

彰化縣政府訴願決定書（案號 109－801）

府法訴字第 1090251742 號

訴 願 人 ○○○

訴願人因耕地三七五租約登記事件，不服本縣埔心鄉公所（下稱原處分機關）民國（下同）109 年 5 月 15 日心鄉民字 1090006578 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

原處分關於變更登記○○○及○○○為承租人之部分撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。

原處分關於變更登記○○○為承租人之部分訴願駁回。

事 實

緣訴願人之父○○○與訴外人○○○、○○○、○○○等 3 人就坐落本縣○○鄉○○段○○、○○及○○地號等 3 筆土地訂有臺灣省彰化縣埔心鄉耕地租約彰心芎字第 101 號租約（下稱系爭租約），後○○○於 102 年 7 月 4 日死亡。訴願人為繼承人之一，申請登記為系爭租約之承租人，經原處分機關以 105 年 2 月 24 日心鄉民字第 1050002602 號函核定變更承租人為訴願人。訴外人○○○不服，主張其亦為○○○之繼承人，遂提起確認系爭租約共同承租權存在之訴訟，並經臺灣彰化地方法院 105 年度員簡字第 195 號判決「確認原告（即○○○）如附表所示耕地租約（即系爭租約）之共同承租權存在」，訴願人不服判決上訴，於 105 年 12 月 28 日經臺灣彰化地方法院 105 年度簡上字第 200 號判決駁回，並經確定。嗣○○○、○○○、○○○即以耕地三七五租約變更登記申請書，申請變更承租人之登記，並經本府 109 年 5 月 12 日府地權字第 1090158612 號函同意備查，埔心鄉公所並以 109 年 5 月 15 日心鄉民字第 1090006578 號函准予變更登記。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。又訴願人申請言詞辯論，經本府依訴願法第 65 條規定，通知訴願人及原處分機關派員於 109 年 9 月 24 日到府進行言詞辯論。茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願及言詞辯論意旨略謂：

- (一)系爭租約變更登記，係因原承租人○○○死亡，而產生之繼承權利，應依臺灣省耕地租約登記辦法第4條1項3款及耕地三七五租約清理要點第10點1項3款辦理。○○○等3人以法院判決（105年度員簡字第195號）為原因、依臺灣省耕地租約登記辦法第4條1項12款辦理，其合法性甚勘置疑。
- (二)103年9月19日心鄉民字第1030012680號，埔心鄉函文通知○○○之全體繼承人（○○○等7人），載明「繼承人欲申辦承租人名義變更登記時…並非所有繼承人均可登記為承租人…」、「其他繼承人仍有不同意見…持憑法院判決確定證明書，洽本所辦理變更登記」等語。足見三七五租約之繼承應依據「耕地三七五減租條例」等相關特別法辦理。
- (三)103年10月9日心鄉民字第1030013342號、同年11月11日心鄉民字第1030015370號，埔心鄉函文通知○○○之全體繼承人（○○○等7人），有關○○○異議書及○○○陳請暫緩系爭租約變更登記乙案……。由上開三函顯見有關該系爭租約，公所應通知全體利害關係人（繼承人），而109年5月15日心鄉民字第1090006578函未通知其他繼承人○○○、○○○、○○○，顯然不符相關行政程序，有損3人之權利。
- (四)105年度員簡字第195號判決主文載明「確認原告就如附表耕地租約權之共同承租權存在」。查上開判決原告僅○○○一人，○○○、○○○二人既非原告，何以上開判決申請租約變更登記？又埔心鄉公所准於二人之申請，於法無據，更是荒謬。
- (五)臺灣省耕地租約登記辦法第5條載明「申請租約變更登記者，應填具申請書，提出原租約…」。然，○○○、○○○、○○○之申請，並未檢附系爭私有耕地租約書。
- (六)依內政部78年11月11日台內地字第751560號函要旨「民事判決之既判力惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生；判決理由所判斷之事實，無既判力，不得據以辦理租約註銷」。

按民事訴訟法第 400 條第 1 項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第 2 項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。○○○、○○○非 105 年員簡字第 195 號判決主文之訴訟標的，卻持上開判決申請變更為承租人。

- (七) 系爭租約變更登記乙案，源於承租人○○○死亡後，產生之繼承權利，應依據臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條 1 項 3 款之規定辦理及耕地三七五租約清理要點第 10 點 1 項 3 款辦理，且○○○及○○○二人未持法院判決書辦理租約變更登記，而埔心鄉公所准於二人變更登記為承租人於法無據，且相關行政程序亦有可議之處，恐有涉及不法之疑慮。
- (八) 如訴願書所載，埔心鄉公所本於法院判決為○○○、○○○、○○○之租約變更登記，就○○○部分，本人無意見，因其係判決當事人並獲勝訴，依法自得登記。惟○○○、○○○非判決當事人，埔心鄉公所竟給予登記。
- (九) 辦理租約變更登記，依據臺灣省耕地租約登記辦法，須檢附租約書正本，租約書正本一直在本人手上，沒有遺失。○○○、○○○、○○○3 人辦理租約變更登記時，均未檢附租約書正本，而 3 人均稱租約書遺失，但租約書 3 人手上均未曾擁有過，且 3 人均同時遺失，是否合理？此為本人之疑問。其次，○○○105 年經法院判決確定可變更登記為承租人，這 4 年間是否有申請變更登記？是否○○○這期間申請登記有被駁回？請埔心鄉公所說明之。
- (十) 彰化縣政府規定轄下之鄉(鎮、市)公所，申請補發租約書時，須同時簽切結書，而○○○、○○○、○○○3 人均未簽切結書，埔心鄉公所便宜行事，在未簽切結書情形下，就給予補發租約書。其次，埔心鄉公所答辯書之證物，臺灣彰化地方法院 105 年度員簡字第 195 號判決書影本中，有人疑似於判

決主文加註「應共同繼承」，涉及偽造文書。埔心鄉公所因判決主文加註「應共同繼承」，而擴大解釋准予○○○、○○○申請變更登記。另埔心鄉公所承辦人提供給臺灣彰化地方法院之臺灣彰化地方法院 105 年度員簡字第 195 號判決書影本中，補蓋「本影印本與正本相符」，但給本府訴願會答辯中之臺灣彰化地方法院 105 年度員簡字第 195 號判決書影本中，並無「本影印本與正本相符」之章，本人不解此 2 份判決書影本，為何 1 份蓋有「本影印本與正本相符」之章，另 1 份則無。

(十一) 本人認埔心鄉公所依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 12 款為變更登記為不合理等語。

二、答辯及言詞辯論意旨略謂：

- (一) 經查本案○○○申請承租人變更登記，其登記申請原因是以「法院判決」為由提出申請，本所乃因上開理由依「臺灣省耕地租約登記辦法」第 2 條第 2 項第 1 款、第 4 條第 1 項第 12 款及第 5 條第 6 款等規定受理，並參照耕地三七五租約清理要點第 3 條辦理。非訴願人所置疑本所單依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 12 款辦理。
- (二) 另訴願人引用本所 103 年 9 月 19 日之函文，認為本所辦理變更登記應依據「耕地三七五減租條例」辦理。查本案，本所辦理耕地三七五租約名義變更，係依據耕地三七五減租條例、臺灣省耕地租約登記辦法、耕地三七五租約清理要點等法辦理。前揭辦法及要點皆源於特別法「耕地三七五減租條例」訂立之執行要點及辦法。故無違悖。
- (三) 訴願人以本所 103 年受理相關登記之文件對照 109 年受理○○○所申請之文件，主張本所未通知○○○等三人，顯不符相關行政程序。卷查本所 103 間受理之訴願人申請案其請原因為「承租人死亡」，109 年受理○○○申請案其申請原因為「法院判決」，因申請原因不同，適用規定有所不同，並無不符行政程序。

(四) 訴願人以 105 年度員簡字第 195 號判決文認為○○○及○○○於法無據申請租約變更。查訴願人所持 105 年度之判決書，為○○○向臺灣彰化地方法院起訴，業經臺灣彰化地方法院以 105 年度員簡字第 195 號及 105 年度簡上字第 200 號判決在案。判決文相關內文略謂：

- 1、其繼承人除拋棄繼承者外，依法均有繼承之權利。
- 2、此租約原承租人○○○死亡後，應由全體繼承人共同繼承，……，上訴人(○○○)並未否認其他繼承人亦得基於繼承人之地位申請登記為承租人，至於是否准予登記，需由主管機關埔心鄉公所審查，上訴人實無從否認云云。
- 3、是故，由上開證據……，上訴人(○○○)於申請變更登記時，即以系爭耕地承租權唯一之權利人自居……，然其辯解顯與實際之作為不符，實屬臨訟卸責之詞，顯不足採。
- 4、被上訴人(○○○)主張，○○○……，○○○、○○○、○○○、○○○及兩造為其法定繼承人，……堪信為真實。

(五) 有關訴願人請求調查證據，就三七五耕地租約業主管機關為彰化縣政府，為本所上級機關，本所辦理相關案件遇有疑問洽詢上級機關，無可置疑。本案受理後，亦呈彰化縣政府在案。

(六) 綜判決文所述，本所受理判決確定變更登記依法有據。訴願人主張○○○、○○○、○○○向本所申請時未檢附耕地租約書。經查○○○等三人以租約書遺失及毀損不堪使用向本所申請補發在案，次查○○○以補發之租約書向本所申請變更登記，並無訴願人主張○○○等三人未檢附耕地租約書之情事。

(七) 就租約書遺失補發部分，本所係依臺灣省耕地租約登記辦法第 5 條規定為補發，係依法辦理。

(八) 有關本案訴願人及利害關係人主張本所依 105 年「法院判決」

登記部分，本所係依臺灣省耕地租約登記辦法第2條第2項第1款、第4條第1項第12款及第5條第6款等規定辦理。本所並參酌內政部函釋，認承租人之耕地權係繼承人全體共同繼承。

- (九) 就訴願人質疑本所提供之法院判決書文件真實性部分，因法院判決書全文已公開至網路上可供查詢，且法院判決書影本有加註「本影印本與正本相符」，其判決效力不受該加註影響等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第6條規定：「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。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。」
- 二、次按臺灣省耕地租約登記辦法（下稱登記辦法）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。」登記辦法第2條第1、2項規定略以：「(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。……。」登記辦法第4條第1、2項規定略以：「(第1項)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……十二、其他租約內容變更之情形。(第2項)耕地租約如經鄉(鎮、市、區)公所查明有前項各款情形之一，出租人、承租人未於6個月內申請租約變更登記者，鄉(鎮、市、區)公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起20日內申請租約變更登記，屆

期未申請者，由該管鄉(鎮、市、區)公所逕行登記，並通知出租人及承租人。」

三、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(最高行政法院56年判字第377號判例意旨參照)。查109年5月15日心鄉民字1090006578號函，係埔心鄉公所辦理耕地三七五租約之變更登記所為之處分，訴願人對該函文不服，提起訴願，本府應予受理。

四、卷查，依臺灣彰化地方法院員林簡易庭105年度員簡字第195號及臺灣彰化地方法院105年度簡上字第200號確定判決(下稱系爭確定判決)，已確認○○○就系爭租約之共同承租權存在，故原處分准予○○○變更登記為系爭租約之承租人，自屬有據。

五、惟查，○○○、○○○2人並非系爭確定判決所列之當事人，訴願意旨並指摘○○○、○○○2人既非系爭確定判決之原告，其以上開判決申請租約變更登記，於法無據等語。是本件爭點厥為：○○○、○○○2人申請變更登記為系爭租約之承租人，原處分機關審認○○○、○○○為○○○之繼承人，因而符合登記辦法第2條第2項第1款「經判決確定」、第4條第1項第12款「其他租約內容變更之情形」等要件，以原處分逕為變更登記，是否合法有據？經查：

(一)按判決理由所載之事實並無既判力，除法律另有規定外，民事判決之既判力惟存在判決主文所載之當事人及訴訟標的始可發生(民事訴訟法第400條及第401條規定參照)。臺灣彰化地方法院105年度員簡字第195號確定判決理由雖謂：「○○○於102年7月4日死亡，○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及兩造為其法定繼承人……勘信為真實」，惟關於當事人間繼承人之認定部分，僅屬於判決理由之判斷，而不具既判力。

(二) 次按登記辦法第 4 條規定：「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記……」可知，登記辦法第 4 條所定各款情形，係申請人應申請變更租約登記之原因。登記辦法第 2 條規定：「……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：……」係規定出租人或承租人不會同申請而由一方申請人單獨申請登記時，公所應通知他方提出書面意見，並列舉無須通知他方，得由公所逕行變更之事由。細譯登記辦法第 2 條規定，一方單獨申請變更租約，須通知他方提出書面意見之理由，係因當事人間對於權利義務關係存在私權爭執，而公所無確定私權爭議之權限，應給予不會同辦理變更登記之他方提出理由之機會，俾提供公所審查而為申請案件准駁之依據。然當事人間之私權爭議，經法院判決確定後，行政機關即應尊重判決之既判力，而以既判力之內容為認事用法之依據，故申請人如依確定判決為變更登記之申請，則此際縱使他方不願配合提出申請，公所仍得依確定判決之內容變更登記之內容，已無須他方提出理由之必要。故本款「經法院判決確定者」係指「申請人之權利已經確定判決所確認」，行政機關應受確定判決既判力拘束之情形，方符本款規定意旨。

(三) 依訴願答辯理由可知，原處分機關係認定○○○、○○○符合登記辦法第 4 條第 1 項第 12 款事由，且符合「判決確定」而無須通知他方逕行變更登記，而作成原處分。惟查，○○○、○○○是否取得承租權，並未於判決主文中確定，並無禁止再訴之效力，第三人仍可對○○○、○○○之承租權有無再事爭執，遑論判決理由中僅認上述 2 人為○○○之繼承人，並未認定其承租權有無。故埔心鄉公所依第 2 條第 2 項第 1 款規

定，未通知他方提出書面意見，而以原處分逕行變更登記○○○、○○○為承租人，核有程序上之瑕疵。

(四) 復按內政部 78 年 11 月 11 日台內地字第 751560 號函釋意旨略以：「民事判決之既判力惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生；判決理由所判斷之事實，無既判力，不得據以辦理租約註銷。」查系爭確定判決關於○○○、○○○為○○○之繼承人部分，僅係系爭確定判決理由所判斷之事實，無既判力，揆諸上開函釋意旨，自不得僅以系爭確定判決將○○○、○○○變更登記為承租人。原處分機關仍應審查○○○及○○○是否符合登記辦法第 4 條第 1 項各款所定租約變更登記之要件，依法為準駁之處分，始為適法。

(五) 再按登記辦法第 4 條第 1 項規定略以：「(第 1 項) 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……十二、其他租約內容變更之情形。」查登記辦法第 4 條第 1 項計有 12 款申請租約變更登記之事由，其中第 12 款為概括條款，旨在補充第 1 款至第 11 款之不足，解釋上僅在無第 1 款至第 11 款之情形下，始有適用第 12 款辦理租約變更登記之餘地。查本件○○○、○○○為原承租人○○○之繼承人，是原處分機關仍應審查○○○、○○○是否符合登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款所定「承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者」之要件，並據以為准駁之決定，而非逕依第 4 條第 1 項第 12 款概括條款之規定為變更登記。是原處分機關逕依第 4 條第 1 項第 12 款之規定而將○○○、○○○變更登記為系爭租約之承租人，核有適用法令之違誤。

(六) 準此，原處分機關僅以系爭確定判決為依據，即准予○○○、○○○2 人變更登記為系爭租約之承租人，程序及實體上均有違誤。

六、綜上所述，原處分機關未依登記辦法第 2 條規定通知他方提出書面意見，而僅依系爭確定判決理由之記載，即以原處分

將○○○及○○○變更登記為承租人，程序及實體上均有違誤。是原處分關於變更登記○○○及○○○為系爭租約之承租人部分應予撤銷，由原處分機關於2個月內另為適法之處分，以符法制。又原處分關於○○○及○○○之部分經撤銷後，○○○及○○○之申請案仍存在於原處分機關，原處分機關自應依訴願決定意旨及登記辦法相關規定，依登記辦法第2條規定通知他方提出書面意見後，於2個月內另為適法之准駁處分。至原處分關於變更登記○○○為承租人部分，則於法尚無不符，爰仍予維持。

- 七、末按內政部79年7月12日台內地字第811257號函釋略以：「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……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。」本件○○○、○○○2人如對於原處分機關105年2月24日函將訴願人○○○變更登記為承租人部分有所爭執，參酌上開函釋意旨，自得依法提起訴訟，並依訴訟結果再申請原處分機關為租約變更登記，併此敘明。
- 八、至訴願意旨請求調查埔心鄉公所民政課長及承辦員所稱黃小姐是何人，其指示內容是什麼等節，經核與本件決定結果無影響，核無調查之必要，併予指明。
- 九、據上論結，本件訴願部分為有理由，部分為無理由，爰依訴願法第81條第1項及第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 張奕群（代行主席職務）

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 陳麗梅

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 0 9 年 1 0 月 8 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)