

新竹縣政府訴願決定書

案號：970523-4

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣芎林鄉公所

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 2 月 26 日芎鄉民字第 0972000321 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 96 年 10 月 20 日向原處分機關申請辦理芎上字第 185 號三七五租約之承租人變更登記，原處分機關以 97 年 2 月 26 日芎鄉民字第 0972000321 號函復訴願人，否准其申請，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) 先父○○○與土地所有權人○○○訂有三七五租約，嗣○○○於 48 年 3 月 15 日亡故後，合議由五房(○○○、○○○、○○○…)共耕，而以長兄○○○以家長身分繼承承租人地位，並於原處分機關辦妥承租人名義變更登記；承租人○○○嗣後於 73 年 12 月 14 日亡故，合議維持五房共耕(○○○、○○○、○○○…)，並推長兄○○○之長男○○○，以長孫兼家長身分承繼承承租人地位，並於原處分機關辦妥承租人名義變更登記。惟歲月如梭，時至今日距先父見背已近 50 年，距長兄去逝亦已 23 年有餘，吾家第 4 代承繼人業已出世，姪兒○○○復因個人關係亦已無法再自行耕作，願將耕作權放棄。吾家兄弟凋零，僅剩四哥與訴願人而已，乃與姪輩協議分家，且上開以家長之身分地位承繼承租人之地位，而於原處分機關辦妥之承租人名義登記，終究非與事實相符，乃於 96 年 10 月 20 日向原處分機關申辦耕地三七五租約承租人變更登記。原處分機關嗣以 97 年 2 月 26 日芎鄉民字第 0972000321 號函否准所請，訴願人不服，遂提起本件訴願。

(二) 系爭芎上○○○號三七五租約訂約時，係於 51 年 8 月 3 日之承租人自然是長兄○○○，自可依內政部函釋家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租之事實，係緣自政府實施耕者有其田政策，先父○○○就該耕地

取得持分所有權，而地主保留部分持分所有權，仍訂立三七五租約。此可調閱當時舊土地登記簿可證，相關證據均在政府機關，原處分機關不予協助主動調查，亦未通知訴願人補正；訂立三七五租約距今已 60 年相關租約早因換約而喪失保存，有關租約副本依當時法令規定亦都有存放於原處分機關，然今原處分機關卻以訴願人現存有之 51 年所訂立之三七五租約而認定事實，顯失偏頗等語。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 本件耕地三七五租約變更登記案，本所於 96 年 9 月 21 日收受○○○君代理○○○、○○○、○○○…等申請人以內政部 63 年 7 月 25 日台(63)內地字第 54383 號函暨 91 年 10 月 11 日台內中字第 0910085283 號函同戶共爨名義申請芎上字第 185 號三七五租約承租人名義變更登記。案經本所 96 年 10 月 22 日芎鄉民字第 0960008199 號、96 年 11 月 14 日芎鄉民字第 0962001858 號、96 年 11 月 27 日芎鄉民字第 0960009079 號、97 年 1 月 2 日芎鄉民字第 0960009982 號等函，陳請鈞府釋示本案，是否符合內政部 63 年 7 月 25 日(63)內地字 584383 號函暨 91 年 10 月 11 日台內中字第 0910085283 號函示意旨情形。經鈞府陳轉內政部釋示，內政部於 97 年 2 月 1 日台內地字第 0970016860 號函釋示，本申請變更登記案與上開同戶共爨情形顯然未合，本所依該函示於 97 年 2 月 26 日芎鄉民字第 0972000321 號函駁回本案申請。
- (二) 按內政部所編私有耕地 375 租佃業務法規及法令解釋彙編內 63 年 7 月 25 日台(63)內地字第 584383 號函示要旨：耕地承租人年邁體衰喪失耕作能力，其家屬或直系血親卑親屬如同戶共爨及原共同耕作之現耕人自可換約續租，案經本部邀同司法行政部、台灣省地政局及國有財產局會商獲得結論如下：「關於耕地承租人因年邁體衰喪失耕作能力可否將耕地過戶與同財共居之家屬或直系血親卑親屬換約續租一案，參照最高法院書記廳(50)台六字第 007 號函說明：「以家長身份代表全家訂約承約耕地後，因分家關係而將該耕地之一部份分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同…。」本案家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換租續約，暨內政部 91 年 10 月 11 日台內中字第 0910085283 號要旨：「同戶共爨及原共同耕作」現耕人，係指最初訂約時為同一戶籍，按本部 63 年 7 月 25 日台(63)內地字第 584383 號函參照最高法院書記廳(50)台六

字第 007 號函說明：「以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部份分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。」意旨，而認「家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租」。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。另貴局建議得承租土地之全部或一部辦理過戶換約，免予限制須全部過戶，本部同意。

(三)本件訴願理由謂申請人指稱其先父○○○與土地所有權人○○○訂有三七五租約，嗣○○○於 48 年 3 月 15 日亡故後，合議由五房(○○○、○○○、○○○…)共耕，而以長兄○○○以家長身分繼承承租人地位，並於本所辦妥承租人名義變更登記。承租人○○○於 73 年 12 月 14 日亡故後，合議維持五房共耕(○○○、○○○、○○○…)，並推長兄○○○之長男○○○，以長孫兼家長身份承繼承人地位，並於本所辦妥承租人名義變更登記。而訴願人主張○○○號三七五租約訂約時，係於 51 年 8 月 3 日之承租人自然是長兄○○○，自可依內政部函示家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租之事實，係緣自政府實施耕者有其田政策，其先父○○○就該耕地取得持分所有權，而地主保留部分持分所有權，仍訂立三七五租約，今已 60 年，相關租約早因換約而喪失保存，謂調閱舊土地登記謄本可證，並指摘處分機關不予協助主動調查，亦未通知訴願人補正，卻以訴願人現存之 51 年所訂立之三七五租約而認定事實，顯失偏頗，提起訴願。

(四)卷查本案○○○號租約，本所所保存原始檔案，尚存有該號租約副本，該號租約係於民國 51 年 8 月 3 日由出租人○○○與承租人○○○所訂立，如訴願人指稱以兄長○○○以家長身分繼承家祖以承租人地位，並於處分機關辦妥承租人名義變更登記，按台灣省耕地租約登地辦法第 10 條規定辦理租約變更登記應於租約後貼上附表將變更內容予以註記，惟查所送租約並無附表，且該號租約承租人即載明為○○○，非為辦理變更登記之註記，又所提訴願理由一(第 14 行)主張○○○號租約訂約時是為長兄○○○，故前後主張顯然矛盾，故本所認定該租約係於 51 年 8 月 3 日所訂立，○○○亡故後○○○繼承耕作權，並於 74 年 5 月 24 日辦妥承租人名義變

更登記。

- (五) 參照內政部 63 年 7 月 25 日台(63)內地字第 584383 號函示要旨：耕地承租人年邁體衰喪失耕作能力，其家屬或直系血親卑親屬，因分家關係而將耕地之一部份分與原共同耕作之子或弟，如同戶共鑿及原共同耕作之現耕人自可「換約續租」，內政部另於 91 年 10 月 11 日台內中內地字 0910085283 號函補充解釋前開 584383 號函示要旨，有關同戶共鑿及原共同耕作現耕人，所稱同戶應解為最初訂約時同一戶籍者為準。準此，本件租約現耕人為○○○，本案申請承租人名義變更登記案與上開同戶共鑿情形顯然未合，內政部 97 年 2 月 1 日台內地字第 097006016860 號函釋示在案，故認定不符上開函示訂約之初，耕地承租人「年邁體衰喪失耕作能力」，因分家關係而將該耕地一部分分與原共同耕作之子或弟，其家屬或直系血親卑親屬自可換約續租之要件，退一步言，如依訴願理由所稱，最初訂約承租人為○○○，仍與上開函示要件不符。本所業依行政程序法第 36 條之規定作必要之證據調查，對訴願人有利及不利事項均已注意，惟訴願人主張有利於己之事實者，自應負舉證責任，其餘訴願書所指理由核於處分不生影響云云。

理 由

- 一、按「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。」為耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項所明定。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。…。」「耕地租約有左列情事之一者，應申請租約變更登記：……3、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。…6、承租人分戶分耕耕地者。」「鄉（鎮、市、區）公所辦理耕地租約登記之申請，應受理日起 10 日內審查完竣，將審查結果報請縣（市）政府核定後登記之，並將登記結果通知雙方當事人。前項登記應登載於登記簿，並依左列規定辦理後，將租約發還申請人：…2 租約變更登記，應在原租約後加貼附表，將變更內容予以註記。…。」分別為行為時之臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 1 項、第 4 條第 1 項及第 10 條所明定。

次按內政部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函意旨：「國有耕地承租人喪失耕作能力，其家屬或直系血親卑親屬如同戶共鑿及原共同耕作之現耕人可換約續租。案經本部邀同司法行政部、台灣省地政局及國有財產局商獲得結論如下：『關於耕地承租人因年邁

體衰喪失耕作能力可否將耕地過戶與同財共居之家屬或直系血親卑親屬換約續租一案，參照最高法院書記廳(50)台六字第 007 號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地之一部份分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同....。』本案家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換租續約。』內政部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函意旨：「主旨：耕地承租人因年邁體衰辦理過戶換約，有關「同戶共爨及原共同耕作」現耕人，係指最初訂約時或換約續租時為同一戶籍疑義乙案，請查照。說明：...二、按本部 63 年 7 月 25 日台(63)內地字第 584383 號函參照最高法院書記廳(50)台六字第 007 號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地之一部份分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，而認「家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租」。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。另貴局建議得就承租土地之全部或一部辦理過戶換約。免予限制須全部過戶，本部同意。」

二、卷查本案訴願人主張其兄長○○○以家長身分繼承家祖之承租人地位，於原處分機關辦妥承租人名義變更登記，承租人○○○嗣後於 73 年 12 月 14 日亡故，合議維持五房共耕，並推長兄○○○之長男○○○，以長孫兼家長身份承繼承人地位，於原處分機關辦妥承租人名義變更登記；並援引內政部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函及 91 年 10 月 11 日台內中內地字 0910085283 號函釋意旨向原處分機關申請○○○號三七五租約承租人變更登記乙節，經查本件系爭○○○號三七五租約，係於民國 51 年 8 月 3 日由出租人○○○與承租人○○○所訂立，嗣因承租人○○○於 73 年 12 月 14 日死亡後，由其繼承人○○○於 74 年 5 月 16 日向原處分機關依據臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款規定申請變更承租人登記，並於 74 年 5 月 24 日辦竣繼承承租權，有新竹縣芎林鄉私有耕地租約附表影本以及原處分機關之三七五耕地租約登記簿影本附卷可稽。經查訴願人援引上開內政部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函及 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋意旨而申請承租人變更登記之前提要件需最初訂約之承租人○

○○仍為現承租人且訴願人等為○○○同戶共爨及原共同耕作之家屬或直系血親卑親屬；惟查承租人○○○既已死亡且經其繼承人○○○辦竣繼承承租權登記在案，自與上開函釋「以家長身分代表全家訂約承租耕地之最初訂約之承租人因分家關係而將該耕地之一部分分與原共同耕作之子或弟耕作」之情形顯有未合。此亦有內政部 97 年 2 月 1 日台內地字第 0970016860 號函釋示在案。是以訴願人之主張尚非可採。揆諸首揭規定及內政部函釋意旨，原處分機關 97 年 2 月 26 日芎鄉民字第 0972000321 號函所為否准訴願人三七五租約變更登記之申請，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。

三、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 97 年 5 月 23 日

