

訴 願 人 ○○○、○○○、○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市士林區公所

右訴願人等三人因耕地三七五租約變更登記事件，不服原處分機關九十一年四月九日北市士建字第 0 九一三一 二 0 三二 0 0 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣案外人即系爭耕地之出租人○○○以承租人○○○（訴願人之父，八十六年十一月十八日死亡）於所承租耕地上之舊有建物設立○○有限公司（負責人○○○），違反耕地三七五減租條例租約訂定之目的為由，於八十九年七月十四日向原處分機關申請本市士林區下下字第四十九號私有耕地租約終止登記，經原處分機關以八十九年八月八日北市士建字第八九二一九三一 0 0 0 號函請承租人○○○於文到十日內提出書面意見，逾期如不為相反意見表示即視為同意。訴願人○○○於八十九年八月二十一日（原處分機關收文日）提出意見書表示異議，經原處分機關以八十九年八月二十九日北市士建字第八九二二 0 八七六 0 0 號函請承租人○○○詳填耕地租佃爭議調解申請書後逕送本府耕地租佃委員會調處，該函並副知本府地政處。
- 二、本府地政處以八十九年十月五日北市地三字第八九二二五二三一 0 0 號函知原處分機關，表示承租人○○○之子○○○迄未向本府耕地租佃委員會提出租佃爭議調解申請，原處分機關乃以八十九年十月十六日北市士建字第八九二二五一五一 0 0 號函請承租人於文到十四日內向本府耕地租佃委員會提出租佃爭議調解申請，逾期未申請將辦理耕地租約終止登記，該函並副知本府地政處。
- 三、本府地政處復以八十九年十月二十四日北市地三字第八九二二六三九八 0 0 號函知原處分機關，並副知租佃雙方，業已排入本府第五屆耕地租佃委員會第一次會議調解議程。訴願人繼而於八十九年十月三十日向原處分機關申請辦理租約變更登記，原處分機關乃以八十九年十一月七日北市士建字第八九二二七三六六 0 0 號函知業佃雙方於八十九年十一月十四日辦理現場會勘，並以八十九年十一月二十一日北市士建字第八九二二九二八二 0 0 號函本府地政處處理，經該處以八十九年十一月二十九日北市地三字第八九二三 0 0 四二 0 0 號函復知原處分機關及訴願人，將併入本府第五屆耕地租佃委員會第一次會議調解，併案處理。

- 四、本案經本府第五屆耕地租佃委員會三次之調處不成立後，經本府以九十年四月三十日府地三字第9004916100號函移送臺灣士林地方法院審理。訴願人復於九十年八月二十三日第二次向原處分機關申請辦理租約變更登記，經原處分機關以九十年八月二十九日北市士建字第90二二六六九四00號函復訴願人○○○略以：「主旨：有關臺端申請補發本區下下字第四九號私有耕地租約變更登記明細表乙案.....說明：.....二、退還 臺端申請租約變更登記之原租約正本，請 臺端於法院判決確定後，持憑法院判決確定證明書重新申請租約變更登記。.....」
- 五、訴願人等三人再於九十一年四月二日第三次向原處分機關申請辦理租約變更登記，經原處分機關以九十一年四月九日北市士建字第0九一三一二0三二00號函復訴願人等三人並副知出租人○○○略以：「主旨：有關 臺端申請本區私有耕地租約下下字第四九號為租約變更登記乙案，因臺端已於八十九年十月二十四日就相同之原因事實提出申請，且全案業已移請法院審理中，整體程序尚未完結，故請待法院為確定判決後，再持憑法院判決確定證明書依『臺北市耕地租約登記辦法』第三條第一項第一款單獨申請租約變更登記，請 查照。.....」訴願人對上開函復不服，於九十一年四月十九日經由原處分機關向本府提起訴願，四月三十日補正訴願程序，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六條規定：「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。」第二十六條規定：「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。」

臺北市耕地租約登記辦法第一條規定：「本辦法依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第六條第二項規定訂定之。」第三條規定：「耕地租約登記，有左列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之。一、經判決確定者。二、經訴訟上和解或調解成立者。三、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。四、耕地經依法編定或變更為非耕地使用而終止租約者。五、出租人或承租人不會同申請登記，經一方陳明理由，並檢附相關證明文件者。出租人或承租人依前項第五款申請登記者，受理機關應以書面通知他方並載明得於接到通知之日起十日內提出書面異議，逾期未提出者，依本辦法規定辦理登記。他方提出異議者，依本條例第二十六條規定辦理。但依本條例第十九條所為准否收回自

耕案件之核定與調處，出租人或承租人如有不服時，依行政爭訟程序辦理。」

最高法院五十一年臺上字第二六二九號判例：「耕地三七五減租條例第六條第一項載：『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。」

行政法院五十一年度判字第一五二號判例：「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) 訴願人申請辦理租約變更登記，因出租人不會同申請登記，乃依規定陳明理由，檢附相關證明文件單獨申請，均遭原處分機關駁回，原處分機關不當之行政處分，已嚴重侵害訴願人單獨申請辦理租約繼承登記之權益。
- (二) 內政部六十八年九月十日臺內地字第三三二〇七號函規定，依耕地三七五減租條例第二十六條規定，應由耕地租佃委員會調解調處之租佃爭議案件，係專指當事人間因耕地租賃之權利義務關係所生之爭議而言，是本案宜俟租佃雙方依耕地租約登記辦法辦理後，再依耕地三七五減租條例規定處理。

三、查訴願人主張本案宜俟租佃雙方依耕地租約登記辦法辦理後，再依耕地三七五減租條例規定處理乙節，按耕地三七五減租條例第二十六條規定，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，前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴。查本件案外人即耕地之出租人○○○以承租人○○○於所承租耕地上之舊有建物設立○○有限公司（負責人○○○）為由，申請終止租約登記，而訴願人則申請辦理租約變更登記，由於此二者涉及租約存續與否，自均屬耕地三七五減租條例第二十六條規定所稱之耕地租佃爭議。是訴願人主張先辦理租約變更登記後，再依耕地三七五減租條例辦理調解、調處，顯係誤解法律處理之先後順序。

四、又本案既經本府耕地租佃委員會三次之調處不成立後，經本府以九十年四月三十日府地三字第九〇〇四九一六一〇〇號函移送臺灣士林地方法院審理。則訴願人於九十一年四月二日第三次向原處分機關申請辦理租約變更登記，經原處分機關以九十一年四月九日北市士建字第〇九一三一二〇三二〇〇號函復訴願人，全案業已移請法院審理中。整體程序尚未完結，故請待法院為確定判決後，再持憑法院判決確定證明書依「臺北市耕地

租約登記辦法」第三條第二項第一款單獨申請租約變更登記，揆諸首揭規定及判例意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 六 月 二 十 七 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二個月內，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三段一巷一號)