

壹、調查意見：

據訴：臺中市大雅區公所審查「私有耕地租約期滿收回耕地申請書」，涉有拖延、敷衍之虞，致使相關權益與生計遭受嚴重影響等情。經函請臺中市政府、內政部說明，並於民國（下同）100年5月9日約詢臺中市政府地政局、臺中市大雅區公所相關主管人員。茲已完成調查工作並臚列調查意見於後：

一、臺中市大雅區公所審查「雅大字第 98 號」、「雅秀字第 35 號」私有耕地三七五租約期滿收回自耕乙案，未落實清查工作、疏於控管案件進度，致審理作業延宕 2 年仍未完成，且對於陳訴人 3 次申請調解、15 次提出陳情，亦說明不清、語焉不詳，未予積極妥處，均有缺失，允應加速依法辦理，確實回復陳訴人。

（一）按耕地三七五租約清理要點第 2 點：「為清理已登記之耕地租約，鄉（鎮、市、區）公所辦理租約登記前，應查明租佃關係是否存在，及其出租人、承租人、租佃土地標示等各項情形，以為清理租約之參考。」、地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉（鎮、市、區）公所檢查聯繫作業要點第 4 點：「鄉（鎮、市、區）公所應於本要點訂定後每年定期清查 1 次或 2 次，……」規定甚明。經查，本案「雅大字第 98 號」、「雅秀字第 35 號」私有耕地三七五租約（下稱系爭租約）原出租人登記住址為臺中縣大雅鄉大雅村○○路○○號。嗣原出租人於 70 年 7 月 18 日死亡，其繼承人（即陳訴人等）乃於 71 年 5 月 14 日向地政事務所申請並辦竣繼承登記在案，然卻未依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條規定，於登記原因發生日起 30 日內，向改制前臺中縣大雅鄉公所（下稱大雅所）申請租約變更登記。加上大雅所未依前揭要點定期辦理租

約清查工作，以致系爭租約之出租人資料未符實際，造成爾後該公所之通知作業徒具形式，合先敘明。

(二)再查，大雅所為辦理 97 年底耕地租約期滿換約作業，依據內政部函頒之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」規定，以 97 年 12 月 10 日雅鄉民字第 0970028340 號函公告出、承租人應於公告期間（自 98 年 1 月 1 日至同年 2 月 16 日止）提出申請續訂租約或收回自耕之事由，分別張貼於該公所及各村、里辦公處佈告欄，並將前開事項以 97 年 10 月 31 日雅鄉民字第 0970025111 號函通知當事人。惟因大雅所未能確實辦理前述租約清查作業，致陳訴人於 98 年 5 月 19 日臨櫃申辦系爭租約收回自耕時，強烈主張該公所未盡通知職責，造成渠等逾期提出申請，嚴重損害當事人權益。爰此，為化解上開爭執，遂由該公所承辦人劉進旺辦理收受案件。

(三)依據臺灣省耕地租約登記辦法第 10 條第 1 項規定：「鄉（鎮、市、區）公所受理耕地租約登記之申請，應於受理日起 10 日內審查完竣，將審查及登記結果通知雙方當事人，並報請縣（市）政府備查。」、又依大雅所前開公告，申請案件訂於 98 年 5 月 31 日前完成核定。然而，劉進旺於收受本案後，竟遲延 63 天始辦理登錄收文掛號，再以 98 年 7 月 23 日雅鄉民字第 0980016645 號函復陳訴人略以，本案因原出租人死亡辦理繼承，以及耕地因重劃辦理標示變更，現仍審查核定中，應俟改制前臺中縣政府（下稱臺中縣政府）核備後，再行續辦收回耕地事宜云云。惟查，上開變更登記經臺中縣政府 98 年 7 月 24 日府地籍字第 0980226805 號函備查後

，大雅所並未積極進行本案審查作業，陳訴人遂分別於同年 9 月、10 月 2 次向該公所申請辦理租佃爭議調解，嗣因調解不成立移送臺中縣政府耕地租佃委員會調處，經該府 99 年 1 月 26 日府地籍字第 0990029797 號函復略以，該調解決議內容尚有行政瑕疵，本案移回該公所儘速依相關規定及流程審慎辦理本租佃爭議調解事宜云云。99 年 5 月 6 日，陳訴人再次向大雅所提出調解申請書，惟該公所仍多方推諉，延宕辦理，迄無具體結果。

(四)99 年 2 月起，陳訴人前後 15 次提出陳情，經本院函請相關機關限期辦理回復，惟該公所仍說明不清、語焉不詳，未予積極妥處。99 年 12 月 25 日，臺中縣、市合併升格為直轄市，該公所改制為臺中市大雅區公所（以下仍稱大雅所），三七五租約業務亦由原民政課改至農業及建設課辦理。99 年 12 月 31 日，該公所以雅區民字第 0990029106 號函檢送本案核定結果函報臺中市政府辦理備查，刻正進行資料補正中。

(五)綜上，大雅所審查系爭租約期滿收回自耕案件，未落實租約清查工作，致出租人資料未符實際、後續通知作業流於形式，加上疏於控管案件申辦進度，造成本案審理作業延宕 2 年仍未完成，且對於陳訴人 3 次申請調解、15 次提出陳情，亦說明不清、語焉不詳，未予積極妥處，均有缺失，相關單位允應加速依法辦理，確實回復陳訴人。

二、大雅所受理耕地三七五租約登記申請案件，理應積極為民眾財產權與生存權把關，惟該公所承辦人劉進旺未能提升專業識能及服務熱忱，相關主管人員督導不力，造成 97 年底私有耕地租約期滿案件延宕辦理，影響當事人權益及政府公信力甚鉅。臺中市政府允宜查

明相關主管人員失職責任，並統籌辦理實務訓練，俾利承辦同仁嫻熟法令，提升為民服務之品質與效率。

- (一)按「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」、「國家為改良勞工及農民之生活，增進其生產技能，應制定保護勞工及農民之法律，實施保護勞工及農民之政策。」分別為憲法第 15 條、第 153 條所明定，揭示國家負有保障農民財產權及生存權之義務。
- (二)依前揭意旨，耕地三七五減租條例明確規定出租人得收回其出租耕地，以及承租人得續訂租約之條件與限制。而內政部為健全耕地租約管理、保障業佃雙方權益，亦於 97 年 8 月 8 日函頒「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」，俾利地方政府與各鄉（鎮、市、區）公所辦理租約審查作業時有所遵循，併予敘明。
- (三)詢據大雅所稱，該公所村幹事劉進旺接任耕地三七五租約審查業務，因心中懼怕，不敢任事，遭遇問題未能積極尋求解決，導致積案延宕，一發不可收拾云云。而臺中縣政府亦曾以 99 年 6 月 22 日府地籍字第 0990183575 號函，建請該公所研議是否另由熟稔是項業務人員協助辦理相關案件。再查，劉進旺因辦理 97 年底私有耕地租約期滿案件延宕、辦理清查 97 年底私有出租耕地租約期滿案件未於限期一個月內辦結，以及積壓公文，涉有行政疏失等情，經大雅所以 99 年 5 月 17 日、7 月 22 日雅鄉人字第 0990011066、0990016832、0990016833 號令，分別予以申誡及記過之懲處在案。
- (四)綜上，公務人員之職責在於服務人民，其專業、態度與政府行政品質、效能密不可分。惟大雅所身為政府為民服務第一線機關，受理耕地三七五租約登

記申請案件，承辦人員明知相關審查作業與民眾生計、財產息息相關，卻未能積極任事，態度草率敷衍、行政荒誕違誤，加上相關主管人員督導不力，致 97 年底私有耕地租約期滿案件延宕辦理，影響當事人財產權、生存權，以及政府公信力甚鉅。臺中市政府允宜查明相關主管人員失職責任，並統籌、定期暨持續辦理實務訓練，俾利承辦公務同仁嫻熟法令，提升為民服務之品質與效率。

