

壹、案由：據訴，臺中市大肚區公所未詳查其共有坐落該區社腳段社腳小段382地號土地之臺灣省臺中縣私有耕地租約書係屬偽造，率將該土地核定為三七五減租耕地，損及權益等情案。

貳、調查意見：

緣臺中市大肚區公所（耕地租約登記機關）及相關人（土地承租人）所存有之民國（下同）38年間所立之肚社字○○號「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」（即耕地三七五租約書）正、副本所載¹，坐落臺中市大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地係屬該租約標的；又據土地登記簿謄本所載，該筆土地係經陳訴人之母於73年間取得應有部分 $\frac{2}{1}$ ，再經陳訴人輾轉於101年間取得其中之應有部分 $\frac{8}{1}$ 。嗣102年至103年間，陳訴人等部分共有人計畫出售該筆土地之應有部分，乃提出依規定補償承租人後收回土地之要求，同時主張本案耕地租約存有瑕疵。案經臺中市政府依耕地三七五減租條例第26條規定調處不成立後，移送臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）審理。陳訴人等人（原告）於該訴訟中以本案租約之真實性有疑義等由而主張該租約關係不存在，惟遭臺中地院103年度重訴字第201號判決駁回，遞經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）105年度重上更（一）字第36號民事判決駁回其等之上訴，嗣陳訴人單獨上訴，亦經最高法院106年度台上字第3005號裁定駁回在案。

陳訴人於上開訴訟過程中另向本院陳訴，主張大肚區公所未詳查本案社腳段社腳小段○○○地號土地之耕地租約書恐係偽造，卻率將該土地核定為三七五減租耕地，損及權益等情案。案經本院立案調查並進行調卷及函詢，嗣經臺中市政府、臺中市大肚區公所、臺中市龍井地政事務所及臺中地院等機關函復並檢附卷證資料到院²，已調查竣事，茲臚列調查意見於下：

¹ 陳訴人前因遺失本案「肚社字○○號」耕地租約書，曾於102年11月11日以書面向大肚區公所申請發給租約書副本之影本，該申請書載明：「不審遺失『肚社字○○號』私有耕地租約書正本，請惠予補給副本之影本1份」。

² 臺中市龍井地政事務所107年6月6日龍地一字第1070003637號函、臺中地院107年6月6日中院麟民順103重訴201字第1070058738號函、臺中市政府107年6月11日府授地權一字第1070120614號函、臺中市大肚區公所107年6月11日肚區農字第1070008811號函及臺中地院107年11月16日中院麟民順103重訴201字第1070113199號函（檢附歷審案卷）參照。

一、耕地租約之登記乃為保護佃農及謀舉證上便利而設，尚非租約生效要件；又耕地租賃純屬私權關係，如有爭議，應依耕地三七五減租條例第26條規定，循調解、調處及移送司法機關處理之程序辦理，其最終認定之權責非屬租約登記機關。本案坐落臺中市大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地承租人所持有之肚社字○○號「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」正本，因有租約登記機關臺中市大肚區公所案存租約書副本及部分年度續約文件可資佐證；復以本案嗣經臺中高分院於審酌上情，以及陳訴人之母及兄長於持有土地之數十年期間對該租約之存在並無異議，並參酌法務部調查局鑑定結果，而認定該租約正本尚無變造情事，據為駁回陳訴人主張本案租約關係不存在之上訴（105年度重上更（一）字第36號民事判決），揆其認事用法尚難認有違誤，從而陳訴人質疑本案耕地租約恐係偽造，並據以指稱大肚區公所（僅具租約登記角色）草率認定該租約關係存在，容屬誤解：

（一）本案耕地租約除有承租人持有之租約書正本可稽外，亦有大肚區公所之租約書副本及部分年度續約文件可稽：

1、為追求憲法第143條第4項扶植自耕農之目標，臺灣地區自38年間陸續實施「三七五減租」（38年）、「公地放領」（40年）及「耕者有其田」（42年）政策³，並於40年6月27日制定公布耕地三七五減租條例（下稱減租條例），期藉由國家從整體資源分配之角度積極介入限制耕地租約締約自由，並對出租人於租期屆滿前終止租約或租期屆滿時收回耕地作嚴格限制，進而限縮地主財產

³ 「公地放領」及「耕者有其田」政策，本質上在促使土地所有權移轉，實施迄今，基本上已功成身退。

權以保障佃農之工作權及生存權⁴。又耕地三七五租約（下稱耕地租約）之訂立或換訂，減租條例第5條及第6條第1項則分別明定：「耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其原約定。」、「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。」又租約登記之法律效果，據最高法院51年台上字第2629號民事判例揭示：「耕地三七五減租條例第6條第1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。」

- 2、至於耕地租約登記之程序，按臺灣省政府為貫徹保護佃農之目的，前於45年9月5日依減租條例第6條第2項規定訂定「臺灣省耕地租約登記辦法」（該辦法於89年8月22日廢止，內政部同年4月26日另訂定同名稱之新辦法）。該辦法第2條明定耕地租約之兩造應向當地鄉（鎮、市、區）公所申請登記，登記後並可為相關變更、續訂、終止租約登記，且一方不會同登記時，另一方得敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有經判決確定者等得逕行登記之事由者外，鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起20日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉

⁴ 例如耕地地租租額限制（耕地三七五減租條例§2）、租佃期間不得少於6年（同條例§5前段）、耕地租約應以書面為之（同條例§6 I）、對出租人於租期屆滿前終止租約或租期屆滿時收回耕地作嚴格限制（同條例§17 I、§19 I、§20）、出租人收回土地之「補償」義務（同條例§17 II、§19 III）等。

(鎮、市、區)公所逕行登記，先予敘明。

- 3、查本案坐落臺中市大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地(面積4,018平方公尺，屬都市計畫「農業區部分鐵路用地」，下稱本案土地)原為張○豐與張○安共有，應有部分各2分之1，其中張○豐之應有部分於44年4月21日經張○現繼承取得，再於73年4月18日經法院拍賣移轉登記為陳訴人許○善及許○益、郭○添、許○汝等4人之母許○菊所有⁵，許○菊再於91年10月31日以贈與原因，移轉登記與許○益及郭○添各應有部分4分之1，許○益、郭○添又分別於101年4月10日、11日以贈與為原因，移轉登記與陳訴人許○善及許○汝各應有部分8分之1(移轉後，陳訴人許○善與許○益、郭○添、許○汝等4人，應有部分各為8分之1)；張○安之應有部分2分之1，則於82年8月25日由張○儀繼承，再於93年10月28日經法院拍賣移轉登記為李○男(本案耕地租約之承租人)所有。據大肚區公所函復資料所示，本案社腳段社腳小段○○○地號土地前經原土地所有權人之一張○豐出租與李○，並於38年6月12日簽訂肚社字○○號「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」(同案租約標的另含同地段○○○地號等土地)在案，租期自38年1月1日至40年12月31日止(耕地租約正本依規定係由承租人及出租人各收執一份⁶；耕地租約副本則由大肚區公所保存之)。

⁵ 據大肚區公所函稱，陳訴人之母許○菊曾於80年2月2提出「私有耕地租約期滿收回耕地申請書」，向該所申請收回本案耕地以自耕。

⁶ 陳訴人前因遺失本案「肚社字○○號」耕地租約書，曾於102年11月11日以書面向大肚區公所申請發給租約書副本之影本，該申請書載明：「不審遺失『肚社字○○號』私有耕地租約書正本，請惠予補給副本之影本1份」。

4、又按耕地租佃期間，不得少於6年；耕地租約於租期屆滿時，除出租人依減租條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，減租條例第5條及第20條均有明文，故耕地租約如有續訂之情形，原則上係每6年申請續約並變更登記1次。據大肚區公所函復資料所示，本件租約自38年6月12日簽訂後迄今，其間多數續訂租約均有資料可查，此有該租約正本與副本上之改制前臺中縣政府核定續約戳章、大肚區公所部分年度之租約續訂清冊、租約核定續訂通知書存根、租約期滿續訂申請書、租約期滿續訂或收回自耕通知送達證書等資料（50年、56年、62年、68年、80年、81年、92年、98年、103年）可稽；復據臺中高分院105年度重上更（一）字第36號民事判決（詳後述）所載：「（本案）可查續訂資料雖僅有50年、56年、62年、68年、92年、98年，惟佐以其他80年、81年、102年相關資料，及大肚區公所104年6月3日肚區農字第1040009384號函檢附申請續租案件清冊（如上述）等資料，暨參酌大肚區公所上開函文所陳及證人李○文所證，系爭租約相關資料因年代久遠恐有缺漏等情，實難僅因資料不全，即認系爭租約有不接續情形，否則公所豈有不予註銷租約登記之理。且減租條例之租約登記制度，係為保障佃農而設，租約更不因無書面而無效，均為實務肯認見解，準此，租約之換訂雖無書面資料，亦不影響系爭租約之效力。況91年至104年間亦有繳納租金之情（如後述）……，益證系爭租約確有續訂之實。」足見本案耕地租約除有大肚區公所收存之租約書副本可資比對外，亦有相關年度續約文件可佐證。

(二)本案租約書正本業經臺中高分院審認尚無變造情事並敘明無再鑑定必要之理由，而據為駁回陳訴人之上訴，其認事用法，尚難遽認有違誤：

1、按減租條例第26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。」足見耕地之租賃，純屬私權關係⁷，如出租人與承租人間因租佃發生爭議，其最終認定之權責係歸屬於法院，而非租約登記機關鄉（鎮、市、區）公所，亦即經調解、調處程序仍無法解決者，自應由司法機關處理，以定紛止爭。

2、查陳訴人許○善及其他土地共有人前於102年至103年間因計畫出售本案大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地，乃要求依規定補償承租人後收回土地，另主張本案土地（土地登記簿）於73年間⁸並無註記三七五租約，何以至84年間才註記？可見本案耕地租約有瑕疵等情，案經臺中市政府耕地租佃委員會於103年3月26日召開第1屆第9次調處會議調處不成立後，經該府以103年4月3日府授地權一字第1030059367號函移送臺中地

⁷ 最高行政法院43年判字第15號判例：「耕地之租賃，純屬私權關係。出租人與承租人間，如因租佃發生爭議，依耕地三七五減租條例第26條之規定，應先由當地之鄉鎮（區）公所耕地租佃委員會調解，如不成立者，再由縣（市）政府耕地租佃委員會為之調處。不服調處者，移送該管司法機關予以處理。」

⁸ 按陳訴人之母許○菊於73年4月18日以拍賣原因取得本案土地應有部分1/2。

院審理。陳訴人等人（原告）於該訴訟中以本案租約之真實性有疑義等由而主張該租約關係不存在，經臺中地院103年度重訴字第201號民事判決駁回，遞經臺中高分院105年度重上更（一）字第36號民事判決駁回其等之上訴，嗣陳訴人單獨上訴，亦經最高法院106年度台上字第3005號裁定駁回⁹，嗣陳訴人雖多次提起再審，均經駁回在案¹⁰。有關陳訴人指出本案土地承租人所持有之租約書正本，有斷接、文字重疊、核章扭曲不正、紙張左右明暗不均、漏文漏字、異常連結、印文模糊不清等情形，並出現與本件無關之林○堂、蔡○龍等人印文，且左上貼有「春秋閣圖」印花稅票，係54年7月始發行，該二張稅票與租約騎縫處亦未蓋關章，反留有疑似李○之私章用印，乃懷疑該租約並非真正，並據為主張本案耕地租約關係不存在等情一節，業經臺中高分院105年度重上更（一）字第36號民事判決審認該租約尚無變造情事，揆其判決理由，尚難遽認有違誤，茲摘錄如下：

- (1) 承租人所持耕地租約書正本之與大肚區公所所存耕地租約書副本之主要內容相符：

大肚區公所所存租約書副本，名稱為「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」，為打字而成之制式租約，承租人為李○，出租人原載張○豐

⁹ 駁回上訴之理由略以：按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明：原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。本案上訴人未表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由，應認其上訴為不合法。

¹⁰ 臺中高分院107年度重再字第3號民事判決、臺中高分院107年度重再字第5號民事裁定、臺中高分院107年度重再字第7號民事裁定。

(判決書誤載為「豐」，以下一併調整)，但遭劃線刪除，改為張○現，租賃土地標示為系爭土地及○○○地號土地(另有同段○○、○○○地號土地則劃除，附記「轉載至租約書○○-○、○○-○」)，訂約日期載為38年6月12日，租期自38年1月1日起至40年12月31日止。核此主要內容，均與被上訴人(即本案土地承租人李○男，為原承租人李○之子)所提由其留存之另份租約相符(此正本於原審曾提出並經法官核對與卷附影本相符先發還，嗣於臺中高分院再提出而置於證物袋，宣判後檢還，另置彩色影本，下稱被上訴人系爭租約)，而系爭土地於38年時，張○豐確為所有權人之一，其應有部分嗣亦由張○現繼承，均為事實，益證大肚區公所系爭租約絕非憑空虛捏。且依上開大肚區公所檢送資料及證人李○文所證，可知系爭租約為續租或變更登記時，須通知地主，足見系爭租約之存在，乃地主周知之事。況張○現於76年間欲出售同段○○○地號土地，及張○安於78、79年間欲出售同段○○地號土地時，均曾以存證信函通知李○是否行使優先購買權，其中張○安所附買賣契約並載明土地訂有三七五租約等情，有被上訴人所提臺中郵局第104號存證信函、不動產買賣契約書、臺中郵局26支局第44號存證信函、臺中郵局第8473號存證信函均影本附卷可佐。而系爭土地同段○○○、○○地號土地，本均同載於「肚社字○○號」系爭租約內，益見系爭租約確屬張○現、張○安承認屬實之事。至系爭租約上另載出租同段○○○地號土地部分，則經原審原告

王○華等人，請求確認其等與被上訴人間系爭租約關係不存在，業由原審判決其等敗訴，未據上訴而告確定，即證明同段○○○地號土地租約為真正，而系爭土地既載於同紙租約，衡情當無偽造之可能。

(2) 陳訴人之母及兄長於持有土地之數十年期間對本案耕地租約之存在並無異議：

被上訴人（即本案土地承租人李○男）已繳租多年，早期繳到大肚鄉農會，嗣更改辦理將租糧存放在公糧收購處（即大肚區○○碾米工廠），地主張○儀及陳訴人之兄許○益、郭○添等人均有領取地租等情，有○○碾米工廠寄倉單（93年至104年）、地主領取租金之寄倉出售傳票、匯款予許○益及郭○添之執據、收租一覽表附卷足按，且許○益於該院審理中自承：91年間郭○添告知伊他們田給人耕作，有些租賃的錢在碾米廠那裡，碾米廠要伊等去拿，伊有去碾米廠看，錢很少，伊應該有拿，但不是很在意，家裡房產均是郭○添在處理等語。足見許○益、郭○添於91年間取得系爭土地所有權時，即知有系爭租約，並於長達10餘年期間有領取租金之事實，益證系爭租約為真。另系爭土地原屬張○儀之應有部分 $\frac{2}{3}$ ，曾於92、93年間，兩度遭其債權人聲請強制執行，由原審法院執行處實行拍賣，當時大肚區公所即回復有系爭租約、承租人為被上訴人，且於拍賣公告載明系爭土地有三七五租約註記，承租人有優先承買權，並於每次拍賣時，通知當時土地共有人許○益、郭○添等人，拍定時亦通知被上訴人及許○益、郭○添是否優

先承買，嗣由被上訴人承買等情，亦據臺中高分院調閱原審法院92年度執字第47805號、93年度執字第32718號給付票款執行事件卷宗核對無訛。綜上均足證，系爭土地在原地主張○豐、張○現、張○安，乃至張○儀、許○菊（陳訴人之母）、許○益、郭○添（陳訴人之兄），長達數10年期間，其等均對系爭租約之存在，並無異議。甚至於本件起訴之初，上訴人（即本案陳訴人許○善，及許○益、許○汝、郭○添等4人）之訴訟代理人並未否認系爭租約之真正，且稱系爭土地上訴人的2分之1目前出租給被上訴人耕作等語，均可見上訴人事後翻異前詞，改口系爭租約並非真正云云，有悖常理，實不可採。

(3) 本案租約上之相關印文及所貼印花稅票，與租約效力無關：

按私文書通常如經他造否認，雖應由舉證人證明其真正，但如係遠年舊物，另行舉證實有困難者，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽（最高法院85年度台上字第1837號判決意旨參照）。本件依相關卷證資料呈現之事實，已足認兩造間就系爭土地確有耕地租約存在，亦即縱使無系爭租約之書面存在，仍不足推翻系爭租賃關係，多年來原土地所有權人均未爭執，承租人耕作土地，出租人領受租金，相安無事。而上訴人中之陳訴人許○善、許○汝為101年間始取得系爭土地應有部分之共有人，並主張系爭土地原為其母許○菊財產，其等有權均分取得，則其等自應受其母長期未爭執，且已默示同意系爭租約存在之

事實所拘束，任意再為爭論本難憑採，況被上訴人系爭租約，究屬遠年舊物，每次續約又須向公所提交原本，須配合之行政事項繁雜，且政府政策更迭，被上訴人系爭租約上重要之基本記載既與公所系爭租約相符，並有上開耕作收租之客觀事實存在，揆諸前揭說明，自得認被上訴人系爭租約為真。且系爭租約之出租人、承租人處，係載為張○現（原載張○豐，嗣經劃線刪除，改為張○現，如前述）、李○，左側簽名欄並蓋有張○豐印文，出租標的亦載明系爭土地等，足見系爭租約之兩造及標的均無誤認之虞，則上訴人所稱租約上另有「蔡○龍」（或「瑞」或「隆」）、「林○堂」（或「蔭」或「陰」或「？」或「棠」）印文（實僅租約左上部各有一枚印文），顯與租約效力無關，亦不致產生租約當事人係另有其人之想像，而該院前審函詢戶政機關結果，亦查無「林○棠」、「蔡○龍」其人，堪認上訴人主張系爭租約係由「林○堂」與「蔡○龍」之舊租約變造而來，實屬無稽。另被上訴人系爭租約左上角貼有「春秋閣圖」印花稅票，兩造固不爭執係54年7月間始行發行，然印花稅票僅係我國稅務行政管理事宜，有其時代背景，訂約多年後在自行保管之契約上貼上印花稅票，多是應當時稅政要求而為，本與契約效力無涉，亦不會因為此舉即導致契約變成偽造，乃屬常理。且被上訴人系爭租約與公所保存租約，其記載相同，並不排除為同一時間製作（下詳述之），益證被上訴人系爭租約上之印花稅票核與系爭租約之效力無關。至於該印花稅票是出租人或承租人或其他

人所貼，為何是貼在被上訴人系爭租約左上角，沒有貼在公所系爭租約上，事涉當年時空背景，承辦人員素質，行政流程問題，已難考究，並對契約不生影響，上訴人逕以此推測系爭租約遭變造，置其他合理存在之事實不論，自無可採。

- (4) 經委請法務部調查局鑑定結果，益徵陳訴人對本案租約恐非真正之主張並不可採：

經臺中高分院將被上訴人系爭租約及公所系爭租約原本，送請法務部調查局鑑定結果：被上訴人系爭租約原本（即租約正本，下稱A資料）、公所系爭租約原本（即租約副本，稱B資料），右處第一行記載「臺灣省臺中縣私有耕地租約書肚社字第○○號」部分，未發現有塗抹、洗改、填改、刮擦或裁補等痕跡；A、B資料紙質之外觀色澤不同，但印字內容相符，部分戳記亦相同；比對與檢查結果，雖然A、B資料之印跡數量與位置不符，黑色字跡（「張○現等二人」、「張○現」等除外）之顯色成分不同，增刪文字之筆劃特徵與墨色反應亦不同，但由於兩者印字內容相同，黑色字跡（「張○現等二人」、「張○現」等除外）之佈列與線條亦皆能疊合，研判兩者最初作成時，B資料應係A資料之複寫件，A、B資料應係同一時間製作。再者，A、B資料第一行「肚社」、「九一」，以及日期「六」、「十二」等藍色手寫字跡，其筆墨反應相同，且又有可能為同一人書寫，因此，本案A、B資料之最初作成時間，不排除與文件上印製「中華民國三十八年…立」有關；而兩者紙質外觀與印文殘跡色澤不一之部

分，不排除係保存條件不同所致等語，有該局106年5月31日調科貳字第10603222480號函附鑑定書及鑑定分析表足憑，復經該院勘驗屬實，益徵上訴人之主張不可採。另法務部調查局鑑識單位，係我國卓著之專業鑑定機構，本件鑑識人員又係以影像光譜比對儀檢查、實體顯微鏡檢查、重疊比對、特徵比對等鑑定方法，經其專業判讀，而製作上開鑑定結論，內文並詳細說明理由，鑑定分析表更載錄檢查情形之影像，以圖文逐項比對解說，具高度專業性及公信力，上訴人妄為指摘，實不可取，其請求再為鑑定，亦無必要。

(三)綜上，耕地租約之登記乃為保護佃農及謀舉證上便利而設，尚非租約生效要件；又耕地租賃純屬私權關係，如有爭議，應依耕地三七五減租條例第26條規定，循調解、調處及移送司法機關處理之程序辦理，其最終認定之權責非屬租約登記機關。本案坐落臺中市大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地承租人所持有之肚社字○○號「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」正本，因有租約登記機關臺中市大肚區公所案存租約書副本及部分年度續約文件可資佐證；復以本案嗣經臺中高分院於審酌上情，以及陳訴人之母及兄長於持有土地之數十年期間對該租約之存在並無異議，並參酌法務部調查局鑑定結果，而認定該租約正本尚無變造情事，據為駁回陳訴人主張本案租約關係不存在之上訴（105年度重上更(一)字第36號民事判決），揆其認事用法尚難認有違誤，從而陳訴人質疑本案耕地租約恐係偽造，並據以指稱大肚區公所（僅具租約登記角色）草率認定該租約關係存在，容屬誤解。

二、臺中市大肚區公所前將本案大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地函經地政機關於84年12月11日在土地登記簿加註「本筆土地訂有三七五租約」之註記，經據該所函稱，係依臺灣省政府84年3月25日訂頒「臺灣省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）公所聯繫作業要點」規定，所為耕地租約管理之通案性作為，且有租約書副本等資料可稽，雖非無據，惟大肚區公所就該租約註記案及本案租約於41年至51年間及74年至91年間之續約等租約管理檔案，未能妥慎保存或提出檔案銷毀證明文件，足見該所對於耕地租約登記檔案之保存與管理，確應予檢討改進：

- (一)按為加速地政事務所對於三七五租約耕地出賣或出典案件之審查，臺灣省政府前於84年3月25日訂頒「臺灣省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）公所聯繫作業要點」¹¹，該要點除於第2點定有：「凡在鄉（鎮、市、區）公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記『訂有三七五租約』之情事。」之規定，另定有相關執行細節，例如鄉（鎮、市、區）公所應將清查完竣之三七五租約土地，填具（土地）登記申請書1份及造具訂立租約土地清冊1式2份，函送土地所在地地政事務所辦理註記。惟參依最高法院51年台上字第2629號民事判例：「耕地三七五減租條例第6條第1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

¹¹ 內政部於89年2月3日重新訂頒「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」。

訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」顯見鄉（鎮、市、區）公所辦理耕地租約之登記，以及地政事務所依前揭規定於土地登記簿所為耕地租約之註記，雖係為利租約管理而具部分公示效果，然並非耕地租約之生效要件，先予敘明。

(二)據臺中市龍井地政事務所函送到院之土地登記簿謄本所示，本案大肚區社腳段社腳小段○○○地號土地，確係於84年12月11日加註「本筆土地訂有三七五租約」之註記，惟該土地登記案之登記申請書及附件業逾保存年限而銷毀¹²，然據大肚區公所函稱，本案係依據上開「臺灣省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）公所聯繫作業要點」規定，由該所移請地政機關註記之通案性作為，且有租約書副本以及部分年度之租約續訂清冊、租約核定續訂通知書存根等資料（如前述）可稽，況陳訴人之母許○菊亦曾於80年2月2提出「私有耕地租約期滿收回耕地申請書」，向該所申請收回本案耕地等語，可證該所函請地政機關於本案土地登記簿加註耕地租約之註記，尚非無據等語。

(三)惟查大肚區公所就上開租約註記案，以及本案租約於41年至51年間及74年至91年間之續約通知等租約管理檔案，未能妥慎保存或提出檔案銷毀證明文件，足見該所對於耕地租約登記檔案之保存與管理，確應予檢討改進。

¹² 土地登記規則第19條規定：「收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。」

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請臺中市政府督促大肚區公所檢討改進見復。
- 二、調查意見函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會、司法及獄政委員會聯席會議處理。

調查委員：劉德勳