

新竹縣政府訴願決定書

案號：991006-2

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣竹北市公所

緣訴願人因耕地三七五租約事件，不服新竹縣竹北市公所 99 年 5 月 17 日竹市民字第 0990010933 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人因竹北市新國字第○號私有耕地三七五租約原出租人○○○等 3 人皆已死亡，向原處分機關提出租約變更登記，惟訴願人與案外人○○○等 3 人對系爭租約耕地地號及耕地面積發生爭議，案外人○○○等 3 人依耕地三七五減租條例第 26 條規定提出爭議調解申請。雙方調解不成立，原處分機關遂依規陳報本府進行調處，以 99 年 5 月 17 日竹市民字第 0990010933 號函請訴願人俟糾紛解決或法院判決確定後再行依法申請租約變更等登記事宜，訴願人不服，遂向本府提起訴願，嗣於 99 年 8 月 4 日提出訴願補充理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- (一) 竹北市新國字第○號三七五租約因出租人○○○等 3 人已亡故，依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 2 項第 4 款規定：「出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者」之規定辦理變更出租人登記。本案不涉及承租人申請確認耕作範圍之調解程序，何以阻 辦理變更出租人登記。
- (二) 因租賃契約尚未變更出租人，而承租人○○○等 3 人以繼承人為對照人（非租約出租人），申請確認耕作範圍，申請對象非○○○等 3 人（原出租人），故其申請調解程序應自始無效。
- (三) 本案原租約出租人○○○等 3 人已亡故，並辦妥產權繼承人登記在案，請准予先行辦理變更出租人登記，俟正名後，再行續辦調解程序為宜等語。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 耕地三七五減租條例第 1、6、13、17、19、20、26 條、臺灣

省耕地租約登記辦法第 2、7 條、行政程序法第 4、9、20、21、23、36 條、訴願法第 87、88 條、民事訴訟法 401 條、內政部函 95 年 7 月 10 日台內地字第 0950109105 號函。

- (二) 依耕地三七五減租條例第 1 條：「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。」第 5 條：「耕地租佃期間，不得少於 6 年；其原約定租期超過 6 年者，依其原約定。」第 6 條：「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。」。
 - (三) 依私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊規定，本所 97 年 11 月 10 日竹市民字第 0973007010 號通知書，通知租佃雙方，自 98 年 1 月 1 日起至 98 年 2 月 16 日止期間，受理私有出租耕地期滿收回、續租之申請。
 - (四) 土地所有權人○○○先生依本所上項通知書，於 98 年 2 月 2 日函提出「私有耕地變更耕地申請書、及私有耕地變更耕地申請書」，又於 98 年 3 月 5 日函，申請更正內容，更正後「主旨」為「私有耕地變更耕地申請書、及私有耕地收回申請書」。
 - (五) 土地所有權人○○○等計 15 人 98 年 2 月 16 日向本所提出「私有耕地租約期滿收回耕地申請書」、「耕地三七五租約變更暨終止申請書」(闡明出租人異動、部份土地○○社區段征收、土地面積異動、征收後地目變動、及擴大農地經營規模案等)。
 - (六) 本所 98 年 8 月 21 日竹市民字第 0980018481 函復，自 98 年 1 月 1 日起受理私有出租耕地續租、期滿收回之申請至陳情人○○○先生 98 年 8 月 1 日陳情書止，租佃雙方向本所提出之各個申請案。旨揭有關法令，耕地三七五減租條例、臺灣省耕作租約登記辦法、耕地三七五租約清理要點等相關條文內容，並引述行政院、內政部等相關函釋。又，因租佃雙方所申請項目，欠缺資料太多等因素、亦有部分未依其各別申請案件分別備齊法規所規定應備之文件資料，本所尚無從論斷出租人真義係欲申辦「依照耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項規定私有耕地租約期滿收回耕地」或「依同條例第 19 條第 2 項規定私有耕地租約期滿收回耕地」，故本所同文亦請租佃雙方補正其各自申請案件應補附之文件資料，以利後續審查處理，並隨文檢還租佃雙方所有送達本所申辦各項案件之全部附件。
 - (七) 土地所有權人○○○先生 98 年 8 月 28 日函(本所總收文號竹市民字第 0980019266 號)，該文「主旨」敘係「依本所 98 年 8 月 21 日竹市民字第 0980018481 函示，有關應行補正事項…」。
- 且該文中之「說明一」係復本所 98 年 8 月 21 日竹市民字第 0980018481 函」。又，該文中之「說明二、三」所敘係屬租約內

容之「變更登記」部份。再者，該文中之「說明五」所隨函檢送文件僅有「都市計畫土地使用分區證明書及本市社南段○○地號等 13 筆土地土地登記謄本、出租人○○○等委託書」而已。土地所有權人○○○先生 98 年 8 月 28 日函中，其應備之其他多項資料文件全然闕如欠缺。

- (八) 土地所有權人○○○先生 98 年 9 月 1 日函(本所總收文號竹市民字第 0980019353 號)「主旨」載明「補送耕地三七五租約訂立、換約、變更、終止、註銷登記申請書」。又，該文中之「說明二、三」所敘仍屬租約內容之「變更登記」部份。再者，申請人○○○先生 98 年 9 月 1 日函中之申請書，仍然如同其 98 年 8 月 28 日函欠缺…等文件。最後，土地所有權人○○○先生 98 年 9 月 7 日函(本所總收文號竹市民字第 0980019980 號)，該文中係表明因漏填列出租人，補送更正後申請書。
- (九) 承租人○○○等 3 人依本所 98 年 8 月 21 日竹市民字第 0980018481 號函文，復於 98 年 9 月 10 日(本所總收文號竹市民字第 0980020399 號)向本所提出補正(一)變更登記。(二)「私有耕地租約期滿續訂租約申請書」。
- (十) 本案受理私有出租耕地續租、期滿收回之申請，承租人、出租人各依本所 98 年 8 月 21 日竹市民字第 0980018481 函補正其各自申請案件應補附之文件資料。土地所有權人○○○先生以 98 年 8 月 28 日函、98 年 9 月 1 日函及 98 年 9 月 7 日函補正「出租人變更登記」。承租人○○○等 3 人於 98 年 9 月 10 日補正(一)變更登記。(二)「私有耕地租約期滿續訂租約申請書」。但土地所有權人○○○先生 98 年 9 月 1 日函中所送之補正後「變更登記申請書」中之變更後之地號，與承租人○○○等 3 人 98 年 9 月 10 日向本所提出補正後「變更登記申請書」中之變更後之耕地地號及承租面積皆各不相同，雙方意見不一致。
- (十一) 承租人○○○等 3 人於 98 年 9 月 14 日向本所提出「私有耕地租佃爭議調解申請書」(申請承租面積確認)，本所於 98 年 10 月 13 日及 98 年 12 月 15 日兩次召開新國字第○號租約租佃耕地爭議調解(調解不成立)，本所並依規於 98 年 12 月 17 日竹市民字第 0983009216 函文陳報新竹縣政府依規進行調處。新竹縣政府 99 年 6 月 15 日府地權字第 0990086358 號函，已訂於 99 年 6 月 29 日召開新國字第○號租約耕地租佃爭議第 2 次調處在案。
- (十二) 因本案尚由新竹縣政府予以調處程序中，故本所未便受理○○○先生 99 年 5 月 7 日出租人變更登記申請，遂於本所 99 年 5 月 17 日竹市民字第 0990010933 號函復，並引述行政院令：「糾紛未解決租約仍有效，俟解決後依法處理」函復○○○先生在案。

(十三) 訴願人訴願書所陳，大要如下：

1. 訴願人稱已依法辦妥所有權登記，故申請出租人變更登記，並不影響原租約效力(及不涉及承租人申請確認耕作範圍之調解程序)。申請本所同意辦理出租人變更登記後，再行續辦確認耕作範圍之調解程序。
2. 訴願人訴願書內稱依租約登記辦法第 2、4 條及減租條例第 10 條規定顯見『台(44)內字第 1181 號令』係指租約內容，並未限制出租人變更登記，且於 98 年 1 月 20 日訴願人申請相關事宜時，已知出租人異動。訴願人稱本所怠忽拖延復以『台(44)內字第 1181 號令』，禁止訴願人辦理出租人變更申請。
3. 訴願人稱承租人○○○等 3 人於 98 年 9 月 14 日向本所提出「私有耕地租佃爭議調解申請書」(申請承租面積確認)，其中對造人非該爭議租約內現登載之○○○等 3 人，而是現土地登記謄本所登載之所有權人，及新竹縣政府租佃調解會議中逕據本所 98 年 12 月 17 日竹市民字第 0983009216 號函報文中所列「土地所有權人」為對造人，質疑申請調解程序應自始無效。又，訴願人○○○先生稱本案請併新竹縣政府 99 年 3 月 18 日府地權字第 0990038762 號函(訂於 99 年 3 月 30 日召開本市新國字第○號租約耕地租佃爭議調處)辦理。

(十四) 訴願人○○○先生所指之『台(44)內字第 1181 號令』一文。經查行政院 44 年 2 月 23 日台(44)內字第 1181 號令，其核釋內容係指「出租人依法收回自耕及承租人願意繼續承租之申請期間延長 15 天共為 45 天」。而本所 99 年 5 月 17 日竹市民字第 0990010933 號函引述法令「說明二」原文為「依行政院 43 年 12 月 11 日台(43)內字第 7805 號令；行政院 44 年 1 月 6 日台(44)內字第 0087 號令；行政院 44 年 2 月 23 日台(44)內字第 1181 號令(八)規定：租佃糾紛尚未解決者，其原訂租約仍繼續有效，俟糾紛解決或法院判決後，再予依法處理」，合敘說明。

(十五) 依耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項規定：「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…」故，本所僅得依規俟糾紛解決後依法處理。

(十六) 本所雖尚未依臺灣省租約登記辦法第 2 條第 2 項規定：「…得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記…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」辦理，唯該辦法同條同項中亦有特別規定：「…除有下列情事之一者得逕行登記外…」且，本案於租佃雙方爭議

期間，新竹縣竹北地政事務所 98 年 10 月 29 日北地所登字第 0980020662 號函通報租約耕地辦竣變更登記（社南段○○地號）、98 年 11 月 23 日北地所登字第 190810 號函通報租約耕地辦竣變更登記（社南段○○地號）、98 年 11 月 23 日北地所登字第 190820 號函通報租約耕地辦竣變更登記（社南段○○地號）。本案現已由新竹縣政府予以調處程序中，本所亦僅得依租約登記辦法第 2 條第 2 項中各款之規定辦理，亦即本所依規僅得俟糾紛解決後依法處理。

- （十七）買賣、贈與、繼承、遺贈等係通過一定法律行為或其他法律事實，從原所有人那裡受讓所有權的所有權取得方式。既已依法完成移轉登記等，自然有其法律上繼受（受讓）原所有人的所有權效力。雖然，本案已依耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項規定，由新竹縣政府予以調處程序中，訴願人仍然可本於法律上具有權利，具有當事人資格，參與訴願救濟等，以維其權益，亦可以於糾紛解決後，依規申請出租人變更登記。與調解程序效力無違。
- （十八）本案另參內政部 70 年 4 月 17 日台（70）內地字第 17282 號函示：查土地有無租賃，當事人間如有爭執，應訴請由司法機關審理，倘司法機關判決確認有租賃關係存在，方可依平均地權條例第 76 條、第 77 條規定辦理補償。又，內政部 68 年 9 月 10 日台（68）內地字第 33207 號函示：依耕地三七五減租條例第 26 條規定，應由耕地租佃委員會調解調處之租佃爭議案件，係專指當事人間因耕地租賃之權利義務關係所生之爭議而言，其他非屬上項之爭議，則非該委員會應調解調處之事項。
- （十九）本市新國字第○號租約耕地租佃爭議事件，有關因牽涉（一）「私有耕地租約期滿收回耕地」、（二）「耕地三七五租約變更登記」（出租人異動、部份土地○○社區段征收、土地面積異動、征收後地目變動等）、（三）私有耕地租約期滿續訂租約申請。（四）租約因面積爭議經調解不成立等因素。案情有待土地共有人、租佃雙方所有當事人自行釐清，此等係因事涉私權，行政機關無從論斷，本案現已由新竹縣政府予以調處程序中，依規俟糾紛解決後依法處理，本所 99 年 5 月 17 日竹市民字第 0990010933 號函復對訴願人之行政處分，並無不當，足認其訴願無理由，擬請駁回其訴願。
- （二十）綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定檢附原卷乙宗，敬請察核予駁回。

理 由

一、按「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」，「本法所稱行政處分，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施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」為訴願法第 1 條第 1 項及第 3 條第 1 項所明定。

次按「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。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。」、「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：……四、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。……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。」為耕地三七五減租條例第 26 條及臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條所明定。

- 二、卷查訴願人因系爭耕地租約原出租人等死亡，向原處分機關提出租約變更登記，惟租佃雙方對系爭耕地租約發生爭議，遂向原處分機關提出爭議調解申請，嗣調解不成立，原處分機關將該案送本府進行調處。經查本府耕地租佃委員會業於 99 年 6 月 29 日針對系爭耕地租約進行調處成立，以 99 年 7 月 6 日府地權字第 0990114255 號函檢送本府耕地租佃委員會調處證明書及本府耕地租佃委員會調處程序筆錄影本予原處分機關且囑託其轉發訴願人在案。訴願人於 99 年 6 月 30 日再次向原處分機關提出系爭租約變更登記申請，原處分機關復以 99 年 7 月 20 日竹市民字第 0990015051 號函通知訴願人補正資料，嗣原處分機關依訴願人 99 年 6 月 30 日申請書暨上開調處證明書及調處程序筆錄予以審查，並以 99 年 8 月 5 日竹市民字第 0993005388 號函知訴願人准予租約變更登記，並報本府備查。是以，原處分機關上開函文既已滿足訴願人之訴願請求，則訴願請求即欠缺訴願之權利保護要件，

從而訴願人向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無庸一一斟酌，併此敘明。

三、綜上結論，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。