

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 112-105）

2 府行訴字第 1110461973 號

3 訴 願 人：○○

4 訴願代理人：○○○

5 訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣埔心鄉公所（下稱原處分
6 機關）111 年 10 月 17 日心鄉民字第 1110014091 號函所為之處分
7 （下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

8 主 文

9 訴願駁回。

10 事 實

11 緣訴願人即出租人之一與訴外人即承租人○○○、○○○就本縣
12 埔心○○鄉○○段○○○○地號土地訂有耕地三七五租約（租約
13 字號：○○○字第○○號，下稱系爭租約）。系爭租約於 109 年 12
14 月 31 日租期屆滿，承租人於 110 年 1 月 13 日提出續訂租約之申
15 請，訴願人及其他出租人則未於 110 年 1 月 1 日至 2 月 17 日之公
16 告期間內申請收回耕地自耕。經原處分機關認定因系爭租約仍有
17 租佃糾紛尚未解決，爰暫緩續訂租約，原訂租約仍繼續有效，並
18 以 110 年 3 月 19 日心鄉民字第 1100003866 號函知承租人俟糾紛
19 解決或法院判決後，儘速檢具相關證明文件辦理後續事宜。嗣承
20 租人於法院裁判確定後，於 111 年 9 月 30 日檢具申請書及最高法
21 院○○○年度台上字第○○○○號民事確定裁定等資料申請續租。
22 案經原處分機關審認本件屬「出租人未申請收回自耕，承租人申
23 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
24 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，
25 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
26 意旨如次：

1 一、訴願意旨略謂：

2 (一)訴願人於 109 年 11 月 4 日拍賣取得系爭土地，惟截至
3 111 年 11 月 17 日止，取得持有 2 年多期間，從無收取
4 承租人任何租金或實物補償，依耕地三七五減租條例第
5 17 條第 1 項第 3 款規定，有地租積欠達兩年之總額時即
6 符合終止耕地租約之規定。

7 (二)原處分機關僅憑承租人書面稽查結果，即認為訴願人有
8 耕作及給付租金或實物補償，顯然與事實不符，請撤銷
9 原處分等語。

10 二、答辯意旨略謂：

11 (一)按耕地三七五減租條例第 20 條規定：「耕地租約於租期
12 屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼
13 續承租者，應續訂租約。」另依據私有出租耕地 109 年
14 底租約期滿處理工作手冊 p25 (八)租佃糾紛尚未解決
15 審核標準所述：「租佃糾紛尚未解決者，其原訂租約仍
16 繼續有效，俟糾紛解決或法院判決後，再予依法處理(行
17 政院 43 年 12 月 11 日台(43)內字第 7805 號令；行政
18 院 44 年 1 月 6 日台(44)內字第 0087 號令)。鄉(鎮、
19 市、區)公所受理出租人、承租人之申請案，倘有租佃
20 糾紛尚未解決者，鄉(鎮、市、區)公所應敘明暫不處
21 理理由，以書面通知當事人應於糾紛解決或法院判決確
22 定後，儘速檢據相關證明文件辦理租約後續事宜，並退
23 還申請案文件。」本案訴外人○○○及○○○於 110 年
24 1 月 13 日申請續訂，訴願人未申請收回。惟該租約租佃
25 糾紛尚未解決，本所暫緩續訂租約，其原訂租約仍繼續
26 有效，並於 110 年 3 月 19 日函知承租人俟糾紛解決或法
27 院判決後，檢據相關證明文件辦理租約後續事宜。

28 (二)本案租約糾紛為訴外人○○○(出租人)於 109 年 1 月

1 17日以訴外人○○○及○○○（承租人）「地租積欠達
2 兩年之總額」為理由，欲終止租約，向本所申請調解，
3 調解結果為調解不成立，並函轉彰化縣政府調處，調處
4 亦不成立，即轉由臺灣彰化地方法院審理。

5 (三)○○○年○○月○○日彰化地方法院民事判決(○○○
6 年度訴字第○○○號)原告之訴及假執行之聲請均駁回，
7 訴外人○○○（出租人）終止租約不合法，兩造租約仍
8 屬有效。訴外人○○○（出租人）上訴，○○○年○月
9 ○日高等法院臺中分院民事判決(○○○年度○○字第
10 ○○號)上訴駁回。訴外人○○○（出租人）再上訴，
11 ○○○年○月○○日最高法院民事裁定(○○○年度台
12 上字第○○○○號)上訴駁回，三審定讞。

13 (四)本案經法院判決確定後，訴外人○○○及○○○（承租
14 人）依規定於111年9月30日申請續訂租約，經本所審
15 核系爭租約，出租人未申請收回自耕，承租人申請續訂
16 租約且經承租人切結有繼續耕作之事實，核與規定相符，
17 按耕地三七五減租條例第20條規定，准予續訂租約6年，
18 租期自民國110年1月1日起至民國115年12月31日
19 止。本案業經彰化縣政府111年10月11日府地權字第
20 1110385395號同意備查等語。

21 理 由

22 一、按耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第3
23 款規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之
24 一不得終止：……三、地租積欠達兩年之總額時。」第20條
25 規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自
26 耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」臺灣省耕地
27 租約登記辦法第7條規定：「耕地租約租期屆滿，除出租人
28 依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作

1 之事實者，應申請租約續訂登記。」耕地三七五租約清理要
2 點第 5 點規定：「耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，
3 而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂
4 租約。」

5 二、次按內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函訂頒
6 私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊(下稱 109 年工
7 作手冊)中「玖、審查三、審核標準」一節規定：「(三)出
8 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
9 之事實者，應准續訂租約【承租人單方申請】……(八)租
10 佃糾紛尚未解決：租佃糾紛尚未解決者，其原訂租約仍繼續
11 有效，俟糾紛解決或法院判決後，再予依法處理(行政院 43
12 年 12 月 11 日台(43)內字第 7805 號令；行政院 44 年 1 月 6
13 日台(44)內字第 0087 號令)。鄉(鎮、市、區)公所受理
14 出租人、承租人之申請案，倘有租佃糾紛尚未解決者，鄉(鎮、
15 市、區)公所應敘明暫不處理理由，以書面通知當事人應於
16 糾紛解決或法院判決確定後，儘速檢據相關證明文件辦理租
17 約後續事宜，並退還申請案文件。」

18 三、復按「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租
19 條例(以下稱本條例)收回自耕外，承租人依本條例第 20 條
20 規定單獨申請續訂租約時，鄉(鎮、市、區)公所應予受理；
21 惟於直轄市或縣(市)政府核定承租人續訂租約前，出租人
22 以書面表示異議，主張依本條例第 16 條或第 17 條規定申請
23 收回耕地或終止租約，並提出省(市)政府耕地租約登記辦
24 法中規定之證明文件，且於 20 日內依本條例第 26 條規定進
25 行調解、調處或移送司法機關審理時，應俟其爭議處理完畢
26 後，視其處理結果再行核定准否承租人續訂耕地租約事宜。
27 上開續訂租約案件如已由鄉(鎮、市、區)公所送請直轄市
28 或縣(市)政府核定中，出租人始提出異議，涉及租佃爭議，

1 該公所應主動連繫直轄市或縣（市）政府暫緩處理，以免疏
2 誤。」內政部 86 年 9 月 5 日台內地字第 8682123 號函釋示甚
3 明。

4 四、卷查，本件承租人等 2 人於 110 年 1 月 13 日向原處分機關提
5 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
6 人則未於 110 年 1 月 1 日至 2 月 17 日之公告期間內申請收回
7 耕地自耕。因系爭租約仍有租佃糾紛尚未解決，經原處分機
8 關以 110 年 3 月 19 日心鄉民字第 1100003866 號函通知承租
9 人暫緩續訂租約，原訂租約仍繼續有效，並請承租人俟糾紛
10 解決或法院判決後，儘速檢具相關證明文件辦理後續事宜。
11 嗣於法院裁定確定後，因法院認定系爭租約並未合法終止，
12 兩造租約仍屬有效，承租人爰於 111 年 9 月 30 日再度申請續
13 租。故本件承租人既願意繼續承租，且本件訴願人並未申請
14 收回自耕，揆諸本件事證，承租人申請續訂租約，核與前述
15 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
16 之申請，於法自屬有據，原處分應予以維持。

17 五、至訴願人雖主張承租人並未依規定繳租云云，惟此一主張已
18 為法院確定裁判所不採。如訴願人尚有其他新事實或新證
19 據，而認有減租條例第 17 條積欠地租之終止租約事由時，得
20 另行向原處分機關申請租約終止登記；如屬耕地租佃爭議
21 者，得依同條例第 26 條規定申請調解，併此敘明。

22 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規
23 定，決定如主文。

24 訴願審議委員會	主任委員	林田富（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	常照倫

- 1 委員 張奕群
2 委員 呂宗麟
3 委員 林宇光
4 委員 陳坤榮
5 委員 蕭淑芬
6 委員 王育琦
7 委員 劉雅榛
8 委員 吳蘭梅
9 委員 陳麗梅

10

11 中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 1 1 日

12 縣 長 王 惠 美

13 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
14 向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

15 (臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路 99 號)

16