

臺北市政府 99.12.10. 府訴字第 09970136800 號訴願決定書

訴 願 人 謝○○

訴 願 人 謝○○

訴 願 人 謝○○

訴 願 人 謝○○

訴 願 人 李郭○○

訴 願 人 郭○○

訴 願 人 張○○

訴 願 人 張○○

訴 願 人 張○○

共同送達代收人：江○○律師

訴願人因塗銷三七五租約註記事件，不服臺北市士林地政事務所民國 99 年 8 月 3 日士林字第 18294 號土地逕為登記書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願不受理。

理由

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……提起訴願者。」

平均地權條例第 76 條第 1 項規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。」第 78 條第 1 項規定：「依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」

土地登記規則第 29 條規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十三、其他依法律得囑託登記機關登記者。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因	意義	備註
註記	在標示部所有權部或其他權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。	含……12. 三七五出租耕地。…本項登記原因於人工登簿時無須另登載，得直接註記於登記簿備考欄或其他登記事項欄。

臺北市訂有三七五租約之土地於土地登記簿上註記作業要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為加強為民服務，特訂定本要點，以資簡政便民。」第 3 點規定：「本市各地政事務所於接到區公所送清冊後，應即辦理加註：（一）租約土地係全筆有三七五租約登記者，則於該筆土地登記簿標示部其他登記事項欄加註『全部有三七五租約』。（二）租約土地係部分面積有三七五租約登記者，則於該筆土地登記簿標示部其他登記事項欄加註『部分有三七五租約』。」第 4 點規定：「上述資料加註土地登記簿後，如租約有終止、註銷或變更登記時，本府地政處於同意備查時應一併副知土地所在地地政事務所辦理異動註記。」

最高行政法院 99 年度 3 月第 1 次庭長法官聯席會議決議：「地政事務所在土地登記簿標示部其他登記事項欄註記：『本土地涉及違法地目變更，土地使用管制仍應受原「田」地目之限制』，法律並未規定發生如何之法律效果。該註記既未對外直接發生法律效果，自非行政處分。地政事務所拒絕土地所有權人註銷系爭註記之要求，係拒絕作成事實行為之要求，該拒絕行為亦非行政處分……。」

二、案外人黃○○原承租甘○○所有本市士林區天母段 X 小段 XXX、XXX、XXX、XXX、XXX-1、XXX-2、XX-1、XX-2、XXX、XXX-1 及 XXX-2 等 11 筆地號土地（下稱系爭土地），並訂有三七五耕地租約。嗣黃○○於民國（下同）76 年 1 月 31 日死亡，其繼承人黃○○及黃○○等 2 人以其等為系爭土地之現耕人，向法院請求為承租人名義之變更登記，經最高法院以 78 年 12 月 22 日台上字第 2499 號判決，變更耕地承租人名義為黃○○及黃○○等 2 人。

嗣本市士林區天母段 1 小段 XXX、XXX、XXX、XXX、XXX-1、XXX-2、XX-1、XX-2、XXX-1 及 111-2 等 10 筆地號土地經變更為建築用地；同段同小段 111 地號土地變更為道路用地，甘○○乃於 99 年 5 月 24 日依平均地權條例第 76 條第 1 項規定向本府申請准予終止系爭土地

耕地租約，案經本府地政處邀集甘○○及黃○○、黃○○於 99 年 7 月 13 日進行協調，並

於 99 年 7 月 20 日由雙方簽訂協議書達成協議，由甘○○給付黃○○及黃○○等 2 人各新
臺

幣 2 億元補償費，雙方同意終止系爭土地耕地租約後，本府乃依平均地權條例第 78 條第
1 項規定，以 99 年 7 月 30 日府授地權字第 09901753200 號函准予終止本市士林區天母段
x 小

段 xxx、xxx、xxx、xxx、xxx-1、xxx-2、xx-1、xx-2、xxx-1 及 xxx-2 等 10 筆地號土地耕
地租約，同函並說明同段同小段 111 地號土地雖為道路用地，不適用平均地權條例第 78
條規定，然亦經雙方協議終止租約，並囑託本市士林地政事務所辦理塗銷系爭土地之「
有三七五租約」註記。經本市士林地政事務所以塗銷註記為登記原因，而以 99 年 8 月 3
日士林字第 18294 號土地逕為登記書辦竣系爭土地塗銷「有三七五租約」註記，並以 99
年 8 月 4 日北市士地一字第 09931559200 號函復本府及本市○○區公所。訴願人等 9 人以
其等為黃○○之繼承人，具系爭土地之耕地租賃權，不服該塗銷註記之逕為登記書，於
99 年 9 月 29 日經由本市士林地政事務所向本府提起訴願，並據該所檢卷答辯。

三、按所謂「註記」，係在標示部所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記
，為前揭登記原因標準用語所明定；且土地標示部之註記，僅係登記機關將不動產有註
記所載之事實提供與第三人知悉，俾避免第三人因不知前開事實而就不動產為交易時受
損，原係基於交易安全與避免日後處理困難所為之權宜措施，亦有前揭最高行政法院 99
年度 3 月第 1 次庭長法官聯席會議決議意旨可參。經查本件塗銷系爭土地之「有三七五租
約」註記，係因本市士林區天母段 x 小段 xxx、xxx、xxx、xxx、xxx-1、xxx-2、xx-1、
xx-2、xxx-1 及 xxx-2 等 10 筆地號土地三七五租約，業經本府以 99 年 7 月 30 日府授地

權字

第 09901753200 號函核准終止租約；同段同小段 111 地號土地亦經甘○○與黃○○、黃
○○協議終止耕地租約，是本府乃囑託本市士林地政事務所辦理塗銷系爭土地之「有三
七五租約」註記，使第三人得以知悉系爭土地之現狀；且系爭土地三七五租約之有效與
否，並非以系爭土地標示部中其他登記事項，有否「有三七五租約」之註記為準據，則
系爭土地標示部其他登記事項是否註記「有三七五租約」，當無對外直接發生任何法律
效果。準此，本件本市士林地政事務所所為塗銷系爭土地之「有三七五租約」註記，經
核非屬行政處分，訴願人等 9 人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文
。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 10 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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，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）