

新竹縣政府訴願決定書

案號：990205-5

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣竹東鎮公所

緣訴願人因私有耕地97年底租約期滿申請收回竹二字第233-8、233-9、233-10、233-11號耕地租約之土地事件，不服原處分機關98年6月5日竹鎮民字第0980008929號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、緣訴願人所有坐落新竹縣○○○鎮○○○段○○○地號之土地(以下稱系爭租約耕地)，因私有耕地於97年12月31日租約期滿，於98年2月15日以耕地三七五減租條例第19條第2項規定「出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕」向原處分機關申請收回自耕，原處分機關形式審查，該申請書未附相關附件，乃以98年2月26日竹鎮民字第0980002569號函通知補正。訴願人98年3月3日竹鎮民字第0980003357號提出補正申請，惟原處分機關認為訴願人所附自耕地土地登記謄本所有權取得日期為98年2月19日，係逾申請期限(98年2月16日)後始以「夫妻贈與」方式變更為訴願人所有。遂以訴願人於申請期限內，其「與租約耕地同一或鄰近地段內之土地」不具「自耕地」之要件，駁回訴願人之申請。訴願人不服，遂於98年6月25日向本府提出訴願聲明，經本府98年7月9日府行法字第0980113506號函請訴願人於文到30日內補正訴願書，訴願人遂於8月10日提出訴願書，嗣於同年10月14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、訴願及補充訴願意旨略謂：

- (一) 從「自耕地」字面來看並無需為「自有土地」之意，如需嚴格規範，主管機關應於通知書或申請書上特別載明「所稱自耕地係指土地應以出租人為所有者為限」，否則誤導申請人誤解。且訴願人於補正期間內即過戶取得土地於本身名下，原處分機關拘泥於「未於申請期限內取得自耕地」據以駁回，顯然牽強不當。
- (二) 本件「借名登記」土地，訴願人主張自始至終歸訴願人所有，該土地亦於98年2月19日依竹東鎮公所補正函要求立即辦理

終止借名登記契約，收回土地並更名，有訴願人土地權狀可證云云。

三、答辯及補充答辯意旨略謂：

- (一)本鎮97年底租約期滿申請續訂租約或申請收回自耕通知事項，本所於97年11月3日竹鎮民字第0970027816號以雙掛號通知出、承租人計510件，通知書內容說明三申請手續（三）詳載『若出租人係以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕者，應填具「收回出租耕地申請書」1式2份，並檢附原租約書正本、出租人自任耕作切結書、與租約耕地同一或鄰近地段之自耕地土地登記謄本各1份，攜帶身分證向本所申請』及說明四「申請需用書表可向本所免費領用」，本所行政程序已明確教示訴願人，訴願人所稱因不明申請辦法，未能備齊公文，乃推託之詞。
- (二)「耕地三七五租約清理要點」第7點規定，申請終止或續訂租約登記，應於耕地租約期滿翌日起45日內為之；另依內政部97年8月8日台內地字第0970124366號函頒97年底租約期滿處理工作手冊第六點第（二）相關規定，受理申請期限自98年1月1日起至98年2月16日止。本案租約期滿出租人申請收回出租耕地案，出租人補正文件之鄰近地段自有耕地所有權取得日期為98年2月19日，顯已逾地政主管機關內政部所定受理申請期限（98年2月16日）。
- (三)依據內政部79年8月31日台內地字第828311號函釋示，「出租人依耕地三七五減租條例第19條第2項規定為擴大家庭農場經營規模申請收回其與自耕地同一或鄰近地段內之耕地以出租人自有者為限」。「土地法」第6條規定，自耕係指自任耕作者而言，「土地登記規則」第4條規定，土地權利所有權之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記。明示我國土地所有權以登記為原則，本案訴願人於前述期限內未完成土地所有權登記，卻逕自擴充解釋夫妻「共同耕作」即為「自耕地」定義，明顯與前揭內政部函釋「以出租人自有者為限」有違。
- (四)本件訴願理由略謂：「……況且訴願人於補正期間內即過戶取得土地於本身名下，原處分機關拘泥於『未於申請期限內取得自耕地』據以駁回，顯然牽強不當」乙節，按「補正」乃因訴願人未檢具應檢附之相關文件，本所依規通知訴願人於一定期限內為補送「符合規定」文件之程序。此符合規定之文件自應於原規定申請期限前即應具備相關要件（自耕地為出租人所有），而非於已逾申請期限

後的補正期間再行取得土地所有權。本案訴願人自始未具備自耕地所有權資格，訴願人論述稱「於補正期間內即過戶取得土地於本身名下」顯與內政部規定受理申請期限及內政部79年8月31日台內字第828311號函解釋意旨違背。

- (五)內政部97年8月8日台內地自0970124366號函頒「私有出租耕地97年底租約期滿處理工作手冊」訂定之「私有耕地租約期滿收回耕地申請書」規定與申請回耕地同一或鄰近地段內之自耕地土地登記謄本屬租約期滿收回出租耕地必備資格審查要件之一，本案出租人自始不具備租約期滿收回出租耕地資格，訴願人顯然對出租耕地收回資格發生認知錯誤。
- (六)依據內政部79年8月31日台內地字第828311號函釋示，「出租人依耕地375減租條例第19條第2項規定為擴大家庭農場經營規模申請收回其與自耕地同一或鄰近地段內之耕地以出租人自有者為限」，明示租約期滿出租人如欲申請收回出租之耕地，自耕地必須為『出租人本人所有』。」
- (七)土地登記依土地法第37條第1項規定，指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。民法第758條規定不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。同法第759條規定因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。更加顯示「土地登記」之重要性。
- (八)復依土地登記規則第4條第1項規定，下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：1、所有權。2、地上權。3、永佃權。4、地役權。5、典權。6、抵押權。7、耕作權。8、依習慣形成之物權。及土地法第6條規定，自耕係指自任耕作者而言，其為維持一家生活直接經營耕作者，以自耕論。我國土地所有權認定採登記制，本案訴願人既非自耕地之土地所有權人，縱然具備出租人身分，仍不得自行擴張解釋夫妻「共同耕作」即為「自耕地」定義，明顯與前揭內政部函釋「以出租人自有者為限」有違。
- (九)依據「耕地三七五減租條例」(以下稱本條例)第19條第1項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」同條第2項規定：「出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回

與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。」同法第 20 條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」上述法條立法精神乃在於耕地三七五租約屆滿，受理機關辦理申請收回自耕或租約續定執行作業有所規範。

復依內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋示，本條例第 19 條第 2 項所稱自耕地，應以出租人所有者為限。據此出租人如欲以本條例第 19 條第 2 項規定申請以擴大家庭農場經營規模收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，基本要件為租約屆滿時即已取得自耕地所有權者為限，並於租約期滿時提出。

(十)「耕地三七五租約清理要點」第 7 點規定申請終止或續訂租約登記應於耕地租約期滿翌日起 45 日內為之；據此主管機關內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函頒 97 年底租約期滿處理工作手冊規定受理申請期限自 98 年 1 月 1 日起至 98 年 2 月 16 日止。觀其意旨乃在規範受理機關辦理租約期滿收回終止或租約續訂案件有所遵循，且不致因出、承租人某一單方延宕提出申請或消極不作為，而有違反本條例第 20 條之規定，更不致造成一國多制紊亂現象（各受理機關不一致），基此為了執行本條例第 19 條、第 20 條，訂有一定期限之作業規定，尚屬必要合理範圍，不致有牴觸法律保留原則之疑慮。本案租約期滿出租人申請收回出租耕地案，因租約屆滿時出租人尚未取得自耕地所有權，顯與「耕地三七五減租條例」第 19 條第 1、2 項規定不符。綜上所述，本件訴願為無理由，敬請察核予以駁回云云。

理 由

一、按「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：1、出租人不能自任耕作者。2、出租人所有收益足以維持一家生活者。3、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」「出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第 2 款規定之限制。」「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」為耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項及第 20 條所明定。

次按「關於出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定為擴大家庭農場經營規模申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕

地自耕乙案，其自耕地之認定，應以出租人所有者為限。」為內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋所闡明。

- 二、按耕地租約期滿時，出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受出租人所有收益足以維持一家生活之限制。此固為耕地三七五減租條例(以下稱減租條例)第 19 條第 2 項所明定。惟耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者應續訂租約。減租條例第 20 條亦有明文。從而出租人依減租條例第 19 條第 2 項規定申請收回出租耕地，必須具備「租期屆滿時」於出租耕地之同一或鄰近地段，有「自耕地」為其要件。否則，承租人依減租條例第 20 條規定，於租期屆滿時得繼續租約。故出租人取得上述「自耕地」所有權之時點，縱於租期屆滿後，申請辦理時限前，亦與上述要件不合。又所謂「自耕地」係指出租人所有而言，亦經內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋闡明在案。查系爭租約耕地之租期至 97 年 12 月 31 日屆滿，有原處分機關 97 年 11 月 3 日竹鎮民字第 0970027816 號函通知書影本附卷可稽。訴願人即出租人依減租條例第 19 條第 2 項規定，申請收回出租耕地，惟其主張之同一或鄰近之自耕地即坐落○○○鄉○○○段上○○○段○○○地號及○○○地號土地，係於系爭租約屆滿後之 98 年 2 月 26 日以夫妻贈與取得所有權，有該二筆土地登記謄本可考。自與上述規定之申請收回自耕要件不符。至訴願人主張該自耕地原係借其妻名義登記，本為其所有云云。惟此與民法第 758 條「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」；第 759 之 1 條第 1 項「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」等規定之物權變動公示公信原則不符。復無民法第 759 條規定於登記前已取得所有權之情形。且訴願人 98 年 2 月 26 日所有權移轉登記原因為夫妻贈與，尤難證明其原為借名登記。揆諸首揭規定及內政部函釋意旨，原處分機關駁回訴願人之申請，尚非無據，並無不合，原處分應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。
- 三、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。