

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市北投區公所

訴願人因收回耕地終止租約登記事件，不服原處分機關民國 98 年 7 月 6 日北市投區經字第 0983

2015700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

一、訴願人及其弟陳○○就本市北投區湖山段 3 小段 61 地號農地（下稱系爭土地）與出租人黃○○訂有耕地三七五租約（租約字號為本市北投區北山字第 25 號，下稱系爭租約），自民國（下同）92 年 1 月 1 日起至 97 年 12 月 31 日止續訂租約 6 年，因本次租約即將屆滿，

原處分機關乃以 97 年 11 月 12 日北市投區經字第 09732381400 號函通知出租人黃○○及承

租人即訴願人、陳○○，關於訂有北投區三七五租約之私有耕地將於 97 年 12 月 31 日租期屆滿，申請續訂租約或收回自耕之案件，請於公告期間（即 98 年 1 月 1 日起至同年 2 月

16

日止）提出申請。訴願人及陳○○於 98 年 2 月 9 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租約。

二、旋出租人黃○○於 98 年 2 月 16 日檢具私有耕地租約期滿收回耕地申請書、出租人自認耕作切結書、96 年全戶戶籍謄本、96 年綜合所得稅各類所得資料清單及 96 年全年生活費用明細表等相關文件向原處分機關申請收回耕地。原處分機關乃依私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊第 6 點第 2 款第 2 目規定，以 98 年 4 月 3 日北市投區經字第

09830830200

號函請訴願人及陳○○檢附 96 年度全戶戶籍謄本、96 年全年生活費用明細表及 96 年綜合所得稅各類所得資料清單等資料。嗣因訴願人及陳○○遲未補具上開資料，原處分機關乃以 98 年 4 月 29 日北市投區經字第 09831021100 號函通知訴願人及陳○○，系爭租約因出租人黃○○申請收回自耕，有關其等申請續訂租約案，前經原處分機關以前揭函請其等補正資料未果，請其等於文到後 15 日內補正上開資料，並載明倘逾期未補正，則視為未申請，原處分機關即依耕地三七五租約清理要點第 6 點第 1 款規定，函報本府地政處准

予出租人辦理終止租約登記，98 年 4 月 29 日函於 98 年 5 月 6 日送達予訴願人。

三、又訴願人於 98 年 5 月 19 日另向原處分機關申請准予其 1 人單獨續訂租約並辦理租約變更登記

記，原處分機關以系爭租約內容承租人並無各自耕作之協議或註記，得否由承租人中之 1 人單獨申請續訂租約之疑義，以 98 年 5 月 20 日北市投區經字第 09831545800 號函請本

府

地政處釋示，經該處以 98 年 6 月 2 日北市地三字第 09831413200 號函復原處分機關表示

,

系爭租約之承租人陳○○（即訴願人）申請系爭租約承租人由 2 人變更為 1 人，宜由原處分機關函請另一承租人及出租人陳述意見獲得其同意後，再憑辦理；至於得否由承租人之一陳○○單獨申請全部耕地續訂租約事宜，依行政院 43 年 12 月 11 日臺 43（內）字

第

7805 號及 44 年 1 月 6 日臺 44（內）字第 0087 號令釋規定，應以全部耕地為單位申請續訂

租

約，請原處分機關依相關法令規定辦理。原處分機關遂以 98 年 6 月 5 日北市投區經字第 09831744500 號函復陳○○及陳○○關於變更承租人為訴願人 1 人乙節，請徵詢另一承租人陳○○及出租人之意見後會同至原處分機關辦理變更登記；關於 97 年租約期滿續訂申請乙節，系爭租約內容承租人雙方並無各自耕作之協議或註記，不符各自耕作各自繳租之條件，故訴願人應以全部耕地為單位申請租約續訂；並請訴願人於文到後 10 日內由出租人、承租人會同至原處分機關辦理變更登記，逾期未申請者，即將訴願人及陳○○ 98 年 2 月 9 日私有耕地租約期滿續訂租約申請退件，視為未申請，並依耕地三七五租約清理要點第 6 點第 1 款規定，函報本府地政處准予出租人辦理終止租約登記，該通知函於 98 年 6 月 9 日送達訴願人及陳○○。

四、惟訴願人及陳○○並未會同出租人黃○○至原處分機關辦理變更租約，亦未補正續訂租約應檢附之相關資料，原處分機關乃以 98 年 6 月 22 日北市投區經字第 09831023200 號函通知訴願人及陳○○，將上開耕地租約期滿續訂租約申請案予以駁回，並視為未申請，並依臺北市耕地租約登記自治條例第 12 條第 1 項規定，以 98 年 6 月 29 日北市投區經字第

09

831026300 號函請本府地政處核定出租人黃○○申辦系爭租約期滿收回耕地申請終止租約登記案，旋經本府地政處以 98 年 7 月 1 日北市地三字第 0931810800 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，並通知雙方當事人、利害關係人及該處，並副知本市士林地政事務所註銷系爭土地有三七五租約登記之註記。原

租

處分機關乃以 98 年 7 月 6 日北市投區經字第 09832015700 號函通知訴願人、陳○○及出

人黃○○略以：「……說明……二、本案報經臺北市政府地政處同意核定由出租人收回自耕終止租約登記；旨揭租約因租期屆滿……惟承租人逾補正及申請變更登記期限未依規定補正或申請變更登記，本所遂於 98 年 6 月 22 日以北市投區經字第 09 8310232 00 號函將其耕地租約期滿續訂租約申請案予以駁回並視為未申請在案；另出租人黃○○於租約期滿公告申請期限內申請租約期滿收回耕地申請，且切結確能自任耕作，無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款情形，依耕地三七五租約清理要點第 6 點第 1 款規定

准

由出租人終止租約登記……。」訴願人不服原處分機關 98 年 7 月 6 日北市投區經字第

09

832015700 號函，於 98 年 7 月 31 日向本府提起訴願，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 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。」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。」
農業發展條例第 20 條第 2 項規定：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。」
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、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。」第 3 點第 1 項、第 2 項規定：「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二十日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。」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。（三）出租人為擴大家庭農場經營規模，且無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款、第三款情形之一者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條項第二款規定限制。（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 6 點第 1 款規定：「耕地租約期滿，承租人未申請繼續承租，而出租人申請終止租約者，依左列規定處理：（一）出租人無耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款情形者，准予辦理終止租約登記。」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 5 條第 9 款規定：「有下列情形之一者，應為租約變更登記：.....九、承租人放棄耕作權之一部。」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處核定後辦理登記。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未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.....。」

行政院 43 年 12 月 11 日臺 43（內）字第 7805 號及 44 年 1 月 6 日臺 44（內）字第 0087 號令釋：

「.....（八）出租人申請收回自耕或承租人申請願繼續承租時，應以 1 張租約內所載之全部耕地為單位，不得在 1 張租約內為一部份之申請.....。」

私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊第 4 點規定：「各工作項目之辦理機關：.....2. 受理續訂租約或收回自耕之申請、查核及彙辦：耕地所在地之鄉（鎮、市、區）公所、.....。4. 續訂租約或收回自耕之核定：直轄市部分，為耕地所在地之直轄市政

府地政處。」第 6 點規定：「辦理程序及作業方法：.....（二）公告及受理申請：.....2. 承租人申請續訂租約者，應檢附下列文件：（1）「續訂租約申請書」（格式 5）1 式 2 份。（2）原租約書正本 1 份。（3）承租人自任耕作切結書（格式 9）1 份。

..

.... 如耕地出租人提出申請收回耕地者，應請承租人另補附下列文件：（7）租約期滿前 1 年（即民國 96 年）底，承租人之全戶戶籍謄本或戶口名簿影本 1 份。（8）民國 96

年

全年生活費用明細表（格式 11）。.....（三）審查：1. 鄉（鎮、市、區）公所收件後應即審核申請人所附文件是否完備，並查對申請書所填資料與原租約書及租約登記簿之記載是否相符。如有不符，應以書面掛號通知申請人於 15 日內補正，補正期限必要時得延長之。該通知書並應記明『倘逾期未補正，則視為未申請』之內容，且鄉（鎮、市、區）公所應於補正期間內以電話審慎確認申請人已知曉補正事由。逾期未補正者，除申請人有正當事由者外，一律視為未申請，鄉（鎮、市、區）公所應以書面敘明退回理由及『因逾期未補正，視為未申請』之內容，並退還申請書以外之全部文件，且應於申請書上記明本案退件處理經過情形.....。」

行政法院 51 年度判 152 號判例意旨：「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六條規定，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）本件耕地租約雖由訴願人與陳○○承租，惟近來實際由訴願人從事耕作，並以此維生。若遭出租人收回耕地，訴願人家庭生活將失所據，原處分機關未依耕地三七五租約清理要點第 4 點第 2 款規定踐行耕地租佃委員會調處程序，貿然以陳○○未補正資料及出租人切結有自耕能力，駁回訴願人續約之申請，並同意終止耕地三七五租約，顯與行政程序法第 36 條規定不符。
- （二）陳○○遲不補正資料，原處分機關未依行政程序法第 36 條規定及類推適用耕地三七五租約清理要點第 3 點第 2 項規定，裁處陳○○同意辦理續約，且漠視訴願人單獨申請續約及變更登記之請求，堅持須會同未實際耕作之共同承租人及出租人辦理變更及續約登記，繼而駁回訴願人之申請，實不符合比例原則。

三、查訴願人及其弟陳○○就系爭土地與出租人黃○○訂有系爭租約，自 92 年 1 月 1 日起至

97

年 12 月 31 日止續訂租約 6 年，訴願人與陳○○雖於 98 年 2 月 9 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租約，惟因出租人黃○○亦於 98 年 2 月 16 日檢具私有耕地租約期滿收回耕地申請書、出租人自認耕作切結書、96 年全戶戶籍謄本、96 年綜合所得稅各類所得資料清單及 96 年全年生活費用明細表等相關文件向原處分機關申請收回耕地，依私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊第 6 點第 2 款第 2 目規定，承租人

人

申請續訂租約時，如耕地出租人亦提出申請收回耕地者，承租人應檢附租約期滿前 1 年（即 96 年）底，承租人之全戶戶籍謄本或戶口名簿及 96 年全年生活費用明細表等資料供原處分機關審核承租人是否因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據，原處分機關乃分別以 98 年 4 月 3 日北市投區經字第 098308 30200 號及 98 年 4 月 29 日北市投區經

字第 0

9831021100 號函通知訴願人及陳○○，請訴願人及陳○○於文到後 15 日內補正上開資料，並載明倘逾期未補正，則視為未申請，惟因陳○○迄未補正其全戶戶籍謄本或戶口名簿及 96 年全年生活費用明細表供核。職是，原處分機關審認承租人未依規定補正資料，依私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊第 6 點第 3 款第 1 目規定，視為未申請耕

地

租約期滿續訂租約，乃以 98 年 6 月 22 日北市投區經字第 09831023200 號函通知訴願人及

陳

○○，將該耕地租約期滿續訂租約申請案予以駁回並視為未申請，並依臺北市耕地租約登記自治條例第 12 條規定，以 98 年 6 月 29 日北市投區經字第 09831026300 號函報本府

地

政處核定系爭土地收回自耕之登記，嗣經本府地政處同意核定後，原處分機關以 98 年 7 月 6 日北市投區經字第 09832015700 號函通知訴願人、陳○○及出租人黃○○系爭土地准由出租人終止租約登記，尚非無據。

四、惟按耕地租約期滿時，倘若出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，出租人不得收回自耕。出租人不能維持其一家生活而有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處，為耕地三七五減租條例第 19 條及耕地三七五租約清理要點第 4 點第 2 款所明定。復按私有出租耕地 97 年底租

約

期滿處理工作手冊第 6 點第 2 款第 2 目規定，承租人申請續訂租約，如耕地出租人提出申請收回耕地者，承租人應檢附租約期滿前 1 年（即 96 年）底，承租人之全戶戶籍謄本或戶口名簿及 96 年全年生活費用明細表等資料供原處分機關審核承租人是否因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據。經查，本件原處分機關受理訴願人、陳○○申請續訂租約及出租人黃○○收回自耕案件，因陳○○經原處分機關 2 次函請補正，未依限補

正全戶戶籍謄本或戶口名簿及 96 年全年生活費用明細表等資料供核，原處分機關乃依上開工作手冊第 6 點第 3 款第 1 目規定，以逾期未補正視為未申請繼續承租，駁回訴願人及陳○○耕地租約期滿續訂租約之申請，並函請本府地政處核定收回耕地之登記，經該處核定同意在案，原處分機關乃依耕地三七五租約清理要點第 6 點第 1 款規定，准予出租人黃○○辦理終止租約登記。查本件原處分機關以訴願人與陳○○為系爭租約之共同承租人，訴願人 1 人單獨申請續訂租約，依首揭行政院 43 年 12 月 11 日臺 43（內）字第 7805

號及 44 年 1 月 6 日臺 44（內）字第 0087 號令釋意旨，訴願人申請續訂租約，應以全部耕地

為單位，尚非得由承租人中 1 人申請續訂租約。惟查前揭行政院令釋意旨內容，係在說明續訂三七五耕地租約，須以原租約之耕地全部為之，不得為部分耕地之承租，旨在避免耕地細分，減少土地生產力。又查訴願人於 98 年 11 月 9 日至本府訴願審議委員會言詞辯論時主張，實際上系爭土地係由其 1 人耕作，由其 1 人繳納租金，出租人亦知悉上情，系爭租約實際上之承租人為訴願人 1 人，訴願人之弟陳○○不願提供資料，應由訴願人 1 人承租系爭土地，其並未就系爭土地之一部申請續訂租約，原處分機關以上開行政院令釋意旨審認訴願人不得 1 人申請續訂租約，與該令釋意旨有違。復查原處分機關於同日言詞辯論時表示，倘若系爭租約僅有訴願人 1 人為承租者，依訴願人所檢具之全戶戶籍謄本、96 年綜合所得稅各類所得資料清單及 96 年全年生活費用明細表等資料初步計算，因訴願人家庭人口多，收入少，確有因出租人收回耕地致訴願人失其家庭生活依據之可能。則本件是否有耕地三七五租約清理要點第 4 點第 2 款關於出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者

，由鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會依申請予以調處規定之適用，尚有疑義，原處分機關逕為租約終止之登記，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫（公出）

副主任委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 11 月 13 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 決行