

訴願人：○○○

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣寶山鄉公所

訴願人因耕地三七五租約承租人繼承登記事件，不服原處分機關104年2月5日寶民字第1040000366號函，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

一、緣承租人○○（即訴願人之被繼承人）於民國（以下同）58年間與出租人○○○等11人訂立以新竹縣寶山鄉寶斗仁段崎林小段○○○地號等16筆土地之「臺灣省新竹縣私有耕地租約（58）寶深字第02號（以下簡稱系爭租約）」原租賃期間自58年1月1日起至63年12月31日止，並經二次續訂租約至75年12月31日止，復於98年間，經原處分機關核定系爭租約續租至103年12月31日。惟原承租人○○於101年4月24日死亡，訴願人○○○（即繼承人）曾於102年10月8日向原處分機關單獨申請租約變更（繼承）登記，經原處分機關以文件資料不齊為由，口頭向訴願人○○○表示須補齊資料等語，該節經本府103年10月8日府綜法字第1030158578號訴願決定書（案號1031002-2）理由中認原處分機關對於訴願人申請系爭租約變更事件仍屬補正資料，行政程序尚未終結。

原處分機關乃於103年11月6日寶民字第1030055536號函請訴願人補正系爭租約7筆土地之耕作位置圖，訴願人於103年11月間補正完備後，原處分機關依台灣省耕地租約辦法第2條規定，以103年11月19日寶民字第1030005153號函向出租人龔文玲等36人寄發「寶山鄉公所受理單獨申請租約登記通知書」，請其如有異議應於20日內提出，逾期未提出則由原處分機關逕行登記。出租人龔文玲等人遂於103年12月1日向原處

分機關提出異議，並續來函舉證訴願人於系爭租約土地非作農業使用且有違章建築屬未自任耕作，其自任耕作切結書與事實不符等情。原處分機關則於103年12月23日寶民字第1030005732號函知訴願人上情，以訴願人如欲續行系爭租約登記，請於文到20內依耕地三七五減租條例第26條提出調解申請。復以訴願人於104年1月22日函文請原處分機關重為考量租佃爭議調解申請與本案租約變更申請處理程序不合，惟出租人○○○104年1月23日函知原處分機關系爭租約爭議事件業由出租人○○○等人提出民事「確認租賃關係不存在」訴訟，目前經臺灣高等法院103年度抗字第1908號判決廢棄原裁定由原法院另為適法之處理。原處分機關遂於104年2月5日寶民字第1040000366號函檢還訴願人系爭租約變更(繼承)申請案，並函復其本案系爭租約爭議進入司法程序，俟糾紛解決或法院判決後再予依法處理。訴願人不服，於104年3月3日、4月8日及5月11日(皆本府收文)提出訴願書及訴願補充理由書。茲摘敘雙方辯論意旨如次：

## 二、訴願意旨略謂：

- (一)寶山鄉公所於103年11月6日寶民字第1030055536號函要求本人於11月20日前補正租約中屬部分承租土地之耕作位置圖，包括：寶斗仁段崎林小段○○○等7筆地號部分承租之耕作位置圖，逾期不補正則全案退回。
- (二)本人於103年11月6日、11月13日陸續補正上述地號之耕作位置圖暨承租面積表，詎料寶山鄉公所承辦人、課長要求本人於11月18日在公所當場補正368-3地號面積換算為正確數字後，全案需補正資料皆已完備，本案竟未簽陳上報，逕予退件，反而於104年2月5日寶民字第1040000366號函以出租人舉報之違章建築查報通知單，退還申請案全案相關資料，本人不服，故而提起本次訴願。
- (三)本案既經訴願決定書裁定仍屬補正資料中，寶山鄉公所即應就補正之資料詳為審查，而非另以其它不相關之理由(即上述違章建築查報)，作出准駁之處置或決定，既違反上級機關原訴願決定書之意旨，亦違反行政法「不當聯結禁止原則」，損害人民權益，實不足取。

(四) …本人曾遍查相關法令、函釋，並於 104 年 3 月 2 日行文寶山鄉公所，指陳原行政處分中種種不當之處，但本案自申請以來已逾 2 年，寶山鄉公所始終未能適法之處置，…，不得已再次提起訴願。請新竹縣寶山鄉公所依規辦理臺灣省新竹縣私有耕地租約(58)寶深字第 2 號繼承變更登記。

### 三、答辯意旨略謂：

(一) 依據訴願法第 1 條，人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。本所寶民字第 1040000366 號旨在檢還本租約變更申請書，其原訂租約仍持續有效，待法院判決後再予處理。其內容係為「觀念通知」而非行政處分。建請依據訴願法第 77 條第 8 款「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」為訴願不受理之決定。

(二) 內政部台內地字第 0930066140 號函內容一(一)載處理程序第一步應為「出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定有關『承租人應自任耕作』之規定者，得檢具具體事證向鄉(鎮、市、區)公所申請認定租約無效。」本案出租人舉證承租人自任耕作與切結不實，意在駁回租約變更(繼承)申請案，並未積極申請認定該租約無效。反之承租人為本租約變更(繼承)案之申請人，現經出租人舉證自任耕作切結不實證據確鑿，本所乃函請承租人如欲續行租約登記，請提出調解申請。俾使租佃調解順利召開，期待出、承租雙方協調與解決爭議問題，達成共識。

(三) 訴願人於 104 年 3 月 2 日行文要求本所續辦租約變更案，然該案業進入司法程序，依行政院台(43)內字第 7805 號函令及台(44)內字第 0087 號令非本所權責能續辦，待法院判決後本所亦需依法院裁定結果辦理。建請依據訴願法第 79 條第 1 項「訴願無理由者」為訴願不受理之決定。

(四) 本租約變更(繼承)申請案自訴願人於 103 年 11 月 18 日補件完備，本所依台灣省耕地租約辦法第 2 條規定發單方申請通知函、受理出租人提出異議、調案申請、舉證函件，通知承租人依耕地三七五減租條例第 26 條提出調解、受理承租人異議函

、以及承租人撤銷異議函、依行政院台(43)內字第 7805 號函令及台(44)內字第 0087 號令及出租人告知函通知承租人本案進入司法程序，租約暫緩辦理。從 103 年 11 月至 104 年 2 月，其間公文大量往返時程環環緊扣，出、承租人爭議溯及民國 98 年換約資料與換約通知之調案追查、民國 64 年至 97 年之續約查無資料與「租賃關係不存在」之訴訟，本租約變更(繼承)案非本所延宕，實乃案件龐大複雜之故。依耕地三七五租約清理要點第 2 條規定，鄉(鎮、市、區)公所辦理租約登記前，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。另依內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 819509 號函，租佃關係是否存在非行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。本案爭議亟待法院權責專業裁處，本案既已進入司法程序，本所擬待判決結束後再依法辦理。

(五) 綜上本件原處分於法並無違誤，訴願無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項規定，予以駁回。

#### 理由

一、按「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。」耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項明文。又「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。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：…前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第 26 條規定處理。」、「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。」臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4

條第 1 項明定。

- 二、卷查本件訴願人○○○102 年 10 月 8 日向原處分機關單獨申請系爭租約變更(繼承)登記，雖經本府 103 年 10 月 8 日府綜法字第 1030158578 號訴願決定書(案號 1031002-2)理由中認原處分機關對於訴願人○○○申請系爭租約變更事件仍屬補正資料，行政程序尚未終結。惟原處分機關於受理本件訴願人租約變更登記補正資料後，通知出租人依限提書面意見；至出租人○○○等人提出異議書面後，原處分機關認以租佃雙方就系爭租約存有爭議，函請訴願人依耕地三七五減租條例第 26 條提出調解申請等語，訴願人則於 104 年 1 月 22 日函文請原處分機關重為考量租佃爭議調解申請與本案租約變更申請處理程序不合，嗣原處分機關 104 年 2 月 5 日寶民字第 1040000366 號函回復訴願人，主旨略以：「檢還台端本鄉寶深字第 2 號私有耕地三七五租約變更(承租人繼承)申請案一式 2 份，俟法院判決再予依法處理」由函文內容觀之，即原處分機關對於訴願人系爭租約變更(繼承)登記申請寓有駁回之意思表示，該文書內容係訴願法上之行政處分，故訴願人對之得提起訴願，併予敘明。
- 三、復按「按耕地承租人依照臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條之規定，聲明租約之變更登記，應以確定租賃關係為前提，如租賃關係尚有爭執，則依照耕地三七五減租條例第 26 條之規定，應先訴請司法機關處理，始得據以聲請為租約之變更登記。」最高行政法院 59 年度判字第 659 號判例意旨參照。經查原處分機關受理本件訴願人系爭租約變更登記補正資料後，通知出租人依限提出書面意見，惟出租人○○○等人提出異議書面及租佃雙方因民事「確認租賃關係不存在」訴訟繫屬司法機關之書面資料，原處分機關遂以租佃關係存在與否非行政機關所能認定為回復內容。是依前揭最高法院判例意旨，原處分機關於司法機關確定租賃關係前，暫緩辦理租約變更登記並檢還訴願人原申請案，查無不合。
- 四、次按「因耕地租佃發生爭議，經調解、調處不成立，移送司法機關審理，在未經裁判確定前，參酌民事訴訟法第 255 條規定之法理，當事人不得就同一事件更行申請耕地租約之變更等登

記。」最高行政法院 81 年判字第 2081 號裁判要旨參照。查原處分機關以系爭租約爭議目前既繫屬司法機關，依行政院 43 年 12 月 11 日 (43) 台內字第 7805 號令，以原訂租約仍繼續有效俟法院判決後再予依法處理等內容回復訴願人，其認事用法，尚無違誤。故訴願人請求原處分機關續行辦理系爭租約登記，揆諸上揭最高行法院裁判要旨，自有未洽。另原處分機關 104 年 2 月 5 日寶民字第 1040000366 號函說明二內容乃就租約變更登記與租佃爭議之處理程序向訴願人為說明，尚屬行政指導性質。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。

五、綜上論結，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。