

訴	願	人	○○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○ (○○○繼承人)
訴	願	人	○○○ (○○○繼承人)
訴	願	人	○○○ (○○○繼承人)
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○
訴	願	人	○○○

兼訴願代表人

上 29 人送達代收人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市信義區公所

訴願人等 29 人因耕地三七五租約登記事件，不服原處分機關民國 103 年 10 月 29 日北市信建字

第 10333435100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、原○○○、○○○等 2 人所有本市○○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 日出租予○○○○，雙方訂有耕地三七五租約（租約字號為○○字第 10 號，下稱系爭租約），○○○○於 56 年間死亡，由其四子○○○繼承該承租權，並辦理租約變更登記。嗣出租人○○○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○○○等 29 人在案。嗣復因承租人○○○於 100 年 4 月 7 日死亡，○○○之弟○○○於 100 年 4 月 29 日檢具相關文件，向原處分機關申請租約承租人變更登記為○○○。經原處分機關報請本府地政處（100 年 12 月 20 日更名為本府地政局）准予將承租人名義變更為○○○，並經本府地政處 100 年 12 月 15 日北市地權字第

100334308

00 號函同意核定系爭租約之變更登記，原處分機關遂將系爭租約承租人○○○變更登記為○○○，並以 100 年 12 月 21 日北市信建字第 10034291800 號函通知出租人○○○等 29 人

及承租人○○○在案。○○○等 24 人不服，向本府提起訴願，經原處分機關以本件申請繼承變更登記係單方申請登記，經他方提出書面異議，應依耕地三七五減租條例第 26 條循調解、調處之程序辦理，其逕行核准變更登記有誤，乃以 101 年 3 月 15 日北市信建字第 10130803500 號函自行撤銷前揭 100 年 12 月 21 日函。嗣經本府以原處分不存在為由，以

10

1 年 4 月 12 日府訴字第 10109050800 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、嗣○○○向本府耕地租佃委員會申請調解租佃爭議，因雙方調解、調處均未成立，本府爰依耕地三七五減租條例第 26 條規定移送臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）審理。經臺北地院以 101 年度訴字第 2974 號民事判決：「原告（即○○○）之訴駁回……。」○○○不服，提起上訴，經臺灣高等法院（下稱高等法院）以 102 年度上字第 292 號民事判決：「原判決關於駁回上訴人（即○○○）後開第二項之訴部分廢棄。被上訴人應會

同上訴人就坐落臺北市信義區○○段○○小段○○地號、地目田、面積 0.0887 平方公頃土地之臺北市○○字第 010 號私有耕地租約辦理變更承租名義人為上訴人之登記.....。上訴人即出租人○○○等人不服，提起上訴，經最高法院以其等上訴利益未逾新臺幣 150 萬元，屬不得上訴第三審之案件，其等上訴不合法為由，以 103 年度臺上字第 1823 號民事裁定：「上訴駁回.....。」確定在案。嗣○○○依臺北市耕地租約登記自治條例（下稱自治條例）第 3 條第 1 項第 1 款規定，以 103 年 10 月 16 日耕地三七五租約登記

申請

書，並檢附相關文件及上開高等法院民事判決、最高法院民事裁定及 103 年 9 月 19 日核發之民事裁定確定證明書，向原處分機關申請系爭租約承租人變更登記，經原處分機關報請本府地政局以 103 年 10 月 27 日北市地權字第 10333192700 號函核准租約承租人變更登

記

，原處分機關乃辦竣租約變更登記，並以 103 年 10 月 29 日北市信建字第 10333435100 號

函

通知出租人○○○等人及承租人○○○。該函分別於 103 年 10 月 30 日、31 日、11 月 3 日

、

13 日送達。訴願人等 29 人（系爭土地現出租人及所有權人）不服，於 103 年 11 月 27 日

經

由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人等 29 人共同提起訴願，並未選定訴願代表人，前經本府法務局以 103 年 12 月

1

1 日北市法訴一字第 10336519910 號書函通知訴願人等 29 人於文到 20 日內選定，該書函於 103 年 12 月 12 日送達，惟訴願人等 29 人逾期仍未選定，本府爰依訴願法第 23 條規定

，

指定○○○為訴願代表人，合先敘明。

二、按耕地三七五減租條例第 6 條規定：「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。前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。」第 26 條規定：「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。」

臺北市耕地租約登記自治條例第 1 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）為辦理耕地租約登記，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定制定本自治條例。」第 2 條規定：「耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起三十日內，向耕地所在地區公所申請。」第 3 條第 1 項第 1 款規定：「耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：一、經判決確定。」第 5 條規定：「有下列情形之一者，應為租約變更登記：一、出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。二、出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地。.....四、承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作.....。」第 6 條第 2 款規定：「申請耕地租約變更登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別提出下列文件：.....二、依前條第四款申請登記者，應提出戶籍謄本、繼承系統表、自任耕作切結書及土地登記簿謄本。但與非現耕繼承人共同繼承者，並應提出非現耕繼承人拋棄繼承權之證明文件.....。」

臺北市耕地租約登記申請須知第 5 點第 1 款規定：「申請租約登記應注意事項：（一）依租約登記自治條例第三條第一項第五款規定，由單方申請登記事件，受理區公所應以書面通知他方，於接到通知後如有異議應於 10 日內以書面提出，逾期未提出者，依租約登記自治條例規定辦理登記。他方提出書面異議者，依減租條例第二十六條規定辦理。」

臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則第 2 條規定：「耕地租佃爭議，當事人應向市租佃會申請調解，調解不成立，再行調處。」最高法院 51 年度臺上字第 2629 號判例：「耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項.....係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」

內政部 79 年 7 月 14 日臺內地字第 819509 號函釋：「.....是否有耕地租佃關係存在，

非

行政機關所能認定，應由當事人訴請法院認定。」

90 年 4 月 24 日臺內地字第 9007020 號函釋：「.....案經轉准司法院秘書長 90 年 3 月

27 日

（九十）秘臺廳民四字第 06511 號函略以：『按給付判決之內容包含確認為訴訟標的法律關係內容所生之請求權存在。命被告給付（行為、不行為），以滿足原告之請求。來函所述臺灣士林地方法院.....判決既為給付判決，即含有確認兩造間耕地租賃關係於發生爭議時即已存在之意旨。至於耕地租約登記事項，宜由主管機關本於職權審酌。』

，准此，本案申請人持臺灣士林地方法院簡易庭判決確定證明書之主文記載：『被告應就共有坐落.....地號之耕地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。』辦理耕地三七五租約登記，應予受理。」

91 年 10 月 11 日臺內中地字第 0910085283 號函釋：「按本部 63 年 7 月 25 日臺內地字第 5843

83 號函參照最高法院書記廳（50）臺六字第 0077 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分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……至『同戶籍』之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準……。」

96 年 2 月 7 日內授中辦地字第 0960055755 號函釋：「……耕地承租人辦理換約對象，為

其最初訂約時同一戶籍之共同耕作之現耕人者，不論其理由為年邁體衰、分戶或財產權之分配，均得依規定辦理換約續租。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）高等法院判決既謂系爭耕地租約之書面為臺北市政府所填發，顯然亦認定系爭租約並非當時土地所有權人與○○○○所簽訂之契約，而係由主管機關製作後登記，竟不顧 43 年 1 月 1 日填發書面契約當時，土地所有權人○○○業已死亡之事實。
- （二）高等法院判決肯認○○○死亡後系爭耕地租賃權可由第三順位繼承人○○○繼承，其餘權利義務仍由第一順位繼承人繼承，有違繼承法則。
- （三）依高等法院判決可推知○○○之租賃關係顯然係自○○○○死亡繼承而來，而非○○○死亡後繼承而來，自不得以○○○之現耕繼承人身分請求變更登記。
- （四）系爭租約之出租人處僅載有「○○○等二人」，並無○○○之簽名，且○○○早已於 40 年 11 月 28 日死亡，系爭租約尚非合法成立生效，自始、當然、確定不生效力。
- （五）臺北市耕地租約登記申請須知第 7 點第 2 項第 7 款已明定須提出由法院發給之非現耕繼承人拋棄繼承權之證明文件，○○○第一順位繼承人從未辦理拋棄繼承程序，○○○以同意書代替，申請變更登記，不符規定。

四、查本件○○○與出租人間關於系爭租約變更登記爭議，業經高等法院以 102 年度上字第 292 號民事判決，出租人應會同○○○就系爭租約辦理變更承租名義人為○○○之登記，復經最高法院民事裁定駁回出租人○○○等人之上訴確定在案。○○○持憑上開高等法院民事判決、最高法院民事裁定及 103 年 9 月 19 日核發之民事裁定確定證明書，向原處分機關申請租約承租人變更登記，經原處分機關審認系爭租約承租人變更登記業經高等法院判決系爭租約已成立生效，且○○○為系爭土地現耕承租人，得請求出租人會同辦理系爭租約之變更登記，乃報請本府地政局核准後辦理租約承租人變更登記，自屬有據。

五、至訴願人等主張二審判決違法；系爭租約自始不生效力云云。按出租人與承租人間有關

耕地租佃關係存否之爭議，經調解、調處均不成立時，應由司法機關裁判。觀諸耕地三七五減租條例第 26 條規定及內政部 79 年 7 月 14 日臺內地字第 819509 號函釋意旨自明。

次

依自治條例第 2 條、第 3 條第 1 項第 1 款規定，耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷

，應由出租人會同承租人申請登記；但經判決確定者，得由出租人或承租人單獨申請。查本件有關係爭租約承租人變更爭議，既經上開高等法院民事判決訴願人等應會同辦理系爭租約承租人變更登記為○○○，並經最高法院民事裁定，駁回出租人○○○等人上訴，則○○○持相關裁判及民事裁定確定證明書等申請租約承租人變更登記，原處分機關依自治條例第 3 條第 1 項第 1 款規定辦理系爭租約變更登記，並無違誤。訴願人等上開訴願理由，業於民事訴訟程序提出，惟未被採認。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 2 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）