

彰化縣政府訴願決定書（案號 108－401）

府法訴字第 1080205681 號

訴願人：○○○

訴願人因申請三七五租約終止登記事件，不服本縣福興鄉公所（下稱原處分機關）108 年 3 月 21 日福鄉民字第 1080004165 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人之父○○○與案外人○○（即承租人）就坐落本縣○○鄉○○段○○號耕地（下稱系爭耕地）、面積 0.1090 公頃，訂有福番字第○○○號之耕地三七五租約。惟於 91 年 1 月 28 日承租人○○死亡，業、佃雙方未依耕地三七五減租條例向原處分機關辦理租約登記，經原處分機關註銷耕地三七五租約。後因承租人之繼承人未辦理續約，且未繳地租已達兩年之總額，嗣訴願人依法獲贈該系爭耕地後，以民法第 440 條第 1 項規定：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。…」經定期催告後終止租約，檢具原租約、欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明等文件向原處分機關提出耕地三七五租約終止登記申請案。原處分機關以 108 年 3 月 21 日福鄉民字第 1080004165 號函：「…台端…經查已於 92 年 6 月 11 日福鄉民第 6992 號函公告註銷在案，本案三七五耕地租約登記簿無租約管理。…」為由，拒絕受理訴願人 108 年 3 月 20 日耕地三七五租約終止登記申請案，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、訴願及補充意旨略謂：

- (一)按原處分機關以 108 年 3 月 21 日福鄉民字第 1080004165 號核定訴願人就系爭耕地之租約已註銷為由，不受理訴願人 108 年 3 月 20 日耕地三七五租約終止登記之申請案，表示該函為行政處分無疑，不因其形式上為不受理之通知函或無教示條款等而影響其性質。
- (二)訴願人按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款：「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：…三、地租積欠達兩年之總額時。…」合法提出耕地三七五租約終止申請案，原處分機關應依權責允許訴願人陳明單獨申請登記理由，並檢具原租約、欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明等文件，依法辦理耕地三七五租約終止登記。
- (三)按最高法院 51 年台上字第 2629 號判例：「耕地三七五減租條例第六條第一項載：『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』云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」及內政部 75 年 4 月 1 日台(75)內地字第 395584 號函釋：「…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…」，雖租約已註銷，但不影響耕地租賃之實質法律關係。另按台中市政府地政局地權科 106 年度中部 4 縣市私有三七五租佃業務教育訓練之案例三：「…要回承租權三步曲…（註銷登記）返撲三步：第 1 步：公告後承租人始提出申請續訂登記。第 2 步：公所查明有繼續耕作事實（得由承租人檢附切結書辦理）。第 3 步：通知出租人 20 日內提出書面意見，有提：進行調解、調處；未提：逕為更正、准其續訂。…」由教育訓練文件說明，租約註銷並不構成拒絕受理申請耕地三七五租約登記之理由。原處分機關應秉持行政中立，同時保障出租人、承租人雙方之法定權益，

其逕以租約註銷為由拒絕受理耕地三七五租約終止登記申請案，已然妨害出租人依法行使之權益，原處分非無違誤。

- (四)原承租人○○於民國 73 年與原出租人○○○簽訂耕地租約，約定每年地租為 339 台斤稻穀；原承租人○○於民國 91 年 1 月死亡後，因雙方未提出登記申請，民國 92 年 7 月鄉公所逕為辦理租約註銷登記；原出租人○○○於民國 100 年 5 月將系爭耕地贈與予訴願人○○○，並將地租債權讓與○○○，故○○○已為出租人及債權人。系爭耕地於原承租人○○死亡後，實際仍為原承租人之共同繼承人承租管理至今，此有耕地耕作現況照片、耕作錄記載○○○申請收購公糧（民國 98 至 103 年、民國 105 至 106 年）為證。
- (五)承租人自民國 98 年起即積欠租金至今達二年總額以上，經出租人於民國 107 年 8 月定相當期限催告繳租（租金催告函及送達證明），且承租人逾期仍不支付後，出租人於民國 107 年 9 月發函通知承租人終止租約（逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明），並檢具文件向鄉公所提出租約終止登記申請。
- (六)經查「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，是以，承租人於鄉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，如經鄉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 20 日內提出相反意見者，擬由鄉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。至於經鄉公所查明已無耕作事實，應不予受理。」上揭程序乃立基於租約註銷後，不影響租賃關係為前提，得經鄉公所查明是否有繼續耕作事實，方能決定是否受理承租人續約登記申請。若此程序合乎法令，則出租人於租

約註銷復提出終止登記申請，亦應同以不影響租賃關係為前提，經鄉公所查明是否有繼續耕作事實，方能決定是否受理。若非如此，豈不形成對於相同法令有不同解釋而行差別待遇之實。上揭程序所謂以資便民的前提，必須是合乎法令規範；既然此程序為合法無誤，且鄉公所具行政權得查明租約土地是否有繼續耕作事實，其接到出租人提出終止登記申請時，對於查明繼續耕作事實之行政權不作為而逕不受理，已然損害出租人之合法權益，造成出租人本於照顧佃農繼續出租耕地之善意遭濫用，反而必須額外負擔訴訟成本以主張其合法之終止登記申請。

(七)依行政院農業委員會「辦理農戶資料檔工作須知」及農委會「收購公糧稻穀作業要點」相關資料規定，系爭耕地辦理公糧稻穀收購，應檢具有效之耕地三七五租約，且經原處分機關審核通過，則原承租人○○之共同繼承人○○○於民國 92 年至 106 年間共 24 期作應係以原處分機關通過認定租約有效始得辦理公糧稻穀收購，並得以向行政院農業委員會農糧署中區分署申領補助款（行政院農業委員會農糧署中區分署 108 年 6 月 3 日農糧中儲字第 1081128499 號函土地耕作錄申報資料參照），原處分機關既准許承租人於民國 92 年至 106 年間得以該租約辦理公糧稻穀收購，應已認定該租約於公告註銷後持續有效，自應受理訴願人於民國 108 年合法終止租約後所提出之耕地三七五租約終止登記申請案。

(八)系爭耕地所有權人已於民國 100 年 4 月 25 日轉移為○○○，然○○○於民國 100 年後有 10 期作仍以○○○為所有權人（即出租人）之租約申請公糧稻穀收購，合理推斷租約註銷後 24 期作是以原耕地三七五租約提出申請，否則所有權人轉移後之有效租約應以○○○為出租人。有關辦理公糧稻穀收購之原始申請租約資料可由鄉公所及農會組成之執行小組提示即明。是以，公糧稻穀收購執行小組為鄉公所及農會組成，農戶繳售公糧稻穀應向執行小組辦理申報，辦理期間

有關耕地三七五租約之核實自應由管理權責單位即土地所在地鄉公所為之。鄉公所既為執行小組成員，依職務自可查詢得知現任土地所有權人。據埔鹽鄉農會供銷部表示系爭耕地土地於 85 年已開始申請公糧稻穀收購，然土地所有權人於民國 100 年轉移為○○○後之 10 期作，若非以耕地三七五租約認定，何以仍可審查通過以○○○為出租人之租約有效。向行政院農糧署查詢表示，收購公糧稻穀需提供有效租約書給農糧署方能審查通過。收購公糧稻穀執行小組審核通過不實租約證明，並將資料登載於土地耕作錄上，足以造成土地所有權人認為三七五租約持續有效被迫持續出租土地，並由他人領取補助款，已損害土地所有權人權益。

二、答辯及補充答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人申請坐落本鄉○○段○○地號土地，租約字號福番字第○○○號，經查已於 92 年 6 月 11 日福鄉民字 6992 號公告註銷在案，本筆三七五耕地○○段○○地號土地、面積 0.1090 公頃，因 91 年底租期屆滿，出租人○○○、承租人○○○於期間內(申請期間 92 年 1 月 1 日起至同年 2 月 14 日止《共 45 天》)均未提出申請時，鄉(鎮、市、區)公所應逕為辦理租約註銷登記。該耕地於 91 年底租期屆滿原訂之租約公告註銷在案，本所目前無三七五租約管理，自無耕地三七五減租條例適用，本所依租約登記簿內容提供訴願人(所有權人)訴願人○○○參酌，而本所於 108 年 3 月 21 日以福鄉民字第 1080004165 號函答覆在案，並無申請人所述損害其權利或利益之情事。所有權人(即訴願人)以本所 108 年 3 月 21 日函覆文提起訴願，並請求撤銷公告註銷在案之○○段○○地號土地終止登記申請案，此為無合法性依據之請求。
- (二) 訴願人(所有權人)○○○就其坐落於○○鄉○○段○○地號土地，於 108 年 3 月 20 日申請耕地三七五租約終止登記案，(所有權人)○○○申請耕地三七五租約終止登記申請

書，法令依據前述依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款原因逾期不繳地租申請終止租約，所附繳證件 1. 租約書影本為無效租約書，當事人間無訂立私有三七五耕地租約書，有效租約書會有續訂租約之核定章，詳細記載鄉鎮公所 6 年一個租期核定章（92 年 1 月 1 日至 97 年 12 月 31 日、98 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日、104 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日）目前〈未蓋有福興鄉公所核定章內容為本租約依照減租條例第 20 條規定自民國 104 年 1 月 1 日起至民國 109 年 12 月 31 日止續訂租約 6 年。鄉長○○○〉核定章樣本，附繳證件 2. 欠租催告書郵遞時間日期為 107 年 8 月和 9 月所為，催討的對象○○○等 7 人，本所依台灣省耕地租約登記辦法、耕地三七五租約清理要點辦理，應查明租佃關係是否存在，及其出租人、承租人、租佃土地標示等各項情形，本所依行政規則管理，查該耕地出、承租人於 91 年底租期屆滿均未提出申請辦理收回或續訂租約，至今已 10 數年原訂租約早經屆滿公告註銷在案本所無租約管理。訴願人（所有權人）○○○檢附本案之附繳證件 2. 欠租催告書，按「耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款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、……。二、……。三、地租積欠達兩年之總額時。」查該耕地於 91 年底租期屆滿原訂之租約公告註銷在案本所目前無三七五租約管理，自無耕地三七五減租條例適用，三七五耕地租佃委員會調解調處租佃爭議案件係專指當事人間耕地租佃關係存在，若當事人間無租佃關係存在，自無減租條例第 26 條適用。檢還原件，並未損害其所有權人○○○（即訴願人）之權利或利益之情事。

(三)按清理要點第 7 點第 2 項規定：「……出租人、承租人於〈耕地租約期滿翌日起四十五日內〉期間內，均未提出申請時，鄉（鎮、市、區）公所應為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知出租人、承租人。本所辦理情形

為 92 年 7 月 18 日以福鄉民字第 8753 號出租人未申請收回/承租人未申請續訂逕為辦理租約註銷登記通知書(存根)影本依據內政部 91 年 6 月 18 日台內地字第 0910066221 號函修正之「耕地三七五清理要點」第 7 點第 2 項規定及內政部 91 年 9 月 5 日台內地字第聯 0910011675 號函意旨逕為辦理租約註銷登記，並將登記結果公告 30 日除將結果通知出、承租人並請出、承租人繳回○○鄉○○段○○地號耕地租約書，租約字號福番字第○○○號，逾期不繳回者，將租約登記簿登記事項予以註銷外特留存根存查，本案○○段○○地號土地業經公告註銷在案，該耕地出承租人於 91 年底租期屆滿至今已 10 數年原訂租約早經屆滿公告註銷在案本所無租約管理，出承租方 16 年皆未提出租約變更及續訂租約之情事，○○段○○地號土地 10 數年未註記訂有三七五租約自無耕地三七五減租條例適用。

- (四)本案私有耕地租約坐落於○○鄉○○段○○地號土地業經本所依內政部頒訂之「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，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，是以，承租人於鄉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，如經鄉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 20 日內提出相反意見者，擬由鄉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。至於經鄉公所查明已無耕作事實，應不予受理。查該耕地於 91 年底租期屆滿原訂之租約公告註銷在案，本案出承租方至今已 16 年均未提出恢復租約續訂租約之情

事，該耕地之原承租人已死亡 10 數年，縱令其有繼承人至今已數 10 年並未提出辦理變更繼承續訂租約耕作該項耕地，○○鄉○○段○○號土地原定之租約早經屆滿失效本所目前無三七五租約管理，自無耕地三七五減租條例適用，三七五耕地租佃委員會調解調處租佃爭議案件係專指當事人間耕地租佃關係存在，若當事人間無租佃關係存在，自無減租條例第 26 條適用。檢還原件，並未損害其所有權人○○○（即訴願人）之權利或利益之情事。

(五)按最高法院 51 年台上字第 2629 號判例：「耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項載『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』云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 819509 號函釋：「按耕地三七五減租條例第 26 條所規定調解調處之程序，必須當事人間有耕地租佃關係存在，若當事人間根本無租佃關係存在，自無該條適用之餘地。是否有耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。」訴願人(所有權人)○○○申請坐落本鄉○○段○○地號土地，租約字號福番字第○○○號，經查業於本所 92 年 6 月 11 日福鄉民字 6992 號函公告註銷，原訂租約公告註銷在案出承租方至今已 16 年皆未提出恢復租約續訂租約之情事，本所租約登記簿登記事項予以註銷○○段○○地號耕地租約，本筆未註記訂有三七五租約之土地無耕地三七五減租條例適用，並無申請人所述損害其權利或利益之情事。

(六)按提起訴願，以有行政處分存在為前提，而行政處分係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為；對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者，應為不受理之決定，訴願法第 1 條、第 3 條第 1 項及第 77 條

第 8 款分別定有明文。復按地方機關所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，性質屬觀念通知，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許，最高行政法院 62 年裁字第 41 號判例可資參照。查訴願人○○○於 108 年 3 月 20 日申請耕地三七五租約終止登記案，經本所於 108 年 3 月 21 日以福鄉民字第 1080004165 號函覆「台端申請坐落本鄉○○段○○地號土地〈租約字號福番字第○○○號〉經查已於 92 年 6 月 11 日福鄉民字 6992 號函公告註銷在案影本〈註：本所另以函通知出租人及承租人〉」，該耕地本所目前無三七五租約管理。是以，觀之前揭函覆內容，本所對該申請案未有否准判斷，僅為事實陳述及理由說明有關本所於 92 年間已為公告註銷租約之行政處分，而今函復內容，未再發生對訴願人有何權利義務影響之結果，其當屬觀念通知之性質。

- (七)關於收購公糧稻穀非原處分機關之業務權責，自無評定之權限，收購公糧稻穀作業之管理機關為○○○戶籍所在地之埔鹽鄉農會，經該會供銷部確認○○○申辦收購公糧稻穀之○○○鄉○○段○○地號土地權利別設定為承租關係，(所有權人為○○○)，非三七五租約，足資證明該土地無原耕地三七五租約之存續關係存在，則原處分機關無從受理終止租約，私權關係應循司法途徑解決。

理 由

- 一、按「依定有期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。」、「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」、「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。」土地法第 109 條規定、耕地三七五減租條例第 1 條、第 20 條定有明文。
- 二、次按「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。」、「耕地租約期滿，承租人未申請繼續承租，而出租人申請終止租約者，依左列規定處理：(一)出租人無耕地三七五減租條例第19條第1項第1款情形者，准予辦理終止租約登記。(二)出租人有耕地三七五減租條例第19條第1項第1款情形者，鄉(鎮、市、區)公所應以書面通知承租人於10日內以書面表示是否願意續租，如1.承租人於限期內表示願繼續承租，並經查明其有耕作之事實者，應准續訂租約；2.承租人逾期不為表示，而又無繼續耕作之事實者，視為不願續訂租約，准予辦理終止租約登記。」、「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。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。」、「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。…(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。…」耕地三七五租約清理要點第5點、第6點、第7點及第9點有明定。

三、又按「行政機關行使公權力，就特定具體之公法事件所為對外發生法律上效果之單方行政行為，皆屬行政處分，不因其用語、形式以及是否有後續行為或記載不得聲明不服之文字而有異…」、「…雖未明示否准被上訴人之申請，惟實質上已對於上訴人請求之具體事實，予以審核而認不合規定，直接影響上訴人之權利義務關係，且實際上已對外發生效力，無異就具體事件為准駁之表示，揆諸上開司法院解釋意旨，上訴人前揭函覆已具行政處分之性質…」、「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六條規定，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。」司法院釋字第 423 號解釋、最高行政法院 100 年判字第 1923 號行政判決及改制前行政法院 51 年判字第 152 號判例參照。

- 四、再按「關於私有耕地租約期滿，出、承租人均未於規定期間內申請收回或續訂，經區公所逕為辦理租約註銷登記，並經公告期滿確定後，承租人始提出申請租約續訂登記，可否受理疑義乙案，同意照貴處所擬意見辦理。附：台北市政府地政處 75 年 3 月 17 日北市地三字第 09101 號函：…四、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 號判例參照），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。」、「公有耕地，在未依法終止租約前發生爭議時，應依耕地三七五減租條例規定辦理」，內政部 75 年 4 月 1 日台內地字第 395584 號及 77 年 6 月 13 日台內地字第 604443 號函釋參照。
- 五、末按「…耕地租賃關係並非以登記為生效要件，而應以事實認定；最高法院 51 年台上 2629 號判例參照。因此耕地租約雖經主管機關依據耕地三七五租約清理要點第 7 點規定，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）…因此：(1)原告主張系爭租約無效（乃耕地租賃法律關係無效）云云，核與本件被告要否逕依職權『註銷』系爭租約之登記無涉…」、「…『耕地三七五減租條例第六條第一項載【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】云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。』、『被上訴人於租期屆滿後仍為租賃耕地之耕作收益，而上訴人不即表示反對之意思，依耕地三七五減租條例第一條適用民法第四百五十一條之規定，視為以不定期限繼續契約…』最高法院 51 年台上字第 2629 號及 47 年台上字第 1568 號分別著有判例。準此，租約續訂登記與否並不同租賃事實存在與否，顯示耕地租賃關係非以登記為生效要件，租約續訂登記之申請僅係便於行政上管理，非謂一逾續訂期間，即不得申請。…」臺北高等行政法院 102 年訴字第 1498 號判決、最高行政法院 90 年判字第 1512 號判決參照。

六、另「…又承租人於租期屆滿後，仍為租賃耕地之耕作收益，而出租人不即表示反對，視為繼續租約…因此，出租人及承租人從未於耕地租約租期屆滿翌日起四十五日內申請終止或續訂租約，其租賃關係亦不當然因而終止，故耕地三七五租約清理要點第七點第二項規定，鄉鎮市區公所應逕為辦理租約註銷登記，顯易使耕地租約當事人之實體法律關係與登記情形不相符…也與租約登記內容應盡可能與實體法律關係吻合之管理目的有違。」臺中高等行政法院 89 年度訴字第 69 號判決參照。

七、卷查，本案系爭三七五耕地租約，因 91 年底租期屆滿，出租人○○○、承租人○○(91 年 1 月 28 日死亡)於申請期間 92 年 1 月 1 日起至同年 2 月 14 日止(共 45 天)均未提出申請，原處分機關於 92 年 6 月 11 日福鄉民字 6992 號函公告註銷，合先敘明。

八、訴願人於 108 年 3 月 2 日申請系爭耕地終止租約，原處分機

關以「…台端申請耕地三七五租約終止登記案件…經查已於92年6月11日福鄉民第6992號函公告註銷在案，本案三七五耕地租約登記簿無租約管理。…」為由，拒絕受理訴願人108年3月20日耕地三七五租約終止登記申請案，系爭處分雖未明示否准被上訴人之申請，惟實質上已對於上訴人請求之具體事實，予以審核而認不合規定，直接影響上訴人之權利義務關係，且實際上已對外發生效力，無異就具體事件為准駁之表示，係行政處分無疑，並不因其用語、形式以及是否有記載不得聲明不服之文字而有異，且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，故本件系爭處分為行政處分，亦予敘明。

九、次查，原處分機關以「…本件三七五租約經查已…公告註銷在案，本案三七五耕地租約登記簿無租約管理。…」及「…三七五耕地租佃委員會調解調處租佃爭議案件係專指當事人間耕地租佃關係存在，若當事人間無租佃關係存在，自無減租條例第26條適用。檢還原件，並未損害其所有權人○○○（即訴願人）之權利或利益之情事。…」等語以資抗辯，顯係誤解三七五租約公告註銷與終止租約之法律效果，蓋承租人於租期屆滿後，仍為租賃耕地之耕作收益，而出租人不即表示反對，視為繼續租約。因此，出租人及承租人從未於耕地租約租期屆滿翌日起45日內申請終止或續訂租約，其租賃關係亦不當然因而終止，蓋三七五租約經註銷登記，若承租人申請繼續承租，並有繼續耕承作之事實者，並不影響其耕地租賃關係，註銷登記係為使其租佃關係內容得以公示於第三人及便於查核，況且公有耕地，在未依法終止租約前發生爭議時，應依耕地三七五減租條例規定辦理，租約續訂登記與否並不同租賃事實存在與否，顯示耕地租賃關係非以登記為生效要件，租約續訂登記之申請僅係便於行政上管理，非謂一逾續訂期間，即不得申請。

十、再查，原處分機關受理時仍須調查承租人是否有繼續耕地事實等符合續訂租約情事，以及出租人是否符合得為申請終止租約之要件，訴願人欲申請終止三七五租約關係，參酌上述規定及實務見解，應有其法律上權利，故原處分機關逕以本件租約公告註銷在案目前無三七五租約管理，自無耕地三七五減租條例適用，稍嫌速斷，揆諸前揭規定，應查明後另為適法之處分，以資妥適。

十一、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員

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 廖蕙玟

委員 許宜嫻

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 7 月 1 1 日

縣長 王 惠 美