

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○○

原 處 分 機 關：臺北市信義區公所

訴願人等 4 人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 94 年 11 月 14 日北市信建字第 094

32346500 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人之被繼承人○○與○○、○○及○○鈞等 4 人為因應耕地三七五減租條例施行後耕地租約應以書面為之之規定，於 43 年 1 月 1 日就所有本市信義區○○段○○小段（79 年行政區域調整前為大安區○○段○○小段）○○、○○及○○地號等 3 筆土地與承租人○○簽訂耕地三七五租約（租約字號為安順租字第 xx 號）。嗣因承租人○○於 85 年 6 月 5 日死亡，其繼承人中之○○○及○○○於 85 年 12 月 26 日向原處分機關申請辦理租

約變更登記，經原處分機關函請出租人表示意見，出租人○○及○○鈞於 86 年 1 月 8 日向原處分機關聲明異議，並主張系爭租約無效，反對辦理變更租約之登記，原處分機關審認本件已涉及耕地租佃之爭議，乃分別以 86 年 1 月 11 日北市信建字第 38502 號及 86

年

3 月 11 日北市信建字第 8620517600 號等函請○○○、○○○及○○、○○鈞逕向本府耕地租佃委員會申請調解或調處。嗣經○○○、○○○等 2 人於 86 年 4 月 2 日申請與相對人○○○等 11 人（由於部分出租人死亡，由其繼承人繼承出租耕地，故出租人變更為○○○、○○○等 11 人）進行調處，並經本府第四屆耕地租佃委員會於 86 年 5 月 30 日第 67

次

委員會議雙方調處成立，本府乃以 86 年 6 月 16 日府地三字第 8604482000 號函檢送耕地

租

佃委員會北市耕租委處證字第 063 號租佃爭議調處成立證明書，該調處結果主要內容為：「一、雙方同意比照依平均地權條例第 78 條規定以終止租約當期公告土地現值扣除預

計土地增值稅後餘額三分之一補償承租人。二、雙方同意於 86 年 6 月 30 日前交付，並會同至信義區公所辦理終止租約，屆時並由承租人出具放棄耕作權同意書、印鑑證明等相關資料。」

二、嗣租佃雙方先後於 86 年 7 月 15 日、8 月 20 日及 10 月 3 日至原處分機關辦理租約變更及租

約終止登記，惟皆因雙方未經事先協商土地增值稅之金額、出租人之相關證明文件未齊全及出租人未出席等因素，原處分機關無法依調處成立之結果准予辦理租約變更及終止登記，乃以 86 年 10 月 9 日北市信建字第 8623072900 號函通知本府地政處並副知該調處

案

之原申請人○○○、○○○及相對人○○○等 11 人。

三、旋承租人之繼承人○○○及○○○以系爭租佃爭議調處成立證明書為執行名義，向臺灣臺北地方法院聲請強制執行，經該院以 87 年 5 月 22 日 87 年度執字第 7194 號民事裁定略以

：「……主文：聲請人強制執行之聲請駁回。……理由：……三、……惟依該調處書調處內容二造應依平均地權條例第 78 條規定終止租約為前題之要件，本件聲請人主張債務人並未依約檢具相關資料向臺北市辦理終止租約。四、則本件聲請人尚未依上開規定完成終止租約前，據以聲請執行，本件執行名義之金額無從確定，聲請自有未合，應予駁回。……」依此，○○○及○○○乃依上開民事裁定意旨及系爭租佃爭議調處成立證明書，於 92 年 3 月 6 日向原處分機關申請終止系爭耕地三七五租約登記，經原處分機關以系爭租約承租人之繼承人單獨申請終止租約登記是否逕為辦理終止登記，尚無需要求申請人辦理繼承變更併同終止登記等之疑義，以 92 年 7 月 8 日北市信建字第 09231350300 號函詢本府地政處意見，經該處以 92 年 7 月 16 日北市地三字第 09231974900 號函示○○○及○○○等 2 人單獨申請終止租約登記與耕地三七五租約清理要點第 3 點第 2 項、第 3 項規定並無不合，應為系爭租約終止之登記。原處分機關乃以 92 年 8 月 18 日北市信建字第 09231691200 號函為系爭之繼承變更及租約之終止登記並通知雙方當事人。

四、承租人之繼承人○○○及○○○於終止租約登記後復向臺灣臺北地方法院聲請強制執行，惟經該院以 94 年 6 月 29 日 92 年度執字第 34168 號裁定略以：「……主文：聲請人強

制執行之聲請駁回。……理由：一、本件債權人持 86 年 6 月……北市耕租委處證字第 063 號租佃爭議調處成立證明書據以聲請強制執行，惟查該證明書內所載相對人○○○、○○○依次早於 72 年 7 月 10 日、81 年 2 月 3 日即已死亡，依法並無當事人能力，而

終

止租約調處成立，應得共有人全體之同意，是前開執行名義因無法送達尚無執行力，聲請人強制執行之聲請於法尚有未合，應予駁回。」○○○及○○○不服，向臺灣高等法院提出抗告，經該院以 94 年 9 月 7 日 94 年度抗字第 1900 號裁定略以：「……主文：

抗

告駁回。……理由：……二、……上開調處之成立，縱認抗告人主張業經○○、○○○之繼承人同意屬實，亦不應以已故之○○、○○○本人而應以其繼承人為調處之當事人。系爭調處既以已死亡之○○、○○○為當事人，並對○○、○○○送達調處成立證明書，依法不生終止租約調處成立及合法送達調處成立證明書之效果。因此，系爭調處成立證明書不能認為具有合法之確定力與執行力，抗告人據以聲請強制執行，尚有未合，……」

五、嗣○○○及○○○於 94 年 9 月 27 日就上開事實向本府提出陳情回復系爭租約之登記，本府乃以 94 年 10 月 19 日府地三字第 09422674601 號函請原處分機關辦理回復系爭租約之

登

記，並通知雙方當事人。原處分機關嗣以 94 年 10 月 26 日北市信建字第 9432207800 號函

請

本府釋示回復登記之作業程序、辦理單位及是否應由出租人及承租人會同申請登記、核定結果通知相關利害關係人包括那些權利義務主體等相關疑義。嗣經本府審認依前揭法院之裁定意旨，本案租約尚未終止，應回復租佃爭議調處前租約存在之狀態，乃以 94 年 11 月 4 日府地三字第 09426563100 號函請原處分機關逕為更正登記，回復到租佃爭議調處成立前租約存在之狀態，並通知耕地租約之雙方當事人。原處分機關遂以 94 年 11 月 14 日北市信建字第 09432346500 號函通知耕地租約之雙方當事人將系爭租約回復為租佃爭議調處成立前之耕地租約。訴願人等 4 人對原處分機關上開函不服，於 94 年 12 月 14 日

向

本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按耕地三七五減租條例第 3 條第 1 項規定：「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。……」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，由省（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。」

耕地三七五租約清理要點第 1 點規定：「耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。」第 3 點規定：「耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，得由他方陳明理由，單獨申請登記。鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後 20 日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。前項登記係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。」第 9 點規定：「耕地租約有左列情形之一，出租人、承租人申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記：（一）承租人死亡而無繼承人時。（二）承租人放棄耕作權（承租權）時。（三）承租人積欠地租達兩年之總額，經出租人依民法第 440 條第 1 項規定催告，仍未依限期支付者。（四）承租人非因不可抗力繼續 1 年不為耕作時。（五）出租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使

用時。（六）出租耕地全部經出租人收回者。（七）承租人將承租耕地轉租於他人者。

」第 10 點規定：「耕地租約有下列各款情形之一者，應為租約變更登記：（一）出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。（二）出租人死亡，由繼承人繼承者。（三）承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。（四）耕地之一部已由出租人收回者。（五）耕地已分戶分耕者。（六）耕地經分割、合併或其他標示變更者。（七）耕地之一部已由承租人承買或承典者。（八）耕地之一部滅失者。（九）耕地之一部變更為非耕地使用者。（十）耕地因實施土地重劃、地籍圖重測變動者。（十一）耕地之一部經政府徵收或收購者。（十二）其他租約內容變更之情事。鄉（鎮、市、區）公所依前項第 3 款辦理租約變更登記時，非現耕之繼承人未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，可由現耕繼承人具結辦理租約變更登記。耕地租約經查明有第 1 項各款情形之一，而出租人、承租人未於 6 個月內申請登記者，鄉（鎮、市、區）公所應即通知出租人、承租人於 20 日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由鄉（鎮、市、區）公所逕為租約變更登記，將登記結果公告 30 日並以書面通知雙方當事人。」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 26 條規定處理。但鄉（鎮、市、區）公所就同條例第 19 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。」

最高法院 51 年臺上字第 2629 號判例：「耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項載：『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』云云。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。」

行政法院 51 年度判字第 152 號判例：「耕地之租賃，固屬私權關係，但行政機關依耕地三七五減租條例第 6 條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，則係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，不能謂非處分之性質。當事人對於此種登記處分如有不服，應許依訴願及行政訴訟程序請求救濟。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 耕地三七五租約經原處分機關為終止之登記後，是否應回復終止之前之狀態，依最高行政法院相關判例及內政部相關函釋意旨，屬租約存否之私權爭執事項，應由人民循司法途徑解決，原處分機關應不可介入。
- (二) 依行政程序法第 98 條第 3 項規定，行政機關未為教示，或教示錯誤時，相對人或利害關係人應於處分書送達後 1 年內聲明不服，原處分機關 92 年 8 月 18 日北市信建字第 09231691200 號函係於 92 年 8 月間已送達，○○○等卻遲至 94 年 9 月 27 日使提出陳情

，
顯已逾越前條項所規定聲明不服之期間。

三、卷查本案系爭耕地租約之承租人○○之繼承人○○○、○○○係依據租佃爭議調處成立證明書所載調處結果及臺灣臺北地方法院 87 年 5 月 22 日 87 年度執字第 7194 號民事裁定單

方向原處分機關辦理終止系爭租約登記，而原處分機關乃依前開耕地三七五租約清理要點第 3 點第 2 項及第 3 項關於當事人之一方單獨依耕地租佃委員會之調處成立所為登記之申請時，免再通知他方，視為同意之規定，依系爭租約承租人之繼承人單方之申請，辦竣系爭租約終止之登記，此有 86 年 7 月 15 日之申請書及原處分機關 92 年 8 月 18 日北

市

信建字第 09231691200 號函等影本附卷可稽。惟查系爭租佃爭議調處結果應係約定調處雙方履行調處條件後會同至原處分機關辦理終止租約登記，並非雙方於該調處時同意終止系爭租約，原處分機關依前開耕地三七五租約清理要點第 3 點第 2 項及第 3 項規定所為終止系爭租約登記之處分，即與系爭租佃爭議調處成立證明書所載調處結果不符，難謂合法。嗣經承租人之繼承人○○○及○○○主張系爭租佃爭議調處結果業經臺灣高等法院 94 年 9 月 7 日 94 年度抗字第 1900 號裁定認為調處之相對人○○、○○○於調處前

業

已死亡，系爭調處以渠等為調處當事人，並對渠等為送達調處成立證明書，依法不生終止租約調處成立及合法送達之效力。該租約調處成立之執行名義不能認為具有合法之確定力與執行力等為由，向本府陳情並申請回復租佃爭議調處成立前之租約狀態，經原處分機關據此審酌後撤銷先前所為終止租約之登記，並回復租佃爭議調處成立前之租約狀

態，自屬有據。

四、至於訴願人主張系爭耕地三七五租約為終止之登記後，應否回復到終止前之狀態，屬租約存否之私權爭執事項，應由人民循司法途徑解決，原處分機關應不可介入乙節。依前揭行政法院 51 年度判字第 152 號判例意旨，關於行政機關依耕地三七五減租條例第 6 條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，係屬行政處分之性質。原處分機關既為耕地三七五租約登記之權責機關，於發現終止租約之登載有誤時，自可依行政程序法第 117 條規定撤銷該其終止租約之登記，是訴願主張，尚難採據。又訴願人主張原處分機關 92 年 8 月 18 日北市信建字第 09231691200 號函係於 92 年 8 月間送達，○○○等人卻遲至 94 年 9 月 27 日始提出陳情，顯已逾

越行政程序法第 98 條第 3 項所規定聲明不服之期間乙節。經查，本案係原處分機關對先前違法行政處分之撤銷，與行政程序法第 98 條第 3 項規定無涉，是訴願主張，顯係誤解，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 4 月 19 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起 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）