

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－1009）

府法訴字第 1100336302 號

訴 願 人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣秀水鄉公所（下稱原處分機關）110 年 7 月 16 日彰秀鄉農觀字第 1100009924 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

緣承租人○○○、○○○及○○○與出租人○○○等人就本縣秀水鄉○○段○○○、○○○、○○○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）。原承租人之一○○○於 108 年 1 月 27 日死亡，其法定繼承人為訴願人、○○○及○○○3 人，○○○及○○○於 110 年 1 月 18 日以繼承為由向原處分機關申請租約變更（繼承）登記，因○○○及○○○未會同訴願人申請，原處分機關爰以 110 年 1 月 18 日彰秀鄉民字第 1100000976 號函通知訴願人提出書面意見，訴願人並向原處分機關提出異議，嗣後因繼承人間對系爭租約之繼承權發生爭議，○○○及○○○即於 110 年 3 月 25 日撤回變更登記之申請，並經原處分機關同意撤回在案。訴願人後於 110 年 4 月 15 日以繼承為由單獨向原處分機關申辦租約變更登記，惟原處分機關認訴願人未檢附現耕切結書及非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件，乃以 110 年 4 月 26 日彰秀鄉農觀字第 1100005438 號函否准其申請。嗣原處分機關認系爭租約於 109 年 12 月 31 日期滿後，承租人○○○、○○○原共有之承租權部分，因承租人申請續訂租約，且出租人未申請收回，故准予續訂租約；而原承租人○○○之承租權部分，原處分機關認定因承租人及出租人均未申請收回或續訂租約，遂

依耕地三七五租約清理要點第 7 點第 2 項規定，逕為註銷系爭耕地○○○部分之租約登記，變更租約承租面積。訴願人不服系爭租約之一部遭註銷，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、訴願及補充訴願意旨略謂：

(一)訴願人收到原處分機關 110 年 1 月 18 日函文，重點內容是現耕繼承人○○○、○○○繼承承租權（原承租人○○○）申請本鄉○○字第○○○號（○○段○○○、○○○、○○○地號），租約承租人名義變更登記，由於訴願人未會同申請，依規定單獨申請登記。內容所提未會同申請？實際為○○○、○○○從未與訴願人提過，更不可能會同，並非訴願人未會同之因，訴願人收到公文，發現與事實不符，遂立即親自前往原處分機關提出異議，陳述事實被表明立場繼承○○○原租約繼承權益。

(二)為何不會同訴願人辦理繼承承租繼承權？先自行辦理其他業務？已知訴願人願會同辦理繼承承租繼承權，為何承辦人員仍照著○○○之意而行？

(三)不知為何最後○○○、○○○自行撤回變更申請登記？但此乃二人之個人意願，並非訴願人願意。故訴願人便以單獨申請之方式進行，但因溝通不成，即被退件。

(四)希望承辦機關明鑒，主持公道發揮公義，因○○○、○○○的阻擋而註銷原承租人○○○之繼承承租權益，及訴願人亦因此而喪失應有的繼承承租權益。

(五)寧願讓○○○三七五租約到期註銷，權益歸依地主，也不配合辦理讓訴願人繼承該有之繼承權益。因此，訴願人當然不服處分等語。

二、答辯意旨略謂：

(一)臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款規定：承

租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者，應申請租約變更登記。又同辦法第5條第1項第2款略以：……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……；同條第2項：……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。

- (二) 本案三位繼承人皆表示為現耕繼承人並切結自任耕作，且由多項訊息可得知繼承權間尚有爭議無法取得共識，亦無意會同共同辦理。故無法據此辦理承租人變更登記。
- (三) 內政部58年12月10日台內地字第342697號函示略以：查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承。……遺產分割之方法，除有民法第1165條規定限制外，原則上應依同法第824條第1項規定，依共有人協議之方法行之。
- (四) 另依據內政部79年7月12日台內地字第811257號函示略以：……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。
- (五) 本案係因○○○之遺產無法協議分割，以致無法確認系爭租約之合法承租人，另其繼承人之一○○○已向臺灣彰化地方法院提起遺產分割之訴，原處分機關將依據法院判決結果作租約承租人變更登記等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 6 條規定：「(第 1 項)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。(第 2 項)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。」第 26 條第 1 項規定：「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。」
- 二、次按臺灣省耕地租約登記辦法第 1 條規定：「本辦法依耕地三七五減租條例……第 6 條第 2 項規定訂定之。」第 2 條規定：「(第 1 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 30 日內，向當地鄉(鎮、市、區)公所申請。(第 2 項)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 20 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。(第 3 項)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 26 條規定處理。」第 4 條第 1 項第 3 款規定：「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。」第 5 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「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 1 項第 3 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 2 項)前項第 2 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。」

三、復按耕地三七五租約清理要點第 3 點第 1 項及第 2 項規定：

「(第 1 項)耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，得由他方陳明理由，單獨申請登記。(第 2 項)鄉(鎮、市、區)公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後 20 日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。」第 7 點規定：「(第 1 項)出租人、承租人依本要點第 4、5、6 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 45 日內為之。(第 2 項)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 30 日，並以書面通知出租人、承租人。」第 10 點第 1 項第 3 款及第 2 項規定：「(第 1 項)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。」

- 四、再按內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函釋：「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 65 年 10 月 22 日台內地字第 700066 號函及 73 年 10 月 6 日台內地字第 262876 號函訂『耕地三七五租約清理要點』第 10 條第 2 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。」
- 五、末按內政部 75 年 4 月 1 日台內地字第 395584 號函釋：「本案私有耕地租約既經北投區公所依鈞部頒訂之『耕地三七五租約清理要點』第 7 點規定逕為辦理租約註銷登記，並經公告期滿確定，為維政府公信，承租人嗣後提出租約續訂登記申請案，本應不予受理，當事人不服，可循訴願法有關規定辦理。惟查耕地租賃關係並非以登記為生效要件（最高法院 51 年台上 2629 號判例），租約經註銷登記，並不影響其耕地租賃關係，為使其租佃關係內容得以公示於第三人及便於查核（如徵收土地扣交佃農補償費查核是否出租耕地等），是以，承租人於區公所逕為辦理租約註銷登記經公告期滿確定後始提出續訂登記，如經區公所查明租約土地確有繼續耕作之事實，並經該所再依照耕地三七五租約清理要點第 3 點規定通知出租人，未於接到通知後 10 日（註：為配合臺灣省耕地租約登記辦法，本項規定已修正為「20 日」。）內提出相反意見者，擬由區公所本於行政權逕為更正，准其續訂租約，以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理。至於經區公所查明已無耕作事實，應不予受理。」
- 六、按耕地之租賃，固屬私權關係，但行政機關依耕地三七五減租條例第 6 條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，則係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，不能謂非處分之性質。當事人對於此種登記處分如有不服，應許

依訴願及行政訴訟程序請求救濟（改制前行政法院 56 年判字第 377 號判例意旨參照）。查 110 年 7 月 16 日彰秀鄉農觀字第 1100009924 號函，係原處分機關就系爭租約之一部（○○○、○○○部分）准予租約續訂登記，並逕行註銷系爭租約之一部登記（○○○部分）並通知出、承租人，對出、承租人之權利義務已發生規制效力，應屬行政處分。又訴願人雖非系爭租約之出、承租人，惟訴願人主張其乃原承租人○○○之繼承人之一，因耕地承租權亦屬財產權的一種，且非專屬於被繼承人本身之權利，自得作為繼承之標的，屬遺產一部分，如註銷系爭耕地部分之租約登記，訴願人之權利自有受影響之可能，應認具有法律上利害關係，而得提起本件訴願。

七、經查訴外人○○○、○○○雖曾以繼承為由申請租約變更登記，惟嗣後已自行撤回；而訴願人雖亦以繼承為由申請租約變更登記，然卻未提具現耕切結書及非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件等資料。又查臺灣省耕地租約登記辦法第 5 條第 2 項後段規定：「……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。」上開規定雖賦予現耕繼承人得以出具切結書之方式替代非現耕繼承人之同意書，而得先行申請變更登記，但此應係指數繼承人間對於承租權之繼承是否有爭議尚有未明，或爭議尚未發生之狀態時，由現耕繼承人擔保「將來」如有爭議願負法律責任，若是「現在」數繼承人間已經存有爭議且為受理登記機關所知時，不應再僅以切結書之方式即允許繼承人之一單獨辦理變更登記，否則形同剝奪其他繼承人之承租權，要非上開規範之本意。是本件因未有繼承人拋棄其繼承權，也不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承，且亦可知數繼承人間已經對承租權之繼承有所爭議，原處分機關自難僅依訴願

人單方之申請辦理繼承變更登記。又目前○○○、○○○已提起分割遺產之訴，從而本件依內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811257 號函意旨，應俟全體繼承權人另行依法解決繼承權之爭執後，再持確定判決及相關文件向原處分機關申請變更登記。

八、次查，系爭租約之出租人並未提出收回自耕之申請，而原承租人○○○承租之部分，因目前尚無從據以辦理繼承變更登記已如上述，又本件尚有承租權之繼承權之爭執而難以確定其有權繼承人，且訴願人亦未提出續訂租約之申請。故原處分機關因而認定就原承租人○○○承租部分，因出租人及承租人均未申請收回自耕或續訂租約，爰依耕地三七五租約清理要點第 7 點第 2 項規定，逕為註銷系爭耕地○○○承租部分之租約登記，其認事用法並無違誤，原處分應予維持。

九、至原租約之一部雖經原處分機關註銷，惟依內政部 75 年 4 月 1 日台內地字第 395584 號函釋意旨，待訴願人與訴外人間繼承之爭議解決後，有權之繼承人可再行提出續訂登記之申請，如經原處分機關查明租約土地確有繼續耕作之事實，且出租人未有相反之意見時，仍得續訂租約，以回復其權利，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

常照倫

委員

張奕群

委員

呂宗麟

委員 林宇光

委員 陳坤榮

委員 周兆昱

委員 王育琦

委員 黃耀南

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月 3 0 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)