七五續訂之租約應交付各出租人。
- （二）彰○○字第○○號，原承租人為○○○一人，續訂租約之人為何人未說明。
- （三）耕地三七五租約清理要點第 5 點，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。請問有繼續耕作之事實

的證據及證明在那？

- (四)原土地已經合法分割，主張應依新地號之所有權人分別續訂定三七五租約，而非把一群人綁在一起。
- (五)該租約多年未支付租金。
- (六)未見到承租人於耕地租約期滿翌日起 45 日內申請終止或續訂租約登記，承租人申請續租換約時，應備具申請書，並檢附下列文件：換約申請書承租人身分證及印章，原租賃契約書自任耕作切結書現耕範圍圖(分耕圖)，出租人皆未見有於何日送縣府申請之資料或說明。
- (七)耕地三七五減租條例第 16 條承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，惟未見其自行耕作之事實。
- (八)三七五續訂之租約應交付各出租人等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本案彰○○字第○○號三七五租約 109 年底租約期滿，承租人於 110 年 2 月 2 日提具私有耕地租約期滿續訂租約申請書向本所提出續約申請，查其申請未逾法定期間(110 年 1 月 1 日至同年 2 月 17 日)，且所附資料核與私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊相符；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。」查本租約出租人未於公告期間提請收回，爰本所核定該續約申請並送經彰化縣政府備查後，作成系爭處分通知出、承租人。
- (二)有關三七五耕地租約承租人耕作事實之認定，援內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函意旨，「自任耕作」係屬事實認定問題，最高法院 51 年臺上字第 582 號著有判例，故類此案件應由鄉(鎮、市、區)公所受理申請後，依具體事件實質審查認定；且為便利基層執行

審查認定，「能自任耕作」之情形，得由申請人自行切結為之。彰尾饒字第 28 號租約續訂申請，其承租人皆附自任耕作切結書以資佐證。

(三)系爭處分函係同意承租人續訂申請，訴願理由有關承租人之身分確認、租約中土地分割之管理、租金未繳及租約書交付之情事，與本所系爭處分函無涉等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 16 條第 1 項及第 2 項規定：「(第 1 項)承租人應自任耕作，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 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 2 年之總額時。四、非因不可抗力繼續 1 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。」
- 二、次按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。」第 9 點規定：「耕地租約有左列情形之一，出租人、承租人申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記。(一)承租人死亡而無繼承人時。(二)承租人放棄耕作權（承租權）時。(三)承租人積欠地租達 2 年之總額，經出租人依民法第 440 條第 1 項規定催告，仍未依限期支付者。(四)承租人非因不可抗力繼續 1 年不為耕作時。(五)出租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用時。(六)出租耕地全部經出租人收回者。(七)承租人將承租耕地轉租於他人者。」第 10 點規定略以：

「（第 1 項第 3 款）耕地租約有下列各款情形之一者，應為租約變更登記：（三）承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。

（第 2 項）鄉（鎮、市、區）公所依前項第 3 款辦理租約變更登記時，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，可由現耕繼承人具結辦理租約變更登記。」

三、另按內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函訂頒私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊（下稱 109 年工作手冊）中「玖、審查 三、審核標準」一節規定：「……

（三）出租人未申請收回自耕，而承租人申請續訂租約並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約【承租人單方申請】……

（六）由繼承（受）人申請收回自耕或續訂租約，出租人已死亡或已將其出租耕地移轉與他人，或承租人已死亡而未辦理租約變更登記，其繼承（受）人申請收回自耕或續訂租約者，應由其繼承（受）人先申請耕地租約變更登記，於耕地租約變更登記申請書經鄉（鎮、市、區）公所收件後，即可申請續訂租約或收回自耕。如因租約變更登記而發生爭議者，應依減租條例第 26 條規定予以處理。」

四、復依最高行政法院 89 年度判字第 2754 號判決意旨：「……原承租人之合法繼承人可單獨申辦租約變更登記。次按民法第 1148 條規定，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，而耕地承租權係財產權之一種……，故其申辦租約變更登記乃基於既有之租佃關係，自無須與原告間另有承租系爭土地之意思表示合致之必要。……」

五、卷查，系爭耕地原由訴外人○○○承租，嗣訴外人○○○死亡，依民法第 1148 條第 1 項規定，則承租權即應由其全體繼承人繼承。訴外人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○5 人為其繼承人，依民法第 1148 條第 1 項規定及上開法院判決意旨自得繼承訴外人○○○就系爭耕地之承租權。其後

- 訴外人○○○死亡，其承租權亦可由其繼承人○○○繼承。上開繼承人申辦租約變更登記乃基於既有之租佃關係，原承租人死亡，其繼承人自可申請租約變更登記，又本件系爭租約變更登記業經本府 102 年 9 月 11 日府地權字第 1020284774 號及 104 年 12 月 9 日府地權字第 1040423437 號函同意備查在案。準此，訴外人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○5 人自得以承租人身分對系爭租約申請續訂，合先敘明。
- 六、次查，系爭耕地現承租人於 110 年 2 月 2 日提出續訂租約之申請，出租人未申請收回，此有續訂租約申請書、承租人自任耕作切結書在卷可稽。案經原處分機關審認承租人符合耕地三七五減租條例第 20 條續訂租約之規定，於報經本府備查後，以原處分准由承租人續訂租約，於法自無不合，原處分應予維持。
- 七、另訴願人主張，原土地已經合法分割，主張應依新地號之所有權人分別續訂定三七五租約，而非把一群人綁在一起云云。查系爭租約原係以本縣○○鄉○○段○○○、○○○、○○○地號訂立耕地三七五租約，嗣耕地分割後，訴願人所分得之系爭耕地，其中本縣○○鄉○○段○○○、○○○及○○○地號係分割自○○○地號，○○○、○○○及○○○則分割自○○○地號，按嘉義地院 55 年 9 月份司法座談會意旨：「……甲、乙、丙三人將共有耕地分割後，各取得其應有部分之所有權，依民法第 425 條規定，仍應受該契約之拘束，丁對於分割後之土地耕作權並不受影響，……」是以，本件系爭租約耕地原係以○○○、○○○及○○○地號出租，承租人對原耕地之租佃權並不因上開耕地分割後而受影響，訴願人所分得之系爭耕地，自仍應受系爭租約之拘束，故訴願人之主張顯有誤會。
- 八、又訴願人主張有繼續耕作之事證為何？未見其自任耕作之事實、該租約多年未支付租金云云。依最高行政法院 89 年度判

字第 2754 號判決意旨：「……至原告存證信函所稱『承租人積欠數年地租……已無力從事耕作，且無自耕農之身分、系爭土地並有轉租他人耕作之事實存在』等事實，僅為原告得否依耕地三七五減租條例有關規定收回系爭土地之理由，苟承出租人雙方有爭議，即應依租佃爭議之方式處理……」及內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函釋略以：「關於耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定所稱『承租人應自任耕作』及『原訂租約無效』之認定事宜，其處理程序如下：(一)出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定有關『承租人應自任耕作』之規定者，得檢具具體事證向鄉（鎮、市、區）公所申請認定租約無效。(二)鄉（鎮、市、區）公所於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提事證詳予查明確認。……」本件訴願人僅泛指未見承租人自任耕作之事實，惟並未提出具體事證，以實其說，其主張並不可採。又承租人倘有未繳租金之情事，並積欠地租達 2 年之總額，訴願人自可依民法第 440 條第 1 項規定催告，承租人仍未依限期支付者，依減租條例第 17 條規定終止租約，如有爭議，則依減租條例第 26 條規定循調解、調處及民事訴訟之方式處理，與原處分機關以原處分准予承租人續訂租約無涉。

九、另關於訴願人請求言詞辯論一節，以本件事證已臻明確，所請言詞辯論，核無必要，併予敘明。

十、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 2 2 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)