

新竹縣政府訴願決定書

案號：970827-6

訴願人：○○○、○○○、○○○

原行政處分機關：新竹縣湖口鄉公所

緣訴願人因三七五租約註銷登記事件，不服原處分機關 97 年 1 月 16 日湖所民字第 0973000104 號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

- 一、訴願人○○○、○○○部分訴願不受理。
- 二、原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為適法之處分。

事實

- 一、緣本件湖口鄉私有耕地租約湖字第○○號之承租人○○○、○○○、○○○等 3 人未依租約規定及未經出租人同意，擅將承租之耕地○○○及○○○地號兩筆土地挖掘水塘及堆置雜物，出租人○○○於 96 年 10 月 4 日向原處分機關申請租佃爭議調解請求承租人改善，案經原處分機關通知系爭租約當事人於 96 年 11 月 28 日召開耕地租佃委員會行調解程序並作成「承租人等同意 1 個月內將農地恢復原貌，圍籬部分不屬調解委員會權利範圍，由承租人自行處理，若未於期限內完成，將租約全部撤銷。」之調解成立筆錄。嗣後承租人○○○等 3 人未依調解成立筆錄內容辦理恢復耕地原貌，原處分機關遂以 97 年 1 月 16 日湖所民字第 0973000104 號函辦理註銷租約並送請本府備查，經本府 97 年 2 月 13 日府地權字第 0970010495 號函復原處分機關同意備查在案。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) 原處分機關自三七五減租條例公佈施行以來，即知悉訴願人及○○○等與地主間有分別承租，湖口鄉私有耕地三七五租約湖字第○○號內耕地事實，只是以○○○名義為代表與地主簽訂租約，為地主○○○明知並肯認。
- (二) 訴願人嗣因○○○及○○○先後死亡，乃延例續以原承租人○○○之現耕繼承人○○○、○○○、○○○等 3 人之名義續訂租約。而○○○之現耕繼承人○○○以及訴願人等仍繼續依約耕作迄今及繳納地租，且出租人○○○亦依約向訴願人收取地租。

(三) 原處分機關於 96.10.15 以湖所民字第 0963002134 號函知承租人○○○等 3 人，片面依出租人○○○要求，以承租人未依租約規定及未經出租人同意，擅將承租耕地兩筆挖掘水塘及推置雜物違規為由，要求若未於 20 日內恢復耕地原貌，原處分機關將依規逕予辦理註銷租約事宜。並於 96.11.28 召開租佃爭議調解會議，且未通知訴願人等參加，更甚未讓聞訊到場之訴願人參與調解，逕以訂約名義承租人○○○等 3 人於會中所陳述意見「因耕地經常欠水，故挖掘水塘儲水，且為防止路人亂丟垃圾，所以加設鐵圍籬，實非故意違約」，遽以提出承租人等依事實已違規，為避免因違約被撤銷租約，要求承租人○○○等 3 人，「同意壹個月內將農地恢復原貌，……，若未於期限內完成，將租約全部撤銷」作成調解成立之意見，並於 96.12.13 由新竹縣政府耕地租佃委員會核發調解證明書。又原處分機關竟於 97.01.03 以湖所民字第 0963002796 號函知○○○等 3 人，至今未依調解成立筆錄內容恢復耕地原貌，請承租人等依函旨說明辦理。並於 97.01.16 以湖所民字第 0973000104 號函發核定「本案承租人等至今未依調解成立筆錄內容辦理恢復耕地原貌，依據耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，核定註銷租約由出租人收回耕地，請 新竹縣政府同意備查」。

(四) 原處分機關於 96.11.28 召開租佃調解會議時，其調解程序筆錄均為原處分機關承辦員繕寫，未見當事人具名簽署。更有甚者指原處分機關於會議結束時，始喚另一承租人○○○，於筆錄上蓋章代理另一未出席承租人○○○，無視此錯誤指導可能衍生法律責任。又謂原處分機關未依規定設置主席，明顯違反耕地租佃委員組織規程。以及自認該違規農地為農作所需挖掘水塘，且面積僅佔全部耕地之十分之一，而原處分機關卻將其租約耕地全部註銷，違反比例原則。

(五) 原處分機關不顧訴願人 97.01.22 之陳情，且將陳情書逕行簽存，違反行政程序法及人民陳情案件作業要點之規定。

三、答辯意旨略謂：

(一) 本所註銷本鄉私有耕地三七五租約湖字第○○號耕地，係依據耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定及內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函示之「耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定之執行方式」意旨辦理，而訴願人不依耕地三七五減租條例辦理，本所無法認同其訴願有理。

(二)本所於 96 年 9 月 3 日收到出租人○○○寄給承租人○○○等 3 人，要求承租人於 30 日內，將耕地恢復原有性質之存證信函副本，本所即派員至現場瞭解現況，發現確實有挖掘水塘及堆放雜物事實，應屬違規。至 96.10.04 收到出租人○○○向本所申請租佃爭議調解申請書及相片後，本所再派員至現場瞭解現況，發現違規事實依然存在並未恢復改善，於 96.10.05 以湖所民字第 0963002134 號函通知承租人○○○等 3 人，若未於 20 日內恢復耕地原貌並檢據說明，本所將依耕地三七五減租條例第 16、17 條規定，逕予辦理註銷租約事宜，即依據出租人寄給訴願人之存證信函副本，以及向本所申請之調解書、違規相片證據及本所派員至現場瞭解認定現況，訴願人卻誣指本所片面依出租人○○○要求辦理實屬荒謬。至 96.11.15 承租人○○○等 3 人，均未向本所檢據說明及恢復耕地原貌。本所為維護出、承租雙方權益避免紛爭，未直接依據耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定註銷租約。先依據耕地三七五減租條例第 26 條規定，於 96.11.15 以湖所民字第 0963002463 號函通知出、承租雙方於 96.11.28 在本所 6 樓召開調解會，祈望雙方和氣解決紛爭（如耕地租佃委員會調解程序筆錄），承租人之一○○○因案無法出席，本所經詢問後承租人之一○○○願意代理並簽章及填寫委託書會議才開始，雙方調解成立，調解筆錄由本所幹事○○○依法繕寫並經雙方檢閱同意蓋章，會中除有本鄉依法聘請之租佃委員 10 人（鄉長為當然主席，因公務煩忙無法出席主持會議），由委員互推○○○委員為代理主席，會中尚有新竹縣政府派員指導，因此本所依法依行政行使職權並無不妥之處，假如本所有違反法令，新竹縣政府耕地租佃委員會亦不可能給予備查及發給調解證明書，因此訴願人所述之事由顯然無理。

(三)依據 96.11.28 調解程序筆錄 5 點第 (2) 理由：「承租人等同意 1 個月內將農地恢復原貌圍籬部分不屬調解委員權利範圍，由承租人自行處理，若未於期限內完成，將租約全部撤銷」。至 97.01.03 承租人○○○等 3 人均未依 96.11.28 調解程序筆錄內容所載，將農地恢復原貌，本所再以湖所民字第 0963002796 號函通知承租人○○○等 3 人，即刻恢復耕地原貌並檢據說明，否則本所將註銷租約由出租人收回耕地。及至 97.01.16 承租人○○○等 3 人均未依 96.11.28 調解程序筆錄內容所載，將農地恢

復原貌藐視法規，本所以湖所民字第 0973000104 號函並依耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，核定註銷租約並報請 新竹縣政府同意備查，故本所逕為辦理租約註銷登記並無不妥。以訴願人繕寫訴願書之能力，應該看懂耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定之意函，本所並無行政裁量權，挖掘水塘堆放雜物未依約農作即屬違規，不應以農作所需違規面積小違反比例原則為訴願理由。

(四) 至此承租人○○○等 3 人收到本所核定註銷租約副本後，才急忙於 97.01.22 由現承租人○○○、現耕農○○○及○○○等 3 人向新竹縣政府及本所遞送陳情書要求明察惠覆。本所以本案已經註銷並報請 新竹縣政府同意備查中，為簡化公文往返，俟新竹縣政府核示後辦理。至 97.02.13 新竹縣政府不因陳情書所訴求以府地權字第 970010495 號函同意備查，本所即於 97.02.21 以湖所民字第 970001811 號函，請新湖地政事務所惠予註銷三七五租約註記，並副知出、承租人雙方，因此本所之作法符合人民陳情案處理時間一個月內完成並無不妥之處。

(五) 訴願人 97.03.19 及 97.06.17 訴願書事實一、認為本所自三七五減租條例公佈施行以來，即知悉訴願人及○○○等與地主間有分別承租，本鄉私有耕地三七五租約湖字第○○號內耕地事實，只是以○○○名義為代表與地主簽訂租約，為地主○○○明知並肯認。卻只提出民國 38 年 6 月 30 日前地主○○○與前承租人○○○訂定之租約影本及向本所登記 96 年 2 期、95 年 2 期作農戶種稻及輪作、休耕申報書影本以及臺灣石門農田水利會湖口支渠第二小組會籍資料影本，56 年 1 期、62 年 1 期臺灣石門農田水利會征收單影本證明。訴願人等既非三七五租約內之承租人，為何能向本所登記 96 年 2 期、95 年 2 期作農戶種稻及輪作、休耕申報書，而申請休耕補助金？若有涉及不法取得本所將依法追回。至於臺灣石門農田水利會湖口支渠第二小組會籍資料影本，56 年 1 期、62 年 1 期臺灣石門農田水利會征收單影本，非本所職權本所將函請水利會查察。若以此認為本所自始即知悉此事，那本所歷任業務承辦人，豈不是知法違法，如此不合理指控本所無法苟同。

(六) 同上；訴願人 97.03.19 及 97.06.17 訴願書事實二、訴願人嗣因○○○及○○○先後死亡，乃延例續以原承租人○○○之現耕繼承人○○○、○○○、○○○等 3 人之名義續訂租約。而○○○

○之現耕繼承人○○○以及訴願人等仍繼續依約耕作迄今及繳納地租，且出租人○○○亦依約向訴願人收取地租。也只提出民國 83、84、85 年現地主○○○所簽名給予訴願人等之稻穀穀款收據證明，卻未見前地主○○○所簽名給予訴願人等稻穀穀款收據，以及現地主○○○86 年至 96 年所簽名給予訴願人之稻穀穀款收據。若以此認定地主明知並認肯及證明訴願人等仍繼續依約耕作迄今及繳納地租，為何地主於今向本所自爆指控承租人違規，又為何訴願人等不向本所申請租約變更登記，致使承租人因違規遭註銷租約，可見訴願人等所訴理由無從採信，並請訴願人另循他法確定分別具有承租權後向本所申請回復變更登記。

- (七) 依據耕地三七五減租條例第 1 條規定：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。訴願人等不依三七五租佃相關規定處理租佃爭議事宜，將耕地依規恢復原貌，以平息出租人之要求，也不理會本所行政通知以及調解結果辦理將耕地依規恢復原貌，本所依規辦理註銷租約以維護出租人權益及本所行政立場。而訴願人不依規先將耕地依規恢復原貌後，才以申請調解變更租約方式解決分耕租賃問題，卻以陳情書、訴願書向新竹縣政府及本所陳情及訴願，造成新竹縣政府及本所之困擾，以維護訴願人等之租佃權益，實屬不該，亦無理由，且影響本所名譽甚巨，敬請駁回其訴願，以維護政府依法行政立場云云。

理 由

- 一、按「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…。3、訴願人不符合第 18 條之規定者。…」分別為訴願法第 18 條及第 77 條第 3 款所明定。又行政法院 49 年度判字第 1 號判例：「官署於受理訴願時，應先從程序上加以審核，合於法定程序者，方能進而為實體上之審理。其不合法定程序而無可補正者，即應予以駁回。」又「所謂『利害關係人』，係指法律上有利害關係者而言。如行政機關對第三人為撤銷或廢止行政處分之結果，將遭致本人違反法律之規定而受罰鍰之處分者，即難謂本人非屬利害關係人，為最高行政法院 75 年判字第 362 號判例所闡明。

次按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種

或另行出租。」為耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項所
明定。次按「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。」為臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4 條第 1 項所明定
。

又內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函釋略以「關
於耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2 項規定之執行方式，
請 查照。說明：案經本部於本(93)年 2 月 24 日邀集法務部、財政
部國有財產局、臺北市政府、高雄市政府暨各縣(市)政府研商獲致
會議結論如下：一關於耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項及第 2
項規定所稱『承租人應自任耕作』及『原訂租約無效』之認定事宜
，其處理程序如下：(一)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。(二)鄉(鎮、
市、區)公所於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提
事證詳予查明確認。(三)經鄉(鎮、市、區)公所查明出租人所陳非
為事實者，應將出租人之原申請案予以駁回並應敘明理由。倘經查
明確如出租人陳述者，鄉（鎮、市、區）公所應通知承租人於接到

通知之日起 20 日內表示有無不同意見。承租人有不同意見時，鄉(鎮、市、區)公所應通知出租人於接到通知之日起 20 日內提出調解之申請；如承租人無不同意見或逾期未表示意見時，即准由出租人辦理租約無效之登記。如承租人有不同意見，出租人卻未於期限內申請調解時，鄉(鎮、市、區)公所應駁回出租人主張租約無效之申請，並敘明理由。」

二、經查本案訴願人○○○及○○○雖主張訴願人與○○○等與地主間有分別承租並耕作湖口鄉私有耕地三七五租約湖字第○○號內耕地之事實，只是以○○○名義為代表與地主簽訂租約云云，惟查案外人○○○既已死亡，且由繼承人○○○、○○○、○○○等 3 人繼承該耕地三七五租約湖字第○○號租約，業經原處分機關 92 年 4 月 9 日湖鄉民字第 0920002063 號令核復准予變更登記租約在案，是以系爭耕地三七五租約湖字第 48 號租約之承租人為○○○、○○○、○○○等 3 人。原處分機關 97 年 1 月 16 日湖所民字第 0973000104 號函之受處分人為○○○、○○○、○○○、○○○，訴願人○○○、○○○非受處分人，未受委任，縱使有實際耕作系爭耕地之事實，亦非屬前揭最高行政法院 75 年判字第 362 號判例所闡明之『利害關係人』，則訴願人並非適格之當事人，揆諸首揭規定，訴願人○○○、○○○程序不合法，應不予受理。

三、次查本案湖口鄉私有耕地租約湖字第○○號之承租人擅將土地挖掘水塘未依約從事農作並經出租人向原處分機關申請租佃爭議調解，原處分機關依前揭內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函釋意旨辦理並召開租佃爭議調解委員會雖於法有據，惟查該租佃爭議調解程序筆錄內容中因承租人之一○○○未出席會議，有上開耕地租佃委員會調解程序筆錄影本附卷可稽，又原處分機關出具之「耕地租佃委員會調解耕地租佃爭議當事人委託書」之委託人簽章處非○○○之簽章，該委託書亦非屬合法，是以租佃爭議調解雙方當事人既有未出席之情事，該系爭租佃爭議調解成立之筆錄即有程序上之瑕疵，則原處分機關依據該租佃爭議調解成立筆錄所為註銷湖口鄉私有耕地租約湖字第○○號之處分即有違誤。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為適法之處分。

四、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，部分有理由，爰依訴願法第 77 條第 3 款、第 81 條之規定，決定如主文。

中 華 民 國 97 年 8 月 27 日