

彰化縣政府訴願決定書（案號 109－604）

府法訴字第 1090167365 號

訴 願 人：○○○

訴願代理人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣社頭鄉公所（下稱原處分機關）109 年 4 月 30 日社鄉民字第 1090006856 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

緣本件耕地三七五租約（租約字號：社鄉福第○○號）係於民國（下同）38 年起訂定，原租約土地為○○鄉○○段○○地號，於 65 年間分割為 5 筆土地，分別為本縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○、○○地號，嗣於 67 年其 5 筆土地因土地重測變更為本縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○、○○地號。訴願人主張於 38 年起其三七五租約之實際耕地位置為本縣○○鄉○○段○○地號整塊地的北側（耕地面積為 0.1358 公頃），經土地重測後，其耕作面積橫跨 4 筆土地（即重測後之本縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○地號），因當初原處分機關承辦人登錄為本縣○○鄉○○段○○地號登錄錯誤，損害其權益。訴願人以 109 年 4 月 21 日陳情書向原處分機關請求更正，經原處分機關以 109 年 4 月 30 日社鄉民字第 1090006856 號函（即原處分）予以駁回。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、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人為佃農，地主為公業○○○，雙方於 38 年起訂有三七五租約（租約字號：社鄉福字○○號），租約土地為本縣○○鄉○○段○○地號（總面積 3521 平方公尺），租佃面積 1400 平方公尺，租佃耕地位於該筆土地北側，

如現耕位置示意圖。○○段○○地號土地於民國 66 年因都市計畫劃設計畫道路，經強制分割後為變成 5 筆土地，地號分別為○○、○○道、○○、○○及○○，租佃耕地位置橫跨分割後其中 4 筆土地，地號分別為○○、○○道、○○及○○，原處分機關承辦人不查，即依其中之 1 筆○○地號沿用，致使租佃耕地位置面積均與原租約或現耕狀況不符（三七五租約社鄉福第○○號耕地登錄變化對照表），日後接辦人員亦僅憑彰化縣○○鄉土地清冊錯誤資料依循登記於租約書，出租方則發現有可乘之機於日前以佃方未於分割後之○○地號繼續耕作 1 年，向原處分機關提出請求終止三七五租約，導致租佃雙方發生糾紛。訴願人方於 109 年 4 月 21 日以陳情書檢具土地登記簿謄本相關資料提出申請，請求依現耕土地位置儘速更正三七五租約錯誤內容，重為三七五租約地籍資料登記，以符實際狀況，原處分機關以原處分函復建議訴願人與出租人協議耕作位置圖，重新申請租約變更或循司法途徑尋求救濟。

- (二) 本案租佃耕地經分割、標示變更，原處分機關應依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條相關規定通知出租人、承租人檢具土地登記簿謄本相關資料申請租約變更登記。原處分機關未依法通知，錯誤在先，後續又未比對租約面積與土地耕作位置逕行錯誤登記，案經承租人多年後發現錯誤提出陳情，原處分機關也不願實地調查耕作位置，丈量耕地實作面積是否與原租約相符，以更正錯誤，反倒要承租人與出租人協議耕作位置圖，須知出租人正以原處分機關登錄錯誤的資料藉口要終止租約，怎可能依事實達成協議，其建議顯不合理，也不合法。
- (三) 原處分機關原處分函復說明三，認為本租約經過 7 次續約，1 次承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租，變更承租人姓名，均確認原租約為○○段○○地號其耕作面積

為 0.125864 公頃等等……，事實是 7 次續約 1 次承租人變更，其重點都是在續約 6 年與變更承租人，而不是耕地標示變更申請，訴願人一向信賴原處分機關登錄的資料是正確的，即便提醒耕地標示不同，都不了解其意義，更何況其重點不在耕地標示變更。訴願人只要有田耕作，對於公所書面上的登載因信任不會去留意，也不了解對本身權益的影響，今如若出租人不提出承租人未於分割後之○○地號繼續耕作 1 年，向原處分機關提出請求終止三七五租約，也不會發現自身權益已因原處分機關所犯的錯誤嚴重受損。

(四)原處分機關原處分函復說明四，認為本案年代久遠無法瞭解當時時空背景，是否為當時承辦人登錄錯誤，還是出租人與承租人口頭承諾，已無法查證確定之耕作位置等語，當初出租人與承租人果真有口頭承諾，承辦人應將口頭承諾化為書面資料，經雙方簽字認證並留存，如今僅憑臆測藉以推卸登錄錯誤之事實，實有不妥。又耕作位置自民國 38 年租約成立以來歷經 70 年以上未曾變更，實地調查耕作地耕作情形、查訪耕地鄰地住家，或查看往年空照圖均可得到證明，應不難查證確定之耕作位置，就看原處分機關是否勇於承擔概括承受已往所犯的錯誤等語。

二、答辯意旨略謂：

(一)經詢問地政機關土地重測變更地段地號時會函文通知該地區所轄公所及公告土地所屬區域村辦公處，再行通知土地所有權人更換所有權狀，由此可見該土地於民國 67 年土地重測變更地段地號時其公所承辦人及土地所有權人都確定知曉，經調查當時承辦人將三七五租約之實際耕地位置登錄為本縣○○鄉○○段○○地號，且經過 7 次的續約(每 6 年續約)，還有 1 次民國 104 年承租人名義變更申請案，出租人及承租人雙方都均確認原租約承

租標示為本縣○○鄉○○段○○地號，其表示耕作位置在本縣○○鄉○○段○○地號，並雙方續約至今。

(二)該土地本縣○○鄉○○段○○地號，三七五租約經過 40 幾年租佃雙方確認的現耕位置，如今訴願人只單方書面所述當時正確租約耕作位置為○○段○○號（面積 400 平方公尺）、○○段○○號（面積 338 平方公尺）、○○段○○號（面積 12.89 平方公尺）、○○段○○號（面積 649.11 平方公尺），橫跨 4 筆土地，如由本所逕為變更恐影響出租人權利甚鉅，需審慎考量。本案因年代久遠，是否為當時承辦人登錄錯誤，已無法查證，本所已請訴願人與出租人協議現有租約耕作位置圖及面積，重新檢附相關資料申請變更，只要雙方合意變更其耕地租約面積及位置，本所樂觀其成，亦能辦理變更等語。

理由

一、按「(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。」耕地三七五減租條例第 6 條定有明文。次按「(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 1 項)耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：一、出租人將耕地之一部或全部轉讓

或出典與第三人者。二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。四、出租人收回耕地之一部者。五、承租人承買或承典耕地之一部者。六、承租人分戶分耕耕地者。七、耕地經分割、合併或其他標示變更者。八、耕地之一部滅失者。九、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。十、耕地之一部經政府機關徵收者。十一、承租人放棄其耕作權之一部者。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。」臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項、第2項及第4條分別定有明文。

二、次按「本法所稱行政處分，係指行政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。」、「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。」行政程序法第92條第1項及第101條第1項分別定有明文。

三、卷查，本件耕地三七五租約耕地所在地，重測前為本縣○○鄉○○段○○地號，於65年12月31日經分割新增○○、○○、○○、○○地號，嗣於67年7月17日重測後分別為本縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○、○○地號，系爭租約耕地現登記為為本縣○○鄉○○段○○地號(下稱系爭耕地)，此有臺灣省彰化縣土地登記簿、社鄉福第○○號租約書、彰化縣○○鄉土地清冊及土地登記謄本可稽。第查，原承租人○○○前於104年7月5日亡故，由現耕繼承人○○○(即本件訴願人)單獨向原處分機關申請租約變更登記，經原處分機關以104年10月23日社鄉民字第1040018818號函核定，並經本府104年10月23日府地權字第1040363402號函備查在案。原處分機關上開104年10月23日之核定函，係行政機關就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法

律效果之單方行政行為，揆諸行政程序法第 92 條第 1 項規定及臺中高等行政法院 97 年度訴字第 9 號判決：「……判斷行政機關所發之函文是否為行政處分，不應拘泥於公文書所使用之文字，應探求其真意，並應本客觀主義之精神予以分辨，不受行政機關主觀意思之拘束。有關承租人死亡由現耕繼承人繼承承租權之耕地租約變更登記，依首揭耕地三七五減租條例第 6 條、臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4 條第 3 款規定，由該管鄉鎮市公所審查辦理登記，該管行政機關所為之准駁決定，係就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法律效果之單方行政行為，依上開說明自屬行政處分。」之意旨，原處分機關 104 年 10 月 23 日之核定函自屬行政處分。又原處分機關上開 104 年 10 月 23 日之核定函，已敘明係「○○鄉○○段○○地號耕地三七五租約」，因出租人及承租人均未對該核定函提起訴願，該核定函業已確定，合先敘明。

- 四、復參照臺中高等行政法院 96 年訴更一字第 19 號判決意旨：「……系爭租約於 38 年 6 月 10 日由原告之父陳○安與祭祀公業陳○王管理人陳○文訂立，嗣陳○安於 49 年 9 月 8 日死亡，由原告與訴外人陳○池、陳○信、陳○豎等 4 人共同繼承，於 50 年 2 月 21 日向被告申辦耕地租約變更登記，彼等 4 人其後於每 6 年 1 次（56 年、62 年、68 年、74 年、80 年及 86 年）辦理耕地租約期滿續訂事宜，迄 92 年租約期滿續訂租約申請時，因陳○池、陳○信、陳○豎等 3 人未提出申請續訂租約，僅由原告於 92 年 1 月 8 日單獨申請續訂租約，是自 50 年至 86 年間之租約，均由原告與訴外人陳○池、陳○信、陳○豎等 4 人會同申請，耕地面積每人均為四分之一，原告於 92 年 1 月 8 日向被告單獨申請續訂租約時，耕地面積亦僅記載四分之一，均有租約申請書在卷可佐，此並為原告所不爭，是系爭租約，關於原告所承租耕地面積之記載，被告並無登記錯誤之情形，且上開各次租約登記，原告及其他承租人均未對之不服，而已分別確定在案，原告請求被告將上開系爭租約所載田地面積改為全由原告承租，自屬無

據……」揆諸上開判決意旨，可知耕地三七五租約登記如已確定，出租人或承租人復又單獨請求更正或變更租約登記者，於法即難謂有據。

五、經查，本件訴願人主張於 38 年起其三七五租約之實際耕地位置為系爭耕地重測前之本縣○○鄉○○段○○地號整塊地的北側，耕地面積為 0.1358 公頃，經土地重測後，其耕作面積橫跨 4 筆土地，亦即耕地範圍橫跨重測後之本縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○地號，因當初原處分機關承辦人登錄為本縣○○鄉○○段○○地號登錄錯誤，損害其權益，爰請求原處分機關更正租約登記內容云云。惟查，系爭租約原承租人為訴外人○○○，其租賃期間自 68 年起至今經歷 7 次續約，原承租人均與出租人均未對系爭租約耕地範圍表示異議。復查，因原承租人死亡，訴願人於 104 年 7 月 16 日單方向原處分機關申請承租人名義變更登記，於申請書上對系爭租約土地座落地為系爭耕地仍未表示異議，且亦按系爭耕地之土地登記謄本重測後地面積 0.125864 公頃為變更記載，由原處分機關以 104 年 10 月 23 日社鄉民字第 1040018818 號函復核定及本府備查在案，並復知訴願人。參照前開判決意旨，原承租人與訴願人於前開期間內未對原處分機關所記載之系爭租約所座落之系爭耕地範圍提出任何異議，並表示有誤載之情事，原處分機關 104 年 10 月 23 日核定函已確定在案，且非屬行政程序法第 101 條第 1 項所定誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤，亦不屬於臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4 條所定得單獨申請租約登記或申請租約變更登記之情形，是訴願人以 109 年 4 月 21 日陳情書向原處分機關請求更正租約登記，於法尚難謂有據，故原處分機關駁回訴願人之申請，尚無違誤，原處分應予維持。

六、又訴願人主張，本件系爭耕地經分割後，原處分機關應依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條相關規定通知出租人、承租人檢具土地登記簿謄本相關資料申請租約變更登記，原處分機關未依法通知，錯誤在先云云。然查臺灣省耕地租約登記辦法係於 89 年間方發布施行，而本件系爭耕地係於 65 年 12 月

31 日業經分割在案，訴願人對此抗辯原處分機關程序違法，應無理由。另訴願人其餘主張，因與本件訴願決定結果不生影響，爰不再一一論述，併此敘明。

七、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	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	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	周兆昱
	委員	蕭淑芬
	委員	王韻茹
	委員	王育琦
	委員	黃耀南
	委員	黃美玲

中 華 民 國 1 0 9 年 8 月 7 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）