

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 112-802）

2 府行訴字第 1120230549 號

3 訴 願 人 ○○○

4 住彰化縣○○鄉○○○路○○○號

5 訴 願 人 ○○○

6 住○○市○○區○○路○段○○○巷○○弄○○號

7 訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣○○鄉公所（下稱原處
8 分機關）112 年 5 月 8 日○鄉○字第 1120006619 號函（下稱原處
9 分），提起訴願，本府依法決定如下：

10 主 文

11 原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處理。

12 事 實

13 緣訴外人○○○（原承租人）與訴外人（出租人）○○○、
14 ○○○及○○○就本縣○○鄉○○段○○○○、○○○○-○及
15 ○○○○-○地號土地訂有耕地三七五租約（租約字號：○○字第
16 ○○號，下稱系爭租約），系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆
17 滿前，原處分機關依私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手
18 冊規定，以 109 年 11 月 17 日埤鄉民字第 1090015631 號函通知
19 原承租人及出租人應於 110 年 1 月 1 日至 110 年 2 月 17 日申請
20 續訂租約或收回耕地，惟原承租人○○○已於 109 年 6 月 10 日
21 死亡，郵務人員因無從送達而將文書寄存於埤頭郵局。嗣原承租
22 人之繼承人即訴願人○○○、○○○2 人，均於 110 年 2 月 26 日
23 始提出申請續訂租約，並於 110 年 3 月 4 日申請為承租人變更登
24 記，惟原處分機關僅就訴願人為承租人名義變更登記之申請為准
25 許，就申請續訂租約部分，則依耕地三七五租約清理要點第 7 點
26 第 2 項規定，因期限內雙方均未申請收回或續訂租約，爰依該規
27 定註銷系爭租約登記，並報經本府以 110 年 11 月 11 日府地權字
28 第 1100407745 號函備查後，以 111 年 4 月 14 日埤鄉民字第

1 1110005485A 號公告將登記結果公告 30 日，嗣以 112 年 5 月 8 日
2 埤鄉民字第 1120006619 號函(即原處分)通知出、承租人。訴願
3 人○○○、○○○2 人均不服，遂分別提起訴願，並據原處分機
4 關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

5 一、訴願意旨略謂：

6 有持續耕作，已經耕作好幾代了等語。

7 二、答辯意旨略謂：

8 (一) 訴願人○○○、○○○因耕地三七五租約註銷事件，原處
9 分機關對訴願人所為處分均於 112 年 5 月 11 日合法送
10 達，訴願人○○○與○○○分別於同年 5 月 17 日、5 月
11 22 日提送訴願書，惟就訴願人○○○之訴願書格式不符合
12 訴願法第 56 條規定之各項訴願書記載事項，原處分機關
13 遂於 112 年 5 月 24 日以○鄉○字第 1120007891 號函，督
14 促訴願人○○○於文到 7 日內補正，原處分機關於 112 年
15 6 月 5 日收到補正後之訴願書，依訴願法第 14 條規定，尚
16 未逾越法定訴願期間。

17 (二) 依私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊規定，出
18 租人、承租人於申請期間內，均未提出申請，除租佃糾紛
19 尚未解決案件，鄉(鎮、市、區)公所應逕為辦理租約註銷
20 登記。

21 (三) 查耕地三七五租約清理要點第 7 點規定：「(第 1 項)出租
22 人、承租人依本要點第 4、5、6 點規定申請終止或續訂租
23 約登記時，應於耕地租約期滿翌日起 45 日內為之。(第 2
24 項)出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉
25 (鎮、市、區)公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果
26 公告 30 日，並以書面通知出租人、承租人。」

27 (四) 本件訴願人主張：持續耕作，已經耕作好幾代了。經原處
28 分機關實地勘察系爭租約土地現況確有繼續耕作之事實，

1 惟已逾申請續訂租約之期限，原處分機關依法不予受理，
2 並無違誤。

3 (五) 另查內政部 75 年 4 月 1 日台內地字第 395584 號函明示：

4 「承租人於區公所逕為辦理租約註銷登記經公告期滿確定
5 後始提出續訂登記，如經區公所查明租約土地確有繼續耕
6 作之事實，並經該所再依照耕地三七五租約清理要點第 3
7 點規定通知出租人，未於接到通知後 20 日內提出相反意
8 見者，擬由區公所本於行政權逕為更正，准其續訂租約，
9 以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五減租
10 條例第 26 條規定辦理。至於經區公所查明已無耕作事實
11 者，應不予受理。」本案系爭租約土地，經原處分機關實
12 地勘查確有耕作之事實，原處分機關嗣後將依上揭函釋所
13 載依照耕地三七五租約清理要點第 3 點規定辦理，另函通
14 知出租人於接到通知後 20 日內提出意見，未提出則准其
15 續訂租約，相反則依耕地三七五減租條例第 26 條規定辦
16 理。

17 (六) 綜上所述，本案訴願顯無理由，請察核予以駁回，以維法
18 制等語。

19 理由

20 一、按改制前行政法院 51 年判字第 152 號行政判例略以：「耕
21 地之租賃，固屬私權關係，但行政機關依耕地三七五減租條
22 例第 6 條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，
23 則係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，不能謂非
24 處分之性質，當事人對於此種登記處分如有不服，應許依訴
25 願及行政訴訟程序請求救濟。」法務部 91 年 8 月 26 日法律
26 字第 0910032862 號函略以：「按鄉(鎮、市、區)逕為辦理
27 租約註銷登記係屬行政處分，其文書之送達，自應依行政程
28 序法有關規定辦理。」查，本件原處分機關註銷訴願人之租

1 約登記，依上開判例及函釋意旨，係屬行政處分，訴願人自
2 得對之提起訴願。又本件訴願人○○○112年5月17日訴願
3 書雖誤載訴願標的之文號，惟其既已表示有持續耕作等語，
4 應認對於本件原處分已有不服之表示，嗣訴願人○○○於
5 112年7月14日更正訴願標的為原處分機關112年5月8日
6 埤鄉民字第1120006619號函即原處分，其訴願程序自屬合
7 法。復依訴願法第78條規定：「分別提起之數宗訴願係基
8 於同一或同種類之事實上或法律上之原因者，受理訴願機關
9 得合併審議，並得合併決定。」本件訴願人○○○、
10 ○○○2人，均為訴外人○○○之繼承人，因繼承○○○就
11 系爭租約之租賃權，並對原處分註銷系爭租約登記一案表示
12 不服，而均以持續耕作為訴願理由分別提起訴願。茲以訴願
13 人上開分別提起之訴願，涉及同一租約登記之事實，屬基於
14 同一事實及法律上原因提起訴願，爰依訴願法第78條規定
15 合併審議決定，合先敘明。

16 二、按耕地三七五減租條例第6條規定：「(第1項)本條例施行
17 後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止
18 或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。(第2項)前項登
19 記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定
20 之。」第20條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人
21 依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租
22 約。」臺灣省耕地租約登記辦法第4條第1項規定略以：
23 「(第1項)耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登
24 記：……三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。」
25 第7條規定：「耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回
26 自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應
27 申請租約續訂登記。」第8條規定：「申請租約續訂登記
28 者，應填具申請書，並檢具原租約。」耕地三七五租約清理

1 要點（下稱清理要點）第 5 點規定：「耕地租約期滿，出租
2 人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作
3 之事實者，應准續訂租約。」第 7 點規定：「(第 1 項)出租
4 人、承租人依本要點第 4、5、6 點規定申請終止或續訂租約
5 登記時，應於耕地租約期滿翌日起 45 日內為之。(第 2 項)
6 出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，鄉(鎮、
7 市、區)公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告 30
8 日，並以書面通知出租人、承租人。」

9 三、次按內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函訂
10 之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊（下稱 109
11 年工作手冊）規定略以：「柒、租約期滿前之通知：鄉
12 （鎮、市、區）公所應於 109 年 11 月底以前，將出租人、
13 承租人應於公告期間提出申請續訂租約或收回自耕之事由，
14 以書面掛號送達出租人、承租人。惟對於住居所不明或無法
15 以所知地址為送達者，鄉（鎮、市、區）公所應向稅捐、戶
16 政、民政、地政或法院等機關查詢；其能查明當事人目前戶
17 籍地或住居所者，上開書面仍應於公告前以掛號方式送達，
18 如仍無法送達或未能查明當事人目前戶籍地或住居所者，應
19 依行政程序法相關規定送達。……拾參、通知……二、出租
20 人及承租人均未於公告申請期間內提出申請時，鄉（鎮、
21 市、區）公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果在土地
22 所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告欄公
23 告 30 日，並依行政程序法相關規定以書面掛號方式通知出
24 租人及承租人。」

25 四、復按民法第 1148 條第 1 項規定：「繼承人自繼承開始時，
26 除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義
27 務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」行
28 政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當

1 事人有利及不利之情形，一律注意。」第 110 條第 1 項規
2 定：「書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人
3 起；書面以外之行政處分自以其他適當方法通知或使其知悉
4 時起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。」

5 五、再按司法院釋字第 797 號解釋理由書略以：「……行政文書
6 之送達，係法定送達機關將應送達於當事人或其他關係人之
7 文書，依有關送達規定，交付於應受送達人本人；於不能交
8 付本人時，以其他方式使其知悉文書內容或居於可得知悉之
9 地位，俾使行政行為發生法定效力，並利應受送達人決定是
10 否為必要之行為，以保障其權益。……」臺北高等行政法院
11 91 年度訴字第 4831 號判決意旨略以：「……一、按『人之
12 權利能力始於出生，終於死亡。』民法第 6 條定有明
13 文。……可知行政處分應向有權利能力人且有行為能力人為
14 送達，始生合法送達之效力。二、……揆諸前揭說明，勞工
15 保險監理委員會上開送達勞工保險爭議事項審定書之行為，
16 因○○○於送達前死亡，而不生效力。應由該委員會函請原
17 告即○○○之配偶承受程序後，再行送達，始符法制。」

18 六、另按「……被告 105 年 9 月 6 日函以系爭租約租佃雙方(參
19 加人及原告被繼承人○○○)未於被告依清理要點第 7 點所
20 定之公告期間向被告申請終止或續租登記為由，而註銷系爭
21 租約登記，固非無見。惟按清理要點第 7 點雖規定：『(第 1
22 項)出租人、承租人依本要點第 4、5、6 點規定申請終止或
23 續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起 45 日內為之。
24 (第 2 項)出租人、承租人於前項期間內，均未提出申請時，
25 鄉(鎮、市、區)公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果
26 公告 30 日，並以書面通知出租人、承租人。』然上開規定
27 所定之 45 日申請終止或續訂租約登記之時間，並非法定不
28 變期間，故當事人應申請之行為，雖已逾鄉(鎮、市、區)公

1 所通知之期間，但於鄉(鎮、市、區)公所尚未註銷其登記
2 前，租佃雙方如已提出申請，其申請仍屬有效，鄉(鎮、
3 市、區)公所自應對其申請加以審查，不得以其逾期提出為
4 理由，予以註銷租約登記。」(高雄高等行政法院 106 年度
5 訴字第 27 號行政判決參照)。

6 七、未按內政部 75 年 4 月 1 日台內地字第 395584 號函釋略以：

7 「……承租人於區公所逕為辦理租約註銷登記經公告期滿確
8 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
9 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
10 規定通知出租人，未於接到通知後 10 日(註：為配合臺灣
11 省耕地租約登記辦法，本項規定已修正為「20 日」。)內提
12 出相反意見者，擬由區公所本於行政權逕為更正，准其續訂
13 租約，以資便民；如出租人提出相反意見，則依耕地三七五
14 減租條例第 26 條規定辦理。至於經區公所查明已無耕作事
15 實，應不予受理。」

16 八、卷查，系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆滿前，原處分機
17 關依 109 年工作手冊規定，以 109 年 11 月 17 日埤鄉民字第
18 1090015631 號函通知原承租人及出租人應於 110 年 1 月 1 日
19 至 110 年 2 月 17 日申請續訂租約或收回耕地，惟原承租人
20 已於 109 年 6 月 10 日死亡，郵務人員因無從送達而將文書
21 寄存於埤頭郵局。嗣原處分機關就訴願人申請續訂租約部
22 分，依清理要點第 7 點第 2 項規定，以期限內雙方均未申請
23 收回或續訂租約，註銷系爭租約登記，於報經本府 110 年 11
24 月 11 日府地權字第 1100407745 號備查後，並以 111 年 4 月
25 14 日埤鄉民字第 1110005485A 號公告將登記結果公告 30
26 日，再以原處分通知出、承租人。茲因本件出、承租人未於
27 公告期限內申請收回自耕或續訂租約，是本件原處分機關依
28 清理要點第 7 點第 2 項規定註銷系爭租約，固非全然無據。

1 九、惟查，參照司法院釋字第 797 號解釋理由書及臺北高等行政
2 法院 91 年度訴字第 4831 號判決意旨可知，行政文書之送
3 達，係法定送達機關將文書交付於應受送達人或以其他方式
4 使其知悉，俾使行政行為發生法定效力，並利應受送達人決
5 定是否為必要之行為，以保障其權益；如應受送達人於送達
6 前死亡，自不生送達之效力，而應重新向其法定繼承人送
7 達，始符法制。其次，依 109 年工作手冊可知，鄉（鎮、
8 市、區）公所應於 109 年 11 月底以前，將出租人、承租人
9 應於公告期間提出申請續訂租約或收回自耕之事由，以書面
10 掛號送達出租人、承租人，以利其決定是否續訂租約或收回
11 自耕；如出、承租人於送達前已死亡者，自應於重新向其繼
12 承人送達後，始可重新起算 45 日之申請期間。復依民法第
13 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之
14 一切權利義務，是本件訴外人○○○於系爭租約之租賃權，
15 因其於 109 年 6 月 10 日死亡，該租賃權自 109 年 6 月 10 日
16 起應歸由其繼承人即訴願人承受之，原處分機關不察，而以
17 109 年 11 月 17 日埤鄉民字第 1090015631 號函通知○○○應
18 於 110 年 1 月 1 日至 110 年 2 月 17 日申請續訂租約，已非
19 對承租人為申請續訂租約之通知，依上開規定，該通知應重
20 新送達○○○之繼承人即訴願人始為合法，是原處分機關上
21 開通知未合法送達於訴願人前，揆諸上開規範意旨，該通知
22 對承租人即訴願人不生送達之效力，嗣訴願人於 110 年 2 月
23 26 日提出申請續訂租約，應認尚未逾越申請續訂租約法定期
24 間，自無清理要點第 7 點註銷租約規定之適用，是原處分機
25 關以訴願人逾期申請續訂租約為由，以原處分註銷系爭租
26 約，即難認適法。

27 十、再者，依高雄高等行政法院 106 年度訴字第 27 號判決所
28 載，清理要點第 7 點第 1 項所定之 45 日申請續訂租約登記

1 之時間，並非法定不變期間，故當事人應申請之行為，雖已
2 逾鄉公所通知之期間，但於鄉公所尚未註銷其登記前，租佃
3 雙方如已提出申請，其申請仍屬有效，鄉公所自應對其申請
4 加以審查，不得以其逾期提出為理由，予以註銷租約登記。
5 故本案原處分機關以 109 年 11 月 17 日埤鄉民字第
6 1090015631 號函所定承租人應於 110 年 1 月 1 日至 110 年 2
7 月 17 日申請續訂租約之期間應非法定不變期間，訴願人雖
8 於 110 年 2 月 26 日始提出續訂租約之申請，然當時原處分
9 機關既尚未踐行註銷系爭租約登記之程序，則訴願人續訂租
10 約之申請仍屬有效，原處分機關自應對其申請加以審查，不
11 得以其逾期提出為理由，予以註銷租約登記；又縱原處分機
12 關依前開內政部 75 年 4 月 1 日函釋意旨，答辯稱嗣後將依
13 函釋所載依照清理要點第 3 點規定辦理，另函通知出租人於
14 接到通知後 20 日內提出意見，未提出則准其續訂租約云
15 云，然本案承租人非遲至原處分機關辦理租約註銷登記經公
16 告期滿確定後始提出續訂登記之申請，而係於原處分機關註
17 銷系爭租約登記之前已提出續訂租約之申請，本案顯非該函
18 釋所得適用之情形。準此，揆諸上開法律規定、實務判決意
19 旨，原處分之作成自非合法，故原處分應予撤銷，由原處分
20 機關另為適法之處理，以符法制。又本件原處分既經撤銷，
21 系爭租約即回復為註銷前之狀態，原處分機關應就訴願人續
22 訂租約之申請重新審查，如符合續訂租約之規定者，即應准
23 予續訂租約，乃屬當然，併此指明。

24 十一、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，
25 決定如主文。

26
27 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）

1 委員 常照倫
2 委員 張奕群
3 委員 呂宗麟
4 委員 林宇光
5 委員 陳坤榮
6 委員 王育琦
7 委員 劉雅榛
8 委員 蕭智元
9 委員 吳蘭梅

10

11 中 華 民 國 112 年 8 月 11 日

12

13 縣 長 王 惠 美

14

15 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

16 向臺中高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

17 (臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)

18