

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市北投區公所

訴願人等 3 人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關民國 110 年 7 月 6 日北市投區經字第 1106013900 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 3 人（下稱訴願人等 3 人）為本市北投區○○段○○小段○○地號（面積： 5,512 平方公尺，下稱系爭土地）之共有人，其等與承租人○○○就系爭土地訂有耕地三七五租約（租約字號為北福字第 43 號，下稱系爭租約）。因承租人○○○於民國（下同）102 年 2 月 13 日死亡，其現耕繼承人○○○（下稱○君）於 102 年 3 月 25 日檢送耕地三七五租約登記申請書併附相關資料（合稱 102 年 3 月 25 日申請書），向原處分機關申請系爭租約變更登記，惟因出租人訴願人等 3 人與現耕繼承人○君間就系爭土地上存在廟宇設施一事存有租佃爭議，經臺北市政府耕地租佃委員會調解，調處均不成立，本府爰依耕地三七五減租條例第 26 條規定，以 102 年 9 月 23 日府地權字第 10201583200 號函移請臺灣士林地方法院（下稱士林地院）審理。案經士林地院 103 年 7 月 18 日 102 年度訴字第 1260 號判決、臺灣高等法院 105 年 7 月 19 日 103 年度上字第 1017 號判決、最高法院 105 年 10 月 27 日 105 年度台上字第 1869 號裁定、最高法院 106 年 5 月 31 日 106 年度台聲字第 718、750 號裁定、臺灣高等法院 106 年 7 月 20 日 106 年度再字第 32 號判決、最高法院 107 年 3 月 14 日 107 年度台上字第 134 號裁定（下合稱系爭裁判），於 107 年 3 月 14 日判決確定，並由士林地院發給○君判決確定證明書在案。

二、嗣現耕繼承人○君於 107 年 6 月 11 日檢送耕地三七五租約登記申請書併附法院判決確定證明書等資料（下合稱 107 年 6 月 11 日申請書），向原

處分機關申請系爭租約變更登記，惟因出租人訴願人等 3 人對本案仍有異議，原處分機關爰以 107 年 10 月 2 日北市投區經字第 1076028606 號函（下稱 107 年 10 月 2 日函），請○君會同訴願人等 3 人辦理系爭租約變更登記事宜。嗣原處分機關查得系爭租約租期將於 109 年 12 月 31 日屆滿，乃以 109 年 11 月 12 日北市投區經字第 1096025430A 號函通知出租人訴願人等 3 人及現耕繼承人○君，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 110 年 1 月 1 日起至 2 月 17 日止）提出申請。○君即於 110 年 2 月 17 日檢送耕地三七五租約登記申請書及私有耕地租約期滿續訂約租申請書併附相關資料（下合稱 110 年 2 月 17 日申請書），向原處分機關申請系爭租約變更登記及續訂租約。

三、原處分機關審認系爭租約租期屆滿，出租人訴願人等 3 人並未申請收回自耕，且現耕繼承人○君切結繼續自任耕作，又本案業經法院判決確定，乃以 110 年 5 月 12 日北市投區經字第 1106010802 號函將審查結果及擬准予續訂租約 6 年（租期自 110 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止）意旨，並檢送相關文件，報請本府地政局（下稱地政局）核定。經地政局以 110 年 6 月 28 日北市地用字第 1106014880 號函（下稱 110 年 6 月 28 日函）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 110 年 7 月 6 日北市投區經字第 1106013900 號函（下稱原處分）通知出租人訴願人等 3 人及現耕繼承人○君略以，系爭土地經現耕繼承人○君切結確實繼續自任耕作，依臺北市耕地租約登記自治條例第 3 條第 1 項第 1 款、第 5 條第 4 款及第 6 條第 2 款等規定，准予辦理租約變更登記；又系爭租約變更暨續訂登記案業經地政局核定，准由現耕繼承人○君自 110 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止續訂租約 6 年。訴願人不服，於 110 年 8 月 10 日向本府提起訴願，8 月 11 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願人等 3 人提起訴願日期（110 年 8 月 10 日）距原處分發文日期雖已逾 30 日，惟因原處分機關未查告原處分送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、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 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 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。」

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，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。」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 2 條第 1 項、第 2 項規定：「耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。」「前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起三十日內，向耕地所在地區公所申請。……。」

第 3 條第 1 項規定：「耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：一、經判決確定。……。」第 5 條第 4 款規定：「有下列情形之一者，應為租約變更登記：……四、承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作。」第 6 條第 2 款規定：「申請耕地租約變更登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別提出下列文件：……二、依前條第四款申請登記者，應提出戶籍謄本、繼承系統表、自任耕作切結書及土地登記簿謄本。但與非現耕繼承人共同繼承者，並應提出非現耕繼承人拋棄繼承權之證明文件。」第 9 條第 1 款規定：「有下列情形之一者，應為租約註銷登記：一、承租人違反

本條例第十六條規定，不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人。

」第 12 條第 1 項、第 2 項規定：「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……。」

內政部 58 年 12 月 10 日台內地字第 342697 號函釋：「查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，參照耕地三七五減租條例第十六條第一項規定，可得繼承者，應以能自任耕作之繼承人為限……。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分所稱之確定判決，係訴願人等 3 人前對○君以其不自任耕作為由，起訴請求返還系爭土地，最終雖經法院判決駁回確定，惟確定判決之既判力僅以判決主文為限；本件判決主文並無確認系爭租約或其登記之內容，又判決理由中之認定並無既判力，原處分機關據此准許○君單方申請系爭租約變更暨續訂，適用法規顯有違誤。退萬步言，縱認系爭租約經法院判決確定，然該判決之既判力亦僅及於判決確定前之法律關係；本件法院確定判決係在 107 年間，故判決效力並不及於 110 年 1 月 1 日後之租約。
- (二) 系爭租約之變更及續訂事宜，於前述判決確定後，雙方即與主管機關進行會勘，並多次協調有關係爭租約續訂事宜，訴願人等 3 人亦一再以書面表示申請會同與○君辦理上開事宜。原處分機關亦以 107 年 10 月 2 日函檢還○君之單方申請書，並函請○君會同訴願人等辦理申請登記，則原處分機關在事實條件均未變更之情況下，應仍受該行政處分之拘束。又依三七五減租條例及臺北市耕地租約登記自治條例相關規定，系爭租約之續訂或變更，仍應以書面申請登記，且在出租人願意會同辦理之情形下，並無承租人單方申請登記之適用。
- (三) 另依會勘紀錄所示，系爭土地目前至少有下面積未有栽種農作物之耕作情形：違章建築廟宇（面積：13.32 平方公尺）及廟埕（面

積：42.53 平方公尺）。系爭土地既有上開部分面積無法耕作，理應由承租人與出租人於租約中明訂處理方式，以免影響當事人之權利義務。原處分機關所為系爭租約登記內容有誤，請撤銷原處分。

四、查本件系爭租約於 109 年年底屆滿，現耕繼承人○君以 110 年 2 月 17 日申請書並檢附相關文件等，向原處分機關申請系爭租約變更登記及續訂租約。原處分機關審認系爭租約租期屆滿，出租人訴願人等 3 人並未申請收回自耕，且現耕繼承人○君切結繼續自任耕作，又本案業經法院判決確定，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，原處分機關爰准由現耕繼承人○君自 110 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止續訂租約 6 年。有○君 110 年 2 月 17 日申請書、地政局 110 年 6 月 28 日函及系爭裁判等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張其前起訴請求○君返還系爭土地，最終雖經法院判決駁回確定，惟確定判決之既判力並不及於判決理由，該判決主文並無確認系爭租約或其登記之內容；退步言之，縱認系爭租約業經法院判決確定，其既判力亦僅及於法院判決確定前之法律關係；又系爭土地至少有違章建築廟宇及廟埕等部分面積無法耕作，理應由承租人與出租人於租約中明訂處理方式，以免影響當事人之權利義務云云。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；耕地租約登記，經判決確定者，得由出租人或承租人單獨申請；變更、續訂租約登記，應向耕地所在地區公所申請，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 2 條、第 3 條及第 12 條所明定。本件查：

（一）訴願人等 3 人共有系爭土地，與承租人○○○訂有系爭租約，嗣○○○於 102 年 2 月 13 日死亡，其現耕繼承人○君以 102 年 3 月 25 日申請書，向原處分機關申請系爭租約變更登記，惟因訴願人等 3 人與○君間就系爭土地上存在廟宇設施一事存有租佃爭議，經臺北市政府耕地租佃委員會調解，調處均不成立，本府爰依耕地三七五減租條例第 26 條規定，以 102 年 9 月 23 日府地權字第 10201583200 號函移請士林地院審理。案經士林地院 103 年 7 月 18 日 102 年度訴字第 1260 號

判決：「……主文 被告（按：即○君）應將坐落臺北市北投區○
○段○○小段○○地號土地、面積五千五百一十二平方公尺交還原
告。……。」○君不服，向臺灣高等法院提起上訴，經臺灣高等法
院 105 年 7 月 19 日 103 年度上字第 1017 號判決（下稱 105 年 7 月 19 日判
決）：「……主文 原判決除減縮部分（按：被上訴人聲明上訴人
應交還系爭土地範圍面積縮減為扣除道路面積 84.64 平方公尺、廟
宇面積 13.32 平方公尺及廟埕面積 42.53 平方公尺後之 5,371.51 平方
公尺）外廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
聲請均駁回。追加之訴（按：追加部分為被上訴人請求上訴人拆除
鐵皮屋及木造屋部分）駁回。……。」其判決理由指出：「……五
、就系爭租約是否因○○○或上訴人（按：即○君，下同）就系爭
土地是否有不自任耕作情事而為無效部分：（一）就系爭廟宇範圍
土地部分：……8. 綜上所述，系爭租約之原始出租人○○於 38 年間
簽訂系爭租約並交付系爭土地供承租人○○○耕作時，系爭土地上
之土坵高地因設有有應公廟及種植林投樹，並非合於耕作之使用目
的，使承租人即○○○無法在系爭廟宇範圍土地耕作，更於 92 年 3
月 26 日簽訂協議書，約定承租人承租系爭土地耕作範圍，排除系爭
廟宇、廟埕坐落之系爭廟宇範圍土地，則系爭廟宇範圍土地既非出
租人所交付合於約定使用目的之租賃物，即不能謂○○○或上訴人
不自任耕作。……（五）綜上，被上訴人（按：即訴願人等 3 人）
主張○○○或上訴人在系爭廟宇範圍土地、系爭道路、系爭桑樹林
區未實際耕作，且搭建系爭鐵皮屋、木造屋，均有不自任耕作情事
，依三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，系爭租約應為無效云云，
為無理由，並不足採。……。」訴願人等 3 人不服，向最高法院提
起上訴，經最高法院以 105 年 10 月 27 日 105 年度台上字第 1869 號裁定
：「上訴駁回」。訴願人等 3 人不服前開最高法院裁定及臺灣高等
法院判決，復向最高法院聲請再審，經最高法院以 106 年 5 月 31 日 1
06 年度台聲字第 718 號裁定：「……主文 聲請駁回。……。」及以
106 年 5 月 31 日 106 年度台聲字第 750 號裁定：「本件移送於台灣高等
法院。」，嗣臺灣高等法院以 106 年 7 月 20 日 106 年度再字第 32 號判
決：「……主文 再審之訴駁回（按：本件雖記載原告為○○○而
非○○○，惟自 105 年 7 月 19 日判決觀之，似係誤繕）。……。」訴
願人等 3 人不服，再向最高法院提起上訴，經最高法院以 107 年 3 月

14 日 107 年度台上字第 134 號裁定：「上訴駁回」。前開訴訟於 107 年 3 月 14 日確定，並由士林地院發給○君判決確定證明書在案。

- (二) 嗣現耕繼承人○君以 107 年 6 月 11 日申請書，向原處分機關申請系爭租約變更登記，惟因出租人訴願人等 3 人對本案仍有異議，原處分機關爰以 107 年 10 月 2 日函，請○君會同出租人訴願人等 3 人辦理系爭租約變更登記事宜。嗣原處分機關查得系爭租約將於 109 年年底屆滿，乃通知訴願人等 3 人及○君，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 110 年 1 月 1 日起至 2 月 17 日止）提出申請。承租人之現耕繼承人○君爰以 110 年 2 月 17 日申請書向原處分機關申請系爭租約變更登記及續訂租約。原處分機關審認訴願人等 3 人並未申請收回自耕，且現耕繼承人○君切結繼續自任耕作，又本案業經法院判決確定，爰依耕地三七五減租條例及臺北市耕地租約登記自治條例第 3 條第 1 項第 1 款等規定，於報經地政局以 110 年 6 月 28 日函核定後，准由承租人單方申請系爭租約變更登記及續訂租約，並無違誤。

- (三) 雖訴願人等 3 人主張判決主文並未確認系爭租約或其登記之內容；縱認系爭租約業經法院判決確定，然該判決之既判力亦僅及於判決確定前之法律關係等語。惟查本件係 102 年間出租人訴願人等 3 人與現耕繼承人○君間就系爭土地上存在廟宇設施一事存有租佃爭議，經臺北市政府耕地租佃委員會調解，調處均不成立，本府爰依耕地三七五減租條例第 26 條規定，移請士林地院審理，已如前述。又本件經士林地院、臺灣高等法院及最高法院歷審判決，縱訴願人等 3 人係請求○君返還系爭土地，惟該請求權是否有據，首要爭點即系爭租約是否仍有效力；復觀諸臺灣高等法院 105 年 7 月 19 日判決中已針對系爭租約是否因承租人○○○或○君就系爭土地有不自任耕作情事為實質審理，並認定系爭租約仍屬有效；是原處分機關審認本案業經判決確定，並無不當。次查訴願人等 3 人所爭執者，即系爭土地廟宇及廟埕部分有未栽種農作物之情形；惟查前開判決亦指出略以，系爭租約之原始出租人於 38 年間簽訂系爭租約並交付系爭土地供承租人耕作時，系爭土地上之土坵高地因設有有應公廟及種植林投樹，並非合於耕作之使用目的，使承租人○○○無法在系爭廟宇範圍土地耕作，更於 92 年 3 月 26 日簽訂協議書，約定承租人承租系爭土地耕作範圍，排除系爭廟宇、廟埕坐落之系爭廟宇範圍土地

，則系爭廟宇範圍土地既非出租人所交付合於約定使用目的之租賃物，即不能謂○○○或上訴人不自任耕作云云。是前開法院判決已就訴願人等 3 人爭執事項詳為論述，且訴願人等 3 人並未提供相關事證證明法院於上開判決中所認定之事實有何變動之處；是原處分機關依臺北市耕地租約登記自治條例第 3 條第 1 項第 1 款等規定，准由○君單獨申請系爭租約變更登記及續訂租約，並無不合。另針對訴願人等 3 人主張原處分機關在事實條件均未變更之情況下，應受其 107 年 10 月 2 日函拘束一節；經原處分機關以 110 年 10 月 18 日電子郵件表示：「……本案於 107 年間受理現耕繼承人○君單獨申請變更租約登記後，出租人……仍持續陳情應先排除系爭土地上廟宇設施問題……市府本於維持業佃關係和諧，故暫緩核定以保留彼此溝通空間……以健全耕地租約之管理，保障業佃雙方權益。……」是本件原處分機關以 107 年 10 月 2 日函暫緩核定系爭租約登記，係考量訴願人等 3 人及○君間租賃關係和諧。又姑不論該函是否為行政處分，原處分機關於系爭租約屆滿前，為健全耕地租約之管理並保障租賃雙方權益，本得依其職權為適法之處分。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 11 月 8 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）

