

訴 願 人 ○○○

訴願人兼上 1 人 ○○○

之送達代收人

原 處 分 機 關 臺北市北投區公所

訴願人等 2 人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關民國 110 年 12 月 15 日
北市投區經字第 1106026647 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人○○○、○○○等 2 人與案外人○○○、○○○、○○○○等 3
人（下合稱○○○等 3 人；與訴願人等 2 人下合稱出租人等 5 人）為本
市北投區○○段○○小段○○地號及同區段○○小段○○地號（下合
稱系爭土地）之共有人，其等與承租人○○○、○○○、○○○、○
○○、○○○（下稱承租人等 5 人）就系爭土地訂有耕地三七五租約
（租約字號為投清字第 159 號，下稱系爭租約）。系爭租約租期將於
民國（下同）109 年 12 月 31 日屆滿，經出租人等 5 人於 110 年 1 月 8 日檢
具私有耕地租約期滿收回耕地自耕申請書向原處分機關申請收回系爭
土地，另承租人等 5 人於 110 年 1 月 27 日檢具私有耕地租約期滿續訂租
約申請書向原處分機關申請續訂系爭租約。

二、經原處分機關依內政部函頒「私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工
作手冊」審核：

（一）承租人等 5 人合併計算 108 年全年收益及支出為負數，表示全部承租
人收益不足以維持一家生活、出租人等 5 人合併計算 108 年全年收益
及支出為正數，表示全部出租人收益足以維持一家生活，依耕地三
七五減租條例（下稱減租條例）第 19 條第 1 項第 2 款規定，出租人等
5 人不得收回自耕。

（二）復依訴願人○○○提供之補正說明系爭土地訂有分管協議，出租人
等 5 人得按其分管部分收回出租耕地，則出租人等 5 人之收益及支出
各自計算後：

1. 部分出租人○○○等 3 人，收支相抵為正數，仍符合減租條例第 19

條第 1 項第 2 款規定「出租人所有收益足以維持一家生活」，出租人不得收回自耕之情形，擬准承租人等 5 人續訂系爭租約 6 年。

2. 另其餘出租人訴願人等 2 人，收支相抵為負數，雖無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款「出租人不能自任耕作」及第 2 款「出租人所有收益足以維持一家生活」所規定出租人不得收回自耕之情事，惟因承租人等 5 人之收支相抵亦為負數，有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據」規定，出租人不得收回自耕之情事，乃依減租條例第 19 條第 4 項規定，應由本府耕地租佃委員會（下稱耕地租佃委員會）調處。

（三）原處分機關並以 110 年 10 月 7 日北市投區經字第 1106020301 號函將上開審查結果意旨並檢送相關文件，報請本府地政局（下稱地政局）處理。

三、案經耕地租佃委員會於 110 年 11 月 22 日召開第 10 屆第 5 次會議調處（下稱系爭調處）並決議：「本案出租人主張於 104 年 1 月 1 日就租約土地訂有分管契約，惟承租人表示並不知情，爰該 104 年 1 月 1 日分管契約於承租人不具拘束力，本案出租人不得主張按其分管部分收回出租之耕地。經計算全部出、承租人 108 年全年收益、支出，出租人全部收支相抵後之數據，有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 2 款『出租人所有收益足以維持一家生活』情形，不得收回土地，爰出租人○○○、○○○申請收回部分予以駁回，准承租人續訂租約。」

四、嗣地政局以 110 年 11 月 25 日北市地用字第 1106029561 號函檢送系爭調處之會議紀錄予出租人等 5 人及承租人等 5 人，並副知原處分機關。該局另以 110 年 12 月 9 日北市地用字第 1106025241 號函（下稱 110 年 12 月 9 日函）核定，部分出租人○○○等 3 人不得收回自耕，同意由承租人等 5 人續訂系爭租約，部分出租人訴願人等 2 人經系爭調處決議亦不得收回自耕，應由承租人等 5 人續訂系爭租約，並請原處分機關依臺北市耕地租約登記自治條例第 12 條規定處理。原處分機關乃據地政局 110 年 12 月 9 日函及系爭調處決議，以 110 年 12 月 15 日北市投區經字第 1106026647 號函（下稱原處分）通知出租人等 5 人及承租人等 5 人，依減租條例第 5 條規定，准由承租人等 5 人續訂系爭租約 6 年，租期自 110 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止等。原處分於 110 年 12 月 17 日及 20 日分別送達出租人等 5 人，訴願人等 2 人不服，於 111 年 1 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，1 月 19 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答

辯。

理由

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 3 條規定：「直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所，應分別設立耕地租佃委員會。……。前項委員會佃農代表人數，不得少於地主與自耕農代表人數之總和；其組織規程，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定。鄉（鎮、市、區）公所未設立耕地租佃委員會者，其有關租佃事項，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會處理之。」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 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 19 條第 1 項、第 4 項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」「出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」

耕地三七五租約清理要點第 4 點規定：「耕地租約期滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：（一）承租人仍繼續耕作，而出租人有耕地三七五減租條例第十九條第一項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。（二）出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會依申請予以調處。……。 （四）出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第二款情形，而承租人不因出租人收回耕地，失其家庭生活依據，准由出租人收回自耕。」第 14 點規定：「因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出租人、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 條第 1 項、第 2 項第 2 款規定：「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。……。」「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……。」

臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法第 1 條規定：「本辦法依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）。」第 3 條第 4 款規定：「臺北市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本會）掌理事項如下：……四 耕地租約期滿時收回自耕之調處。」第 4 條規定：「本會置召集人、副召集人各一人，由地政局局長、副局長兼任，委員十三人，除召集人、副召集人、臺北市農會理事長及地政局主管科長為當然委員外，其餘委員由地政局就下列人員遴聘之：一 佃農委員四人。二 自耕農委員二人。三 地主委員二人。四 專家學者一人。」第 11 條規定：「本會應有二分之一以上委員出席始得開會，經出席委員過半數之同意始得決議。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）耕地租佃委員會第 10 屆第 5 次會議調處時，承租人○○○辯稱對分管協議不知情，但接著又表示其與其母親○○○均不識字，當年簽了什麼文件她也不知道；就此，出租人已提供法院紀錄的默示分管協議資料可證明承租人○○○所述並非事實。
- （二）從地政士書信及法院紀錄皆可清楚看出 95 年當時唯一佃農○○○已知悉並同意○家之分管協議，後來○○○購買○家耕地也受原分管事實之約束。
- （三）至於 104 年加註持分變更的分管協議記錄，乃因出租人等 5 人之母親往生，由出租人等 5 人繼受 96 年的分管協議加註持分更改，對系爭土地之承租人當有拘束力。
- （四）訴願人等 2 人申請收回分管之持分土地，對於目前實際上係富有之每位承租人，只會減少新臺幣 53.3 元的收入，不致造成承租人失其家庭生活依據。

三、查本件系爭租約於 109 年年底屆滿，出租人等 5 人及承租人等 5 人分別向原處分機關申請收回系爭土地自耕及續約系爭租約。原處分機關依耕地租佃委員會之系爭調處決議及地政局 110 年 12 月 9 日函，准由承租人等 5 人續訂系爭租約 6 年；有出租人等 5 人私有耕地租約期滿收回耕地自耕申請書、承租人等 5 人私有耕地租約期滿續訂租約申請書、耕地租佃委員會第 10 屆第 5 次會議紀錄、地政局 110 年 12 月 9 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張承租人○○○辯稱對分管協議不知情並非事實，訴願人等 2 人收回分管之持分土地，不致使承租人失其家庭生活依據云云。按耕地租約期滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，「若出租人有不能自任耕作情事，應准承租人續訂租約」、「若出租人無不能自任耕作，亦無所有收益足以維持一家生活情事，且承租人不因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，准由出租人收回自耕」、「若出租人無不能自任耕作，亦無所有收益足以維持一家生活情事，惟承租人因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，由鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處」；鄉（鎮、市、區）公所未設立耕地租佃委員會者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會處理；揆諸減租條例第 3 條第 3 項、第 19 條第 1 項、第 4 項及耕地三七五租約清理要點第 4 點規定自明。再按本府為審議耕地租約期滿時收回自耕之調處，乃設置耕地租佃委員會，置委員 13 人，由地政局局長及副局長分別兼任召集人及副召集人，臺北市農會理事長及地政局主管科長分別為當然委員，其餘委員由佃農代表 4 人、自耕農代表 2 人、地主代表 2 人、專家學者 1 人任之；其中佃農代表人數，不得少於地主與自耕農代表人數之總和；為減租條例第 3 條第 2 項及臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法第 3 條第 4 款、第 4 條明定。本件查：

- （一）依耕地租佃委員會第 10 屆委員名冊所示，耕地租佃委員會委員含召集人計有 13 位，該次會議有 11 位委員親自出席，並經出席委員依規定決議；經查本件耕地租佃委員會之組成及開會、決議，均符合上開規定。
- （二）復稽之卷附耕地租佃委員會第 10 屆第 5 次會議紀錄影本載以：「…案由七：本市北投區【投清字第 159 號】私有耕地三七五租約，因耕地租約期滿，出租人申請收回土地、承租人申請續訂租約……

依減租條例第 19 條第 4 項規定由本委員會依出、承租人申請予以調處。……二、本會調處經過：（一）出租人意見要旨：……3……出租人○○○和○○○申請收回持分耕地 84.78 坪只會減少 5 位承租人每人每月新台幣 53.3 元……不可能造成擁有公告現值超過 4,000 萬以上土地的大地主生活發生匱乏。4. 本案租約原出租人……96 年 5 月 25 日訂有分管協議，法院 96 年 1 月 26 日有現場勘驗筆錄，承租人之一○○○當時也有出席，已符合默示分管協議。5. 104 年分管協議係繼受 96 年 5 月 25 日之分管協議。……（二）承租人意見要旨：……4. 完全不知道 96 年及 104 年出租人間之分管協議。三、決議：本案出租人主張於 104 年 1 月 1 日就租約土地訂有分管契約，惟承租人表示並不知情，爰該 104 年 1 月 1 日分管契約於承租人不具拘束力，本案出租人不得主張按其分管部分收回出租之耕地。經計算全部出、承租人 108 年全年收益、支出，出租人全部收支相抵後之數據，有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 2 款『出租人所有收益足以維持一家生活』情形，不得收回土地，爰出租人○○○、○○○申請收回部分予以駁回，准承租人續訂租約。」

（三）經查本件耕地租佃委員會之設置及開會、決議，無組成不合法、違反正當法律程序、認定事實錯誤、違反行政法上一般原理原則或其他顯然錯誤的判斷之情事。準此，耕地租佃委員會以承租人等 5 人對分管協議不知情為由，審認訴願人等 2 人不得主張按其分管部分收回出租之耕地，並計算全部出租人等 5 人及承租人等 5 人之 108 年全年收益、支出後，進而核定出租人等 5 人有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定「出租人所有收益足以維持一家生活」之情形，乃決議應准由承租人等 5 人續訂系爭租約，且該決議結果就部分出租人吳志誠等 3 人之 108 年收益足以維持生活一節，亦經耕地租佃委員會調處決議，自應予以尊重。

（四）至訴願理由主張承租人○○○辯稱對分管協議不知情並非事實，訴願人等 2 人收回分管之持分土地，不致使承租人失其家庭生活依據等情；惟查系爭調處就前開訴願理由所主張事項審酌在案，已如前述；且訴願人等 2 人並未提供相關事證證明系爭調處決議所依據之事實有何變動之處。訴願主張，不足採據。從而，耕地租佃委員會審酌本案爭議事件發生歷程及客觀事證，作成系爭調處決議，原處分機關依該決議結果准由承租人等 5 人續訂系爭租約 6 年，依減租條

例第 5 條規定，租期自 110 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 3 月 30 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）