

臺北市政府 87.06.10. 府訴字第八七〇四四二三三〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○（祭祀公業○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五公業管理人）

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因申請註銷三七五耕地租約事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、祭祀公業○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五公業全體派下員公同共有之本市內湖區○○區內重劃前○○段○○小段○○地號等二十四筆土地（重劃後為○○段○○小段○○地號等十八筆土地），出租予曾載貴、曾載然（此二人為○○○之繼承人）；○○○、○○○、○○○；○○○；○○○、○○○、○○○；並分別簽訂內興租字〇一四號；內興租字一〇六號；內興租字〇一五號；五十字〇一八號等耕地租約。惟上開土地經本市內湖區○○重劃後，依都市計畫分別編訂為第二種、第三種工業區，訴願人以系爭土地顯然無法達到原租賃之目的，爰依平均地權條例第六十三條第一項規定函請原處分機關依職權註銷上開四件耕地租賃契約，經原處分機關以八十六年四月二十一日北市地三字第八六二〇五九七七〇〇號函復以：「……貴公業為○○○先生等九人單獨申辦內興字一〇六號等四件租約續訂登記，提出異議並主張逕為註銷租約案，……貴公業於事隔兩年後始主張系爭土地已無法達到原租賃目的，而要求逕為註銷租約，殊不合理。」訴願人對該函不服，提起訴願。經本府八十六年九月十八日府訴字第八六〇六七三一三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

二、嗣原處分機關依訴願決定意旨，以八十七年一月二十三日北市地三字第八六二二八八二四〇〇號函復以：「說明……三、本案經臺北市土地重劃大隊依平均地權條例第六十三條、同條例施行細則第八十九條規定及市地重劃實施辦法等相關法令規定暨臺北市政府訴願決定，就上述租約地予以實質認定，並邀集貴公業及承租人召開協調會，已完成法定之程序；其中僅○○段○○小段○○地號土地為○○○墓古蹟保存區，無法耕作，該筆土地涉及之租約字號為五十租字第十八號及內興字第十四號，其餘同段同小段○○地號等十七筆土地經認定均能為耕作之用（即能達原租賃目的使用），租約字號分屬內興字第一〇六號、第十五號等二件租約，……另五十租字第十八號及內興字第十四號等二件租約，茲因其中○○地號土地重劃結果，經內政部訴願決定撤銷，由本市土地重劃

大隊報請內政部釋示中，上述二件租約俟該筆土地確定處理方式後，再據以辦理。」訴願人仍表不服，於八十七年二月二十六日再次提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按平均地權條例第六十三條第一項規定：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。」

同條例施行細則第八十九條第二款規定：「本條例第六十三條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言……二、重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。」第九十條規定：「依本條例第六十三條第一項註銷耕地租約者，如承租人依同條第二項第一款向出租人請求補償發生爭議時，得申請直轄市或縣（市）政府協調，協調不成，由承租人向法院訴請出租人給付。」

土地法第八十三條規定：「編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。」市地重劃實施辦法第四十六條第一項規定：「重劃前訂有耕地租約之公、私有耕地，應於重劃土地分配結果公告確定後二個月內，依照本條例第六十三條暨其施行細則第八十九條及第九十條規定協調清理。」第四十八條規定：「重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）系爭土地經市地重劃後，業已編定為古蹟保存區及工業用地，自無法達原租賃耕作之目的，依平均地權條例第六十三條第一項之規定，原處分機關自應依職權註銷系爭租約。
- （二）系爭土地既已編定為工業用地，依平均地權條例施行細則第八十九條規定，本案系爭土地並未經主管地政機關核准為耕作用途之使用，即未達原租賃之目的。
- （三）系爭土地全為砂石地，且毫無灌溉水利等設備，事實上已無從為耕作之用，而系爭土地周邊毗連土地，工廠林立，不僅欠缺水源，或有水源亦受污染，早已不堪為農耕使用。
- （四）系爭土地發還予訴願人迄今已逾三年有餘，該承租人並未曾施以耕作，任其荒蕪，有照片八幀為證，事實上已無法達原租賃目的。
- （五）系爭土地是否能維持耕作之用，除是否具有水源灌溉外，首重土壤是否適宜耕作，原處分機關未邀集地質主管機關會同勘查，即認系爭土地仍得耕作，殊嫌率斷。

三、卷查本案系爭土地前已出租予○○○等九人，嗣經實施本市內湖區第六期市地重劃後，

依都市計畫分別編訂為第二種、第三種工業區，訴願人以系爭土地顯然無法達到原租賃之目的為由，爰依首揭平均地權條例第六十三條第一項規定函請原處分機關依職權註銷上開四件耕地租賃契約，為原處分機關否准，提起訴願，經本府八十六年九月十八日府訴字第八六〇六七三一三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「...按前揭平均地權條例第六十三條規定直轄市或縣（市）政府得逕為註銷耕地租約之要件為（一）出租之公私有耕地；（二）經實施市地重劃致不能達到原租賃之目的；查本案系爭土地前已出租予○○○等九人，嗣經實施本市內湖區○○重劃後，依都市計畫分別編訂為第二種、第三種工業區，準此，本案首應查明之待證事實為系爭土地是否因實施市地重劃致無法達到原租賃目的（即耕作之用）？蓋此事實攸關本案是否有「平均地權條例第六十三條第一項有關註銷租約規定」之適用。惟查原處分機關既未查明上開待證事實，徒依首揭土地法第八十三條規定，為其認定系爭土地仍得為原來之使用，並無平均地權條例第六十三條第一項暨同法（條例）施行細則第八十九條第二款規定之因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的之論據，尚嫌率斷；並進而依市地重劃實施辦法第四十八條規定召集協調會，且在訴願人未收受該協調會通知書，致雙方當事人均未出席協調會之情況下，遽認協調不成立等情，顯與前揭平均地權條例第六十三條規定不合。從而，本件原處分應予撤銷，由原處分機關查明、詳研後另為處分。」

四、原處分機關依訴願決定意旨，遂移請本市土地重劃大隊研處，本市土地重劃大隊以八十六年十月十七日北市地重一字第八六六〇三六六八〇〇號會勘通知單邀集本府建設局、原處分機關、內湖區公所、臺北市七星農田水利會等農田、水利相關單位及出租人（即訴願人）、承租人於八十六年十月二十九日至現場會勘實質認定，其會勘結論：「經各相關單位現場勘查重劃後○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等十七筆土地，均能為耕作之用，惟承租人未善盡管理之責，另同段同小段○○地號土地為○○○墓古蹟保存區，無法耕種。」

五、系爭土地既經各相關單位實質認定除○○地號土地無法耕種外，其餘十七筆土地均能為耕作之用，尚無平均地權條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形，原處分機關遂依市地重劃實施辦法第四十八條規定於八十六年十二月十一日召開協調會，當日出租人之管理人（訴願人）雖到場，但拒不簽到亦不參與協調，致協調不成立。並經本府以八十六年十二月二十九日府地重字第八六〇九一九四三〇〇號函送協調會議紀錄載明除○○地號為古蹟保存區無法耕種，本府八十四年四月二十六日府地重字第八四〇二六二六九號函對於該筆土地租約標示變更登記之處分應予撤銷外，其餘○○地號等十七筆土地，其租約標示變更登記應予維持。原處分機關乃據以函復訴願人。至訴願人

質疑會勘結論，仍執陳詞以系爭土地經編列為工業用地，又無水源灌溉、土壤不適耕作等為由，主張系爭土地已無法達原租賃目的云云，既未舉證以實其說，其空言主張，尚難採憑。本件原處分核與首揭規定並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 六 月 十 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）