

臺北市政府 104.09.24. 府訴一字第 10409130300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林區公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服臺北市政府地政局民國 104 年 4 月 10 日北市地權字第 1043

0839600 號及原處分機關民國 104 年 4 月 15 日北市士建字第 10431280500 號函，提起訴願，本府

決定如下：

主文

一、關於臺北市政府地政局 104 年 4 月 10 日北市地權字第 10430839600 號函部分，訴願不予受理

。

二、關於原處分機關 104 年 4 月 15 日北市士建字第 10431280500 號函部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人及○○○等 21 人（下稱訴願人等 21 人）為本市士林區○○段○○小段○○內、○○內地號等 2 筆土地（下稱系爭土地）之共有人，與○○○等 3 人就系爭土地訂有耕地三七五租約（租約字號為本市士林區雙內字第○○號，下稱系爭租約）。嗣原處分機關於民國（下同）103 年 11 月間辦理耕地租約清查，查得系爭租約租期將於同年年底屆滿，乃以 103 年 11 月 27 日北市士建字第 10334129000 號函通知出租人訴願人等 21 人及承租人

○○○等 3 人，系爭租約租期屆滿後，有申請續訂租約或收回自耕者，請於公告期間（即 104 年 1 月 1 日至 2 月 16 日止）提出申請。承租人○○○等 3 人即於 104 年 2 月 2 日檢具續訂

租約申請書及相關文件向原處分機關申請續訂租約。

二、嗣訴願人於 104 年 2 月 16 日提出異議書主張承租人並未自任耕作，涉有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，系爭租約應無效。原處分機關爰於 104 年 3 月 13 日派員會同訴

願人之代理人○○○、承租人○○○等 3 人及本府產業發展局、地政局、陽明山國家公園管理處、本市士林地政事務所等相關機關人員至現場辦理會勘。依實地勘查結果審認

尚符合耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定。原處分機關乃以 104 年 3 月 17 日北市士建

字第 10430898200 號函檢送會勘紀錄予出租人訴願人等 21 人及承租人○○○等 3 人，並載明如對會勘結果仍有爭議，應依耕地三七五減租條例第 26 條規定，由耕地租佃委員會進行調解、調處。

三、嗣原處分機關審認系爭租約租期屆滿，出租人並未申請收回自耕，且承租人切結繼續自任耕作，符合耕地三七五減租條例第 20 條規定，乃以 104 年 3 月 31 日北市士建字第 10431

128300 號函將審查結果及擬准予續訂租約 6 年（租期自 104 年 1 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日

止）意旨，並檢送相關續訂租約相關文件等，報請本府地政局（下稱地政局）核定。經地政局以 104 年 4 月 10 日北市地權字第 10430839600 號函同意核定，並請原處分機關依

臺北市耕地租約登記自治條例第 12 條規定辦理。原處分機關乃以 104 年 4 月 15 日北市士建字第 10431280500 號函通知出租人訴願人等 21 人及承租人○○○等 3 人略以，租約續訂登記

案業經地政局核定，准由承租人自 104 年 1 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日止續訂租約 6 年，並

登載於租約登記簿。訴願人不服上開地政局 104 年 4 月 10 日北市地權字第 10430839600 號

及原處分機關 104 年 4 月 15 日北市士建字第 10431280500 號函，於 104 年 5 月 14 日向本府提

起訴願，5 月 20 日、6 月 23 日補充訴願理由，8 月 24 日補正訴願程式，9 月 9 日補充訴願理

由及資料，並據地政局及原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於地政局 104 年 4 月 10 日北市地權字第 10430839600 號函部分：

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 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 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：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、查上開地政局 104 年 4 月 13 日北市地權字第 10430839500 號函之內容，係就原處分機關陳

報事項所為指示處理，核屬機關間內部職務上所為之意思表示，並非對訴願人所為行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分機關 104 年 4 月 15 日北市士建字第 10431280500 號函部分：

一、按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。」第 5 條規定：「耕地租佃期間，不得少於六年；其原約定租期超過六年者，依其原約定。」第 16 條第 1 項、第 2 項規定：「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。」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。」第 26 條第 1 項規定：「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。」

民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

」

耕地三七五租約清理要點第 5 點規定：「耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人間發生爭議時，依耕地三七五減租條例第二十六條規定處理。但鄉（鎮、市、區）公所就同條例第十九條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，當事人如有不服，得依訴願法規定提起訴願。」

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 12 條規定：「租約登記事件，除前條規定之情形外，該管區公所應於收件五日內審查完竣，經審查屬實者，應將審查結果報經市政府地政局核定後辦理登記。但出租人或承租人依第三條第一項第五款規定申請登記者，該管區公所應於當事人提出異議或逾期末提出異議後五日內審查完竣。前項經核定之登記事件，除登記於耕地租約登記簿外，應依下列規定處理後，將租約發還申請人，並將登記結果以書面通知雙方當事人及利害關係人。……二、租約之續訂登記，應在原租約上加蓋市政府地政局准予續約之戳記。……。」

內政部 86 年 9 月 5 日臺內地字第 8682123 號函釋：「主旨：關於私有出租耕地租期屆滿

承租人單獨申辦續訂租約，如出租人以書面表示異議，應如何處理疑義乙案。……二、案經本部八十六年八月二十二日邀集省（市）政府地政處等機關會商獲致結論：『耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例（以下稱本條例）收回自耕地外，承租人依本條例第二十條規定單獨申請續訂租約時，鄉（鎮、市、區）公所應予受理；惟於直轄市或縣（市）政府核定承租人續訂租約前，出租人以書面表示異議，主張依本條例第十六條或第十七條規定申請收回耕地或終止租約，並提出省（市）政府耕地租約登記辦法中規定之證明文件，且於二十日內依本條例第二十六條規定進行調解、調處或移送司法機關審理時，應俟其爭議處理完畢後，視其處理結果再行核定准否承租人續訂耕地租約事宜。上開續訂租約案件如已由鄉（鎮、市、區）公所送請直轄市或縣（市）政府核定中，出租人始提出異議，涉及租佃爭議，該公所應主動連繫直轄市或縣（市）政府暫緩處理，以免疏誤。』……。」

93 年 3 月 10 日臺內地字第 0930066140 號函釋：「主旨：關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行方式。說明：一、關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定所稱『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十六條第一項規定有關『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二十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二十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。……三、直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所為辦理耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之認定事宜，得視需要組成審查小組，其成員由地政、農業、都市計畫、建設（工務）或環保等相關單位派員組成之。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人於收受原處分機關 104 年 3 月 17 日北市士建字第 10430898200 號函後，即於 104

年 4 月 15 日向臺北市耕地租佃委員會申請調解調處。訴願人既已提出舉證照片，說明承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，參酌內政部 86 年 9 月 5 日臺內地

第 8682123 號意旨，原處分機關應依內政部 93 年 3 月 10 日臺內地字第 0930066140 號

函

釋規定，通知承租人表示意見，如承租人有不同意見，應通知承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。惟地政局及原處分機關未依照內政部上開函釋規定之程序辦理，卻先後以 104 年 4 月 10 日北市地權字第 10430839600 號及 104 年 4 月 15 日北市士建

字第

10431280500 號函核定並辦理租約續訂登記。程序顯然有違法不當，損害訴願人權利與利益。

- (二) 另會勘結果有誤，依訴願人 104 年 2 月 16 日異議書所附照片，可知承租人有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，依同條第 2 項規定，租約無效。所謂無效，係不待出租人主張即當然向後失效；退步言之，縱認租約並非無效，亦已符合同條例第 17 條第 1 項第 4 款可終止租約之要件。

三、查本件系爭租約於 103 年底屆滿，承租人○○○等 3 人於 104 年 2 月 2 日檢具申請書及相關

文件向原處分機關申請續訂租約。嗣訴願人於 104 年 2 月 16 日以異議書主張承租人並未自任耕作，違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，系爭租約無效。原處分機關爰會同相關單位辦理會勘，依實地會勘結果審認尚符合耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，乃以 104 年 3 月 17 日北市士建字第 10430898200 號函檢送會勘紀錄予出租人訴願人

等

21 人及承租人○○○等 3 人，並載明如對會勘結果仍有爭議，應依耕地三七五減租條例第 26 條規定，由耕地租佃委員會進行調解、調處。嗣原處分機關審認系爭租約期滿承租人申請續訂租約，出租人並未申請收回自耕，且經相關機關會勘結果，承租人有自任耕作之事實，乃將審查結果及擬准予續訂租約 6 年意旨，函報地政局核定。嗣經地政局函復同意核定後，原處分機關爰准由承租人自 104 年 1 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日止續訂

租約

6 年，並登載於租約登記簿。有○○○等 3 人私有耕地租約期滿續訂租約申請書、訴願人異議書及原處分機關會勘紀錄影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已提出舉證照片，說明承租人涉有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，惟原處分機關並未依內政部 86 年 9 月 5 日臺內地字第 8682123 號及 93 年 3 月 10 日臺

內地字第 0930066140 號函釋所定程序暫緩處理，卻逕行辦理租約續定登記一節。按耕地租佃期間，不得少於 6 年；耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例收

回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約；續訂租約之受理、查核及彙辦機關為耕地所在地之區公所，核定機關為地政局；區公所於租約登記事件審查完竣，經審查屬實者，應將審查結果報經地政局核定後辦理登記，並將登記結果以書面通知雙方當事人及利害關係人。為耕地三七五減租條例第 5 條、第 20 條及臺北市耕地租約登記自治條例第 12 條所明定。又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。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。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。亦有內政部 93 年 3 月 10 日臺內地字第 0930066140 號函釋意旨可資參照。

經

查本件訴願人等 21 人共有系爭土地，與○○○等 3 人訂有系爭租約。系爭租約於 103 年底屆滿，承租人○○○等 3 人於 104 年 2 月 2 日申請續訂租約，訴願人於 104 年 2 月 16 日以

異議

書向原處分機關主張承租人並未自任耕作，系爭租約應無效。原處分機關爰會同相關單位辦理會勘，實地會勘結果審認承租人並無訴願人所陳未自任耕作之事實，尚符合耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定。嗣原處分機關以出租人（即除訴願人以外之 20 位共有人）並未申請收回自耕，爰依耕地三七五減租條例第 20 條規定，於報經地政局核定後，准由承租人續訂租約，並無違誤。至訴願人主張原處分機關未依內政部上開 2 函釋程序處理，查本件訴願人於 104 年 2 月 16 日以異議書向原處分機關主張承租人並未自任耕作，原處分機關業依內政部 93 年 3 月 10 日臺內地字第 0930066140 號函釋所定程序，會同

相

關單位辦理會勘，依會勘結果審認承租人並無訴願人所稱未自任耕作之事實，是本件並無內政部 86 年 9 月 5 日臺內地字第 8682123 號函釋所稱耕地租約發生爭議，需俟爭議處理

理

完畢，再視處理結果核定准否承租人續訂租約之情形，本件並無該函釋之適用。訴願主張，容有誤解，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。另如訴願人仍認系爭租約有否無效或終止之爭議，因屬私權爭執，得依耕地三七五減租條例第 26 條規定，循耕地租佃爭議程序，申請調解、調處及司法機關裁判以求解決，併予敘明。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 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 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 9 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）