

上 24 人訴願代理人 〇〇〇

原處分機關　　臺北市信義區公所

訴願人因耕地租約登記事件，不服原處分機關民國 100 年 12 月 21 日北市信建字第 10034291800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

## 理由

一、按訴願法第1條第1項前段規定：「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。」第77條第6款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……六、行政處分已不存在者。」

二、出租人○○○、○○○等2人與承租人○○○○就本市○○段○○地號土地（重測後為本市信義區○○段○○小段○○地號土地，下稱系爭土地），於民國（下同）43年1月1日訂有耕地三七五租約（租約字號為安29314；租字第10號，下稱系爭租約），旋於56年間○○○○死亡，由其四子○○○繼承該承租權，並辦理變更繼承登記，又因出租人○○○○死亡，由○○○○等27人繼承，旋○○○○又將系爭土地部分權利贈與○○○○、○○○○，經原處分機關變更登記出租人為訴願人等24人及○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○等共29人，系爭租約自98年1月1日起至103年12月31日止續訂租約6年

。嗣因承租人○○○○於100年4月7日死亡，○○○○之弟○○○○於100年4月29日檢具耕

地三七五租約變更登記申請書及相關文件，向原處分機關申請租約承租人變更登記為○○○○，經原處分機關於100年5月11日會同○○○○及出租人○○○○、○○○○及○○○○之代理人○○○○、○○○○之代理人○○○○至現場進行會勘，查得系爭土地確實有耕作種植之情形，原處分機關乃以100年5月13日北市信建字第10031568100號函通知出租人等29人

，有關承租人○○○○之現耕繼承人○○○○單方申辦系爭租約繼承變更登記申請案，如有異議，請於文到10日內以書面提出異議，逾期無相反意見表示者，視為同意辦理變更登記。嗣○○○○等20人於100年5月20日向原處分機關提出異議，不同意辦理上開繼承變

更登記，原處分機關以過半數系爭土地之共有人均不同意繼承變更登記，該耕地租佃發生爭議，乃依耕地三七五減租條例第26條及臺北市耕地租約登記須知第5點第1款規定，以100年6月15日北市信建字第10032074500號函請出租人○○○○等29人及○○○○，向

本府耕地租佃委員會申請調解。惟雙方均未申請調解，原處分機關復以100年7月27日北市信建字第10032597800號函，通知雙方於文到20日內向本府耕地租佃委員會申請調解，逾期未提出者，原處分機關將報請本府地政處（100年12月20日更名為本府地政局）准予承租人辦理三七五租約繼承變更登記。

三、嗣雙方並未申請調解，亦未再提出異議，原處分機關乃依系爭土地原承租人○○○○之現耕繼承人○○○○切結其確實繼續自任耕作，乃審認系爭租約承租人死亡，○○○○為現有

耕作能力之繼承人繼承耕作，符合臺北市耕地租約登記自治條例第 5 條第 4 款所定應為租約變更登記之情形，且已依同自治條例第 6 條第 2 款規定檢附被繼承人○○○之其他繼承人出具非現耕繼承人，同意由○○○繼承耕作之同意書，遂以 100 年 8 月 30 日北市信建字第 10032978600 號函報請本府地政處准予租約內容變更登記，將承租人名義變更為○○○。嗣本府地政處以系爭土地之私有耕地三七五租約因承租人死亡，是否可由民法第 1138 條所定之第三順序之現耕繼承人○○○申請租約變更登記尚有疑義，以 100 年 9 月 8 日北市地權字第 10032507300 號函報請內政部核示，經內政部以 100 年 9 月 22 日台內地字第

字

第 1000184515 號函復略以，查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，參照耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，可得繼承者，應以能自任耕作之繼承人為限，有該部 58 年 12 月 10 日台內地字第 342697 號函示在案，又遺產繼承於民法訂有專

章規定，請本府地政處研提具體處理意見報部後再議。嗣本府地政處函請原處分機關查明原承租人○○○於訂約時，○○○是否有與其同戶共爨及共同耕作之情事及補正相關文件，經原處分機關函請○○○說明及補正相關資料，經其表明其與○○○○於系爭租約訂約時係同一戶籍，有同戶共爨及共同耕作等情，並補正相關文件後，原處分機關乃依臺北市耕地租約登記自治條例第 5 條第 4 款及第 6 條第 2 款規定，以 100 年 12 月 9 日北市信

建字第 10034154600 號函檢具相關文件報請本府地政處准予租約內容變更登記。嗣經本府地政處審認○○○符合內政部 94 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0940043350 號函所定准予換約續租之資格，乃以 100 年 12 月 15 日北市地權字第 10033430800 號函同意核定系爭租約之變更登記。原處分機關遂於 100 年 12 月 19 日逕為租約內容變更登記將承租人○○○變更登記為○○○，並以 100 年 12 月 21 日北市信建字第 10034291800 號函通知承租人○○○

○○○

○、出租人即訴願人等 24 人及○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○等共 29 人，系爭土地申辦租約登記一案，業奉本府地政處同意備查，並經原處分機關登記在案。訴願人等 24 人對於該函不服，於 101 年 1 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢

卷

答辯。

四、嗣經原處分機關重新審查後，以本件申請繼承變更登記案因係單方申請登記，經他方提出書面異議，依臺北市耕地租約登記申請須知第 5 點第 1 款規定，應依耕地三七五條例

第 26 條循調解、調處之程序辦理，其逕行核准繼承變更登記有誤，乃以 101 年 3 月 15 日  
北

市信建字第 10130803500 號函通知訴願人等 24 人，並副知本府訴願審議委員會，自行撤  
銷前揭 100 年 12 月 21 日北市信建字第 10034291800 號函。準此，原處分已不存在，訴願  
之

標的即已消失，揆諸前揭規定，自無訴願之必要。

五、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 6 款，決定如主文  
。

訴願審議委員會主任委員	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 4 月 12 日  
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行  
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴  
訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)