

調 查 報 告

壹、案由：據張德勇君陳訴，渠所有坐落臺中縣大雅鄉自立段 494 地號土地，自始無辦理三七五租約登記，惟該縣大雅鄉公所竟於 84 年間逕行發函豐原地政事務所辦理標示變更登記，加有三七五租約之註記；相關人員之處理有無違失，認有深入瞭解之必要乙案

貳、調查意見：

關於據張德勇陳訴，渠所有坐落臺中縣大雅鄉自立段 494 地號土地，自始無辦理三七五租約登記，惟臺中縣大雅鄉公所(下稱大雅鄉公所)竟於 84 年間逕行發函豐原地政事務所辦理標示變更登記，加有三七五租約之註記；相關人員之處理有無違失乙案，案經本院向臺中縣政府、大雅鄉公所及臺中縣雅潭地政事務所函詢並調閱卷證資料，並於 99 年 9 月 7 日約詢該等機關相關業務主管及承辦人員，經調查竣事。茲將調查意見列述如下：

一、系爭土地究有無耕地三七五租約，因年代久遠，承辦人員更迭，難以斷定，惟本案自立段 494 地號重劃前大雅段 242、245-5 地號並無耕地租約之相關記載

(一)查本案大雅鄉自立段 494 地號土地原為張清溪所有，係由農地重劃前大雅鄉大雅段 242 地號及 245-5 地號 2 筆土地合併分配而來，依「臺中縣員林農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」記載，該地使用方式係記載為「自耕」，使用人為「本人」，嗣張清溪於 70 年 7 月 18 日死亡，遺產分割契約書記載係由張德勇繼承。84 年間大雅鄉公所為配合臺灣省政府加速臺灣省地政事務所對於三七五租約耕地出賣或出典案件之審查作

業，遂依其所內「三七五租約登記表」，造具租約土地清冊，函請土地所轄之豐原地政事務所申辦標示變更登記，辦理「訂有三七五租約」註記，並於84年8月28日登記完畢。

(二)然陳訴人除陳述本案土地自始無辦理三七五租約登記外，並指出大雅鄉公所經管三七五租約登記表註記之「雅大98號」「雅秀35號」二份租約，內容均無自立段494地號重劃前之大雅段242及245-5地號土地標示之記載，且其並未收取任何租金，而承租人蘇金龍亦無法提出租約證明文件，該土地確無出租之事實。嗣經審閱相關卷證資料，並約詢臺中縣政府、大雅鄉公所等機關說明案情後，尚有諸多爭點無法釐清，茲分別說明如下：

- 1、大雅鄉公所函請地政機關加註三七五租約之依據，僅係該所歷任承辦員作為登記管理用直至卸任時交接之「三七五租約登記表」，而該表又未加蓋登記者職章，致無從查證該登記表記載之真實性。
- 2、該租約登記表影本記載，自立段494地號除登載承租人「蘇金龍」、出租人「張清溪」、備註欄記載「出租人死亡耕地由張陳謙繼承」外，租約號碼欄係填寫「雅大98雅秀35」字樣。然查對「臺灣省臺中縣私有耕地租約書」雅大第98號(出租耕地土地標示為大雅段243、244、245-2、245-1地號)、雅秀第35號(出租耕地土地標示為上橫山段78地號)，並未包含有本案自立段494地號重劃前大雅段242、245-5地號之相關記載。
- 3、「臺中縣員林農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」內明確記載張清溪重劃

前所有大雅鄉上橫山段 78 地號、大雅段 244、245-1、245-2、245-6 地號等土地，於重劃後合併分配為自立段 425、427、428 地號 3 筆土地，使用方式均載明為「私租」，使用人為「蘇金龍」。爰此，查對「雅大第 98 號」及「雅秀第 35 號」二份私有耕地租約書，承租人為「蘇金龍」，該等土地為配合農地重劃作業並接續該等租賃關係，將其轉載於重劃後所分配自立段 425、427、428 地號 3 筆土地並無疑義，亦符合臺中縣政府本次約詢所說明重劃前有耕地租約之土地，重劃後倘有分配土地，將轉載至該筆新分配土地之實務作業原則。但依現有書面資料並無法說明本案土地與前述二份私有耕地租約書存在有任何租約關係，況經查對該等重劃前後對照清冊後，本案自立段 494 地號重劃前大雅段 242、245-5 地號並無耕地租約之相關記載。

- 4、至陳訴人陳稱並未收取自立段 494 地號土地租金乙節，大雅鄉公所雖查復說明蘇金龍承租之所有土地有繳納租金事實，並有會勘記錄及存證信函可稽，然經查證會勘記錄內容，雙方對租約存在事實與否之認知並不一致，而蘇金龍 98 年 12 月 9 日提存通知書所附存證信函影本，亦清楚載明其僅承租臺中縣大雅鄉上橫山段 78 地號、大雅段 234(應係 243 地號之誤繕)、244、245-1、245-2 地號等土地，在提存物受取人拒絕收取租金之情況下，遂以行政院農業委員會公告臺中地區餘糧收購私稻穀價格折算現金，並以同額台銀支票清償等。承上所述，亦無法證明蘇金龍是否已有繳

納本案土地租金予陳訴人。

二、三七五租約登記表內容是否真實，影響租佃雙方權益甚鉅，況年代久遠人員異動頻繁，衡情雖難歸責，惟大雅鄉公所允應落實檔案資料管理，並對耕地租約全面清查整理，避免類似爭議再次發生

(一)按「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起 30 日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。」、「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。前項登記應登載於登記簿……」分別為臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條、第 10 條所明定，本耕地租約主管機關為大雅鄉公所並無疑義。

(二)耕地租約之訂定，雖不以登記為生效要件，並有最高法院 51 台上字 2629 判例可參，然一旦確立登記，租佃雙方彼此權利義務由此建立，倘有爭議，影響租佃雙方權益甚鉅。本案爭點在於系爭土地是否訂有耕地租約，因大雅鄉公所經管「三七五租約登記表」記載本案土地租約來源始於「雅大第 98 號」及「雅秀第 35 號」二份私有耕地租約書，而該登記表僅係該所歷任承辦員作為登記管理用直至卸任時交接，年代久遠人員異動頻繁，又未加蓋登記者職章，致無從查證該登記表記載之真實性，衡情雖難歸責，惟大雅鄉公所既為耕地租約主管機關允應落實檔案資料管理，並對耕地租約全面清查整理，避免類似爭議再次發生。

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請臺中縣政府督飭臺中縣大雅鄉公所檢討改進見復。
- 二、調查意見一、二函復本案陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。