

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－809）

府法訴字第 1100259672 號

訴 願 人：○○○

法定代理人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣大村鄉公所（下稱原處分機關）110 年 6 月 1 日彰大鄉農字第 1100008759 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○○○（承租人）與訴願人（出租人）就本縣○○鄉○○段○○○及○○○地號土地（下稱系爭耕地）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，承租人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）自本人持有本土地至今，從未與承租人訂約，未收取任何租金，更不認識承租人（本人、住址…等）。
- （二）前曾經至耕地坐落位置察看，經尋訪四周地主，得知該地經常轉租於第三人。
- （三）本人母親曾與原處分機關反應上開情形，表達欲收回耕地。
- （四）本人於 110 年 6 月 3 日收到處分書，現依原處分機關說

明四提出訴願，申請終止本案續約等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 本案出租人之母於 109 年底租約期滿前，曾致電本所詢問租約收回事宜，並確有提及與承租人互不相識且其未繳納租金等語，本所當場答復「耕地三七五出租人可行文本所請求提供承租人聯絡資訊；而未繳納租金部分，出租人可以存證信函方式通知承租人履行義務。」惟迄出租人提出訴願之日止，本所尚無接獲相關請求。
- (二) 關於出租人指稱承租人有轉租情事部分，依據內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號解釋函令略以：
「……一、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、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』，出租人得申請依前述程序辦理：(一) 承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。」本案出租人倘認承租人未自任耕作，應依上述程序提出申請，惟迄其提出訴願之日止，本所尚無接獲相關詢問或檢具具體事證提出申請，無從為後續處理、處分。
- (三) 本所於 109 年底租約期滿前，依私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊規定，以本所 109 年 11 月 1 日彰大鄉農字第 1090016704 號函送達出、承租人：「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 日至 2 月 17 日）至本所提出申請。」惟出租人未於期間內提出申請收回，而承租人於期間內檢具相關文件

提出續約申請，本所依規定審核並核准由承租人續訂租約 6 年，係符合規定等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 16 條規定：「（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。」
- 三、末按內政部 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「捌、公告、受理申請及應附文件、三、受理申請及應附文件、（三）出租人申請收回耕地自耕者」之規定，出租人如欲申請收回耕地自耕，應檢附收回耕地自耕申請

書、原租約書（正本）、出租人自任耕作切結書等相關資料，於公告期間向鄉（鎮、市、區）公所提出申請。又按 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】……」

四、按行政程序法第 22 條第 1 項第 1 款規定：「有行政程序之行為能力者如下：一、依民法規定，有行為能力之自然人。」第 69 條第 1 項規定：「對於無行政程序之行為能力人為送達者，應向其法定代理人為之。」查，訴願人生於 91 年 10 月 15 日，其於 110 年 6 月 3 日收到原處分時，尚未滿 20 歲且未婚，尚為無行政程序之行為能力，送達應向其法定代理人為之。查本件原處分除以正本送達承租人○○○外，並以副本送達○○○及○○○，雖未載明○○○為○○○之法定代理人，然實質上已足使法定代理人知悉原處分之內容，應已生合法送達之效力。且按臺灣臺中地方法院 108 年交字第 415 號判決意旨略以：「……舉發通知單對於無行政程序之行為能力人為送達，固未向其法定代理人為之（行政程序法第 69 條第 1 項規定參照），然查原告之法定代理人已於應到案日期（108 年 10 月 18 日）前之 108 年 10 月 1 日向被告陳述意見……顯見原告之法定代理人於被告裁罰前即已知悉舉發通知單舉發之違規事實，復於起訴狀末簽章同時檢附舉發通知單之正本，應認該舉發通知單業於法定代理人實際收執時，即發生合法送達之效力，……」是本件既經訴願人之法定代理人○○○代理訴願人提起訴願，自應認法定代理人已知悉原處分，而發生合法送達之效力，先予敘明。

五、復依最高行政法院 89 年度判字第 333 號意旨：「……因法律之規定，而承受租賃關係之當事人地位者，例如因繼承而承受出租人或承租人之地位，或基於民法第 425 條規定：『出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契

約對於受讓人仍繼續存在』，受讓租賃物所有權，而依前開規定，承受出租人之地位者，均係因法律之規定，而發生租賃契約之當事人變更，此種租賃關係之發生，自無前述耕地三七五減租條例第6條規定須『以書面為之』之適用。……」

六、次查，系爭耕地原由出租人○○○與承租人簽訂系爭租約，嗣訴外人○○○於106年6月22日將系爭耕地贈與移轉予訴願人，依上開法院判決意旨，訴願人所有系爭耕地係由原出租人○○○贈與取得，系爭租約對訴願人自應繼續存在，故訴願人主張並未與承租人訂約，顯有誤會。

七、再查，訴願人固主張其與母親曾向原處分機關表達欲收回耕地云云。惟按109年工作手冊「捌、公告、受理申請及應附文件、三、受理申請及應附文件、（三）出租人申請收回耕地自耕者」之規定，出租人如欲申請收回耕地自耕，應檢附收回耕地自耕申請書、原租約書（正本）、出租人自任耕作切結書等相關資料，於公告期間向鄉（鎮、市、區）公所提出申請。上開規定允屬行政程序法第35條所稱法規另有規定之情形。依原處分機關答辯意旨所示，訴願人之母雖曾於109年底租約期滿前，致電原處分機關詢問租約收回事宜，惟嗣後訴願人並未依109年工作手冊規定，於公告期間內（110年1月1日至2月17日）檢附規定文件向原處分機關提出書面申請，且訴願人亦未提出其曾申請之相關事證，自無從認定其已於公告期間內提出收回自耕之申請。準此，系爭耕地現承租人於110年1月13日提出續訂租約之申請，訴願人即出租人未申請收回，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。

八、另訴願人主張未收取任何租金、系爭耕地轉租於第三人、訴願人母親欲收回耕地及訴願人申請終止系爭租約云云。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。……二 如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』，出租人得申請依前述程序辦理：(一) 承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。……」本件訴願人僅泛指系爭耕地轉租於第三人，惟未提出具體事證，以實其說，其收回耕地之主張並不可採。又訴願人主張未收取任何租金一節，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，得依減租條例第 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，併予指明。

九、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）