

# 新竹縣政府訴願決定書

案號：980306-3

訴願人：○○○、○○○、○○○、○○○、○○○

原處分機關：新竹縣竹北市公所

緣訴願人因三七五租約變更登記事件，不服原處分機關 97 年 11 月 17 日竹市民字第 0973007479 號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

一、緣訴願人於 97 年 10 月 24 日以新竹市○○路郵局第○○○號存證信函向原處分機關請求將竹北市私有耕地三七五租約泰和字第 93 號租約之承租人之原承租面積（全部為 0.413953 公頃），變更登記為 0.155233 公頃，原處分機關以 97 年 11 月 17 日竹市民字第 0973007479 號函復訴願人，訴願人不服，遂向本府提起訴願，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）97 年 1 月 29 日上開三七五租約之承租人○○○出具耕作權放棄書於原處分機關，表明放棄原承租面積 8 分之 5，亦即承租之 4139.53 平方公尺中放棄 2587.2 平方公尺之承租權，承租人○○○並向原處分機關單獨申請變更登記，惟因其主張租賃關係僅存在於○○○與訴願人之間乙節，於法不合，訴願人自難同意，惟對其自願放棄部份承租權乙事，訴願人並無異議。

（二）按承租人放棄耕作權之一部者，應申請租約變更登記，台灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 11 款訂有明文，且「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、承租人未於六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，逾期未申請者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記，並通知出租人及承租人。」為同上條第 2 項所明定。上開土地之承租人江泰全早於 97 年 1 月 29 日立具耕作權放棄書之事實已如上述，訴願人曾於 97 年 10 月 24 日以新竹市○○路郵局第 167 號存證信函要求原處分機

關將上開土地之承租面積變更為 1552.33 平方公尺，惟原處分機關置不理會，而僅為出租人變更之登記，已違反上開規定。

### 三、答辯意旨略謂：

(一) 本案訴願人以本市私有耕地三七五租約泰和字第 93 號租約之承租人之原承租面積（全部為 0.413953 公頃），謂因承租人出具耕作權放棄書放棄原承租面積 8 分之 5（即 0.258720 公頃）後，其承租人之承租面積亦應變更登記為 0.155233 公頃。與訴願人於 97 年 4 月 24 日存證信函（第 88 號）向本所提出書面異議，異議承租人放棄一部承租面積之位置疑義及承租面積應變更登記、及其他土地共有人於 97 年 6 月 30 日單獨向本所提出租約變更登記（僅只於因權屬異動原因而向本所申請出租人變更登記而已）。此等係因事涉私權，行政機關無從論斷，仍應依循臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條相關規定辦理，經本所於 97 年 9 月 24 日竹市民字第 0973006234 號函知土地共有人、租佃雙方所有當事人，並敘明逾期未申請者，本所依規將逕為租約變更登記。本案依規據以駁回。

(二) 承租人於 97 年 4 月 11 日單獨向本所提出租約變更登記（原因：承租人放棄部分耕作權及出租人變更）之申請。業經本所於 97 年 4 月 11 日竹市民字第 0970008165 號受理單獨申請租約登記通知書，通知土地所有權人計 10 人（即土地全體共有人）。訴願人於 97 年 4 月 24 日存證信函（第 88 號）提出書面異議，異議承租人○○○君放棄一部承租面積之位置疑義及承租面積應變更登記。故本所於 97 年 4 月 30 日竹市民字第 0973002602 號函轉承租人另依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項規定辦理。並隨文檢（退）還其申報租約變更登記之原申請案全部附件（故本所現存資料中並無有關承租人 97 年 4 月 11 日單獨向本所提出租約變更登記原始資料可稽），及同文副本函知土地全體共有人。

(三) 其他土地共有人等 5 人於 97 年 6 月 30 日單獨向本所提出租約變更登記（僅只於因權屬異動原因而向本所申請出租人變更登記而已）之申請（且其申請案所附之全部

附件中並無承租人○○○君放棄一部承租面積部份之申請)。本所又於 97 年 6 月 30 日竹市民字第 0970014811 號函受理單獨申請租約登記通知書，通知訴願人、及承租人。訴願人又於 97 年 7 月 12 日存證信函(第 1118 號)提出書面異議，但僅異議承租人放棄一部承租面積之應於變更登記(並未明示異議放棄一部承租面積之位置疑義)，及雖變更部分出租人之手續問題無改於放棄一部承租面積之事實，承租面積應變更登記，亦請本所依法行政。故本所於 97 年 7 月 16 日竹市民字第 0970016068 號函轉申請人(即其他土地共有人等 5 人)，請申請人另依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項及私有耕地三七五減租條例第 26 條規定，於文到 10 日內向本所耕地租佃委員會申請調解，並附上租佃調解申請書乙式(隨文正本函知土地共有人、租佃雙方所有當事人)。

- (四) 訴願人再於 97 年 7 月 23 日向本市耕地租佃委員會提出租佃爭議調解申請書。觀諸該租佃爭議調解申請書之內容，其「申請人」即為訴願人，但「證人或關係人」卻為即其他土地共有人等 5 人。此舉顯與內政部 95 年 7 月 10 日台內地字第 0950109105 號函示(如全體共有人未能全體會同且尚未同意選任管理人者，：：：，不得由部分共有人申辦有關事宜)不合。本所再於 97 年 7 月 25 日竹市民字第 0970017027 號函請訴願人補正。又該租佃爭議調解申請書全體共有人中除了訴願人中的○○○1 人早為原出租人登記在案外，另外包含其他訴願人等 4 人、及其他土地共有人等 5 人(合計 9 人)，均未依規辦妥出租人變更登記，本所亦同文告知請其一併提出申請，逾期未提出者，依據臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 2 項規定，本所將逕為租約變更之登記。
- (五) 訴願人再於 97 年 8 月 11 日存證信函(第 127 號)提出書面異議，異議本所 97 年 7 月 25 日竹市民字第 0970017027 號函(不得由部分共有人申辦有關事宜)與 97 年 6 月 30 日竹市民字第 0970014811 號函受理單獨申請租約登記通知書。(僅即其他土地共有人等 5 人申請即予受理相互矛盾。並異議文中引用臺灣省耕地租約登

記辦法第4條第1項第11款規定、及承租人放棄一部承租面積之應於變更登記，請本所依法行政)。本所遂於97年8月27日竹市民字第097001897號函復訴願人(並副知即其他土地共有人等5人)，共有物依法務部92年6月18日法律字第0920022486號函意旨不得由部分共有人申辦有關事宜。並敘明本所97年6月30日竹市民字第0970014811號函，對本件租約實質上權利得喪變更並無影響，且經訴願人(於97年7月23日本市耕地租佃委員會租佃爭議調解申請書)提出異議，(此舉無違行政程序法第114條補正、同法第116條轉換之規定)。又同文明載訴願人可依臺灣省耕地租約登記辦法第2條第3項及私有耕地三七五減租條例第26條規定，或循司法程序請求救濟。最後，同文(即本所97年8月27日竹市民字第097001897號函)亦副知其他土地共有人等5人，退還其申請出租人變更登記案原件(含附件全部)，請其(即其他土地共有人等5人)依前述法令之規定補正辦理(故本所現存資料中並無有關其他土地共有人等5人於97年6月30日單獨向本所提出租約變更登記之原始資料可稽)。

(六) 依新竹縣竹北地政事務所97年3月19日北地所登字第60470號函、新竹縣政府97年3月27日府地權字第0970039876號函知本所，謂該租約有權屬異動情形暨臺灣省耕地租約登記辦法第4條第2項規定。故本所於97年9月24日竹市民字第0973006234號函知其他土地共有人、租佃雙方全體當事人，謂經查其未依臺灣省耕地租約登記辦法第4條第1項第1款規定辦理。本所載明依同條第2項規定請其於文到20日內為租約變更登記之申請。並敘明逾期未申請者，本所將逕為租約變更登記。

(七) 訴願人於97年10月9日以郵局存證信函(存證號碼：00159)、97年10月24日以郵局存證信函(存證號碼：00167)亦提出異議，本所97年10月17日竹市民字第0970024078號函、97年11月10日竹市民字第0970025258號函仍依有關規定請其補正辦理。本案因租佃雙方全體當事人未依本所97年9月24日竹市民字第

0973006234 號函（臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 1 款）規定時間內完成申請租約變更登記事宜，本所再依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 2 項規定，逕為出租人變更之登記。並於 97 年 11 月 17 日竹市民字第 0973007479 號函知租佃雙方全體當事人知悉。

（八）經上所述，本案至今，土地共有人、租佃雙方所有當事人仍未能依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及私有耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理。依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條規定，本所僅得逕為出租人變更登記之權限，其承租面積仍與變更前面積相同。至於承租人立具耕作權放棄書，聲明放棄 8 分之 5 之耕作權，是否變更承租面積、及放棄一部承租面積之位置疑義登記一節，猶待土地共有人、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，依規仍應由土地共有人、租佃雙方所有當事人循臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條相關規定辦理。本所 97 年 11 月 17 日竹市民字第 0973007479 號函對訴願人之行政處分，並無不當，足認其訴願無理由，擬請駁回其訴願云云。

## 理由

- 一、卷查本案訴願人於提起本件訴願後，將系爭租約之土地所有權移轉於第三人○○○，雖有原處分機關 98 年 2 月 13 日竹市民字第 0983000902 號函所檢附之新竹縣竹北地政事務所 98 年 1 月 23 日北地所登字第 13030 號函影本附卷可稽，惟「訴願法雖無明文，亦無類似行政訴訟法第 33 條準用民事訴訟法第 254 條第 1 項之規定，惟基於行政爭訟救濟程序，訴願程序與行政訴訟程序之一貫性，為求訴願程序之安定性，不使因實體上之權利義務移轉而影響其程序，仍宜準用民事訴訟法第 254 條第 1 項、第 401 條第 1 項之規定，亦即當事人提起訴願後，於程序中，縱其訴願標的之法律關係移轉於第三人，於原程序不生影響，除經由繼受訴願標的之第三人承當訴願者外，仍得由原當事人繼續進行，尚難因此謂為當事人不適格。」（參照行政法院 81 年判字第 185 號判例），是以本案訴願人縱將權利轉讓他人，並不影響訴願人之訴願實施權，合先敘明。
- 二、按「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，出租人或承租人不曾同申請時，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：1、經判決確定者。2、經訴訟上和解或調解成立者。3、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。4、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。5、耕地經逕為標示變更登記者。6、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。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。」「耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：1、出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。2、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。3、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。4、出租人收回耕地之一部者。5、承租人承買或承典耕地之一部者。6、承租人分戶分耕耕地者。7、耕地經分割、合併或其他標示變更者。8、耕地之一部滅失者。9、耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。10、耕地之一部經政府機關徵收者。11、承租人放棄其耕作權之一部者。12、其他租約內容變更之情形。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，逾期未申請者，由該管鄉(鎮、市、區)公所逕行登記，並通知出租人及承租人。」分別為臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4 條所明定。

三、次查訴願人主張系爭三七五租約之承租人○○○於 97 年 1 月 29 日出具耕作權放棄書於原處分機關，表明放棄原承租面積 8 分之 5，亦即承租之 4139.53 平方公尺中放棄 2587.2 平方公尺之承租權，承租人○○○並向原處分機關單獨申請變更登記，惟因其主張租賃關係僅存在於○○○與訴願人之間乙節，於法不合，訴願人自難同意，惟對其自願放棄部份承租權乙事，訴願人並無異議。訴願人曾於 97 年 10 月 24 日以新竹市○○路郵局第 167 號存證信函要求原處分機關將上開土地之承租面積變更為 1552.33 平方公尺，惟原處分機關置不理會，而僅為出租人變更之登記，已違反台灣省耕地租約登記辦法第 4 條規定

云云。經查本案系爭竹北市私有耕地三七五租約泰和字第 93 號租約之承租人○○○因承租人放棄部分耕作權及出租人變更，遂於 97 年 4 月 11 日單獨向原處分機關提出租約變更登記之申請，有承租人○○○之耕地三七五租約變更登記申請書影本附卷可稽。原處分機關以 97 年 4 月 11 日竹市民字第 0970008165 號受理單獨申請租約登記通知書通知出租人，而訴願人於 97 年 4 月 24 日提出書面異議，原處分機關遂以 97 年 4 月 30 日竹市民字第 0973002602 號函復承租人及副知出租人，請承租人依三七五減租條例第 26 條規定向原處分機關之耕地租佃委員會申請調解，參照前揭臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 3 項規定，尚非無據。且據原處分機關答辯稱「本案至今，土地共有人、租佃雙方所有當事人仍未能依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及私有耕地三七五減租條例第 26 條規定辦理。依臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條規定，本所僅得逕為出租人變更登記之權限，…。至於承租人立具耕作權放棄書，聲明放棄 8 分之 5 之耕作權，是否變更承租面積及放棄一部承租面積之位置疑義登記一節，猶待土地共有人、租佃雙方所有當事人自行釐清」。是以本案承租人雖立具耕作權放棄書，聲明放棄 8 分之 5 之耕作權向原處分機關申請租約變更登記，惟尚未向原處分機關補正確認放棄一部承租面積之位置究為何處，原處分機關無從據以為相關之租約變更登記，從而，原處分機關以 97 年 11 月 17 日竹市民字第 0973007479 號函檢附之 97 年 11 月 18 日竹市民字第 0973007568 號臺灣省新竹縣竹北市私有耕地租約附表僅為出租人變更登記所為之處分於法並無不合，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

四、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。

中 華 民 國 98 年 3 月 6 日

