

調查意見

一、台北縣政府及新莊市公所對本案坐落新莊市頭前段頭前小段○等地號之耕地租約內暫編地號與地籍地號混淆情形，數十年來均未能發現，致後續租約爭議益形複雜，顯未善盡租約核定及租約管理機關職責，均有疏失：

(一)本案原坐落新莊市(原新莊鎮)頭前段頭前小段○、○及○-1地號等土地前經所有權人李○於民國(下同)38年間與承租人李○章、李○全就相同地號分別訂立耕地租約(租約面積約2甲餘，各承租人分耕位置不詳)，嗣經本案陳訴人於41年間以贈與原因取得所有權(出租人名義據此變更為陳訴人)。42年間，台北縣政府將其中○-1、○地號連同同地段○及○-1地號(該2筆土地原始訂約過程不詳)，以四二府達地三字第2511號「台北縣政府為私有耕地租賃契約更正通知書」按各承租人承租標的分別更正為：李○章承租○、○-2、○-4、○-1及○地號，李○全承租○-1、○-3、○-1及○-1地號(按○-1、-2、-3及-4係「暫編地號」，惟

上開更正通知書卻載為「地號」，詳後述）。該 2 件租約嗣陸續經台北縣政府依耕地三七五減租條例第 20 條規定定期核定續約在案，其中李○章承租權於 68 年間由其繼承人李○宗、李○隆及李○吉等 3 人承受。

(二)經向新莊地政事務所調閱土地登記簿謄本所示，本案頭前段頭前小段○地號係自 65 年間始陸續分割出○-1 至○-15 等（連號）15 筆土地，顯見上開 42 年間之租約更正通知書所載○-1、-2、-3 及-4 並非地籍上之「地號」。詢據台北縣政府及新莊市公所相關人員指稱，本案迨經新莊地政事務所於 94 年間自早期實施耕者有其田土地複丈資料中搜尋出 41 年間製作之「鄉鎮耕者有其田共號分耕測量原圖」，始發現本案○地號土地於當時有共號分耕情形（即○地號假分割為○、-1、-2、-3 及-4 共 5 宗分耕土地，研判係承租人李○章及李○全之分耕位置），至該測量原圖經研判係為實施耕者有其田徵收放領土地而製作，又經套繪地籍圖顯示，分耕測量原圖各編號之面積與上開該府 42 年間更正

通知書上之標示面積相近，故認具參考價值，惟各承租人實際承租位置仍需由租佃雙方予以確認等語。

(三)查上開暫編地號與地籍地號混淆情形，陳訴人因長期旅居國外致未能發現並申請更正，其有無未善盡管理責任，固不無可議之處，惟台北縣政府及新莊市公所辦理該租約更正乃至後續續約及租約管理之過程，均未能及時發現並通知租佃雙方申請更正，致後續租約爭議益形複雜，顯有失租約核定機關及管理機關之職責，均有疏失。

(四)另詢據新莊市公所及台北縣政府相關人員指稱，有關本案租約內暫編地號與地籍地號混淆乙節，前經新莊地政事務所比對套繪上開測量原圖與當時地籍圖並計算二者之對應面積，嗣經新莊市公所依該比對套繪結果邀集租佃雙方等進行確認，惟未獲共識，其中李○全租約部分業經依耕地三七五減租條例第 26 條規定程序移請司法機關處理中等語，是以陳訴人宜靜候法院處理結果。

二、新莊市公所依法院判決於 95 年間回復本案耕地租約登記及註記之結果，經詢據內政部及台北縣政府相關人員認定與法院判決及相關法令規定意旨尚無不符，惟陳訴人既已另提行政救濟，宜靜候有關機關之處理；另新莊市公所於 90 年間註銷本案相關土地租約登記，復於 95 年間回復部分土地租約登記，過程反覆且延宕過久，又台北縣政府遲未能就該回復註記明確表示是否同意備查，並積極妥處，肇致陳訴人誤解及影響政府公信形象，核有不當：

(一)按「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……。」為耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項所明定。查陳訴人前於 79 年間以本案耕地承租人李○宗等 3 人及李○全涉有廢耕及欠租為由向新莊市公所申請終止租約，遞經該所及台北縣政府耕地租佃委員會調解及調處不成，嗣經台北縣政府依上開規

定於同年 12 月 27 日分別將該 2 件耕地租佃爭議案移送台灣板橋地方法院處理，案經多年訴訟始經最高法院於 89 年間判決確定（李○宗等 3 人部分詳最高法院 90 年 2 月 8 日（90）台民七字第 0601 號判決確定證明書；李○全部分詳台灣高等法院 90 年 2 月 14 日院賓民黃字第 2107 號判決確定證明書）。詢據新莊市公所及相關人員指稱，本案因係將上開耕地租約所載暫編地號（即李○宗等 3 人承租○、○-2、○-4、○-1 及○暫編地號，李○全承租○-1、○-3、○-1 及○-1 暫編地號）混淆為地籍地號據以為起訴標的，故 65 年間始陸續自○地號分割出之○-1 至○-15 等地號（連號）及母地號○地號等土地，除與上開暫編地號相同者外，其餘並非屬法院審酌之標的範圍。又該所檢視法院判決結果如下：

- 1、承租人李○宗等 3 人租約部分：○地號（790 平方公尺）、○-2 地號（已 72 年被徵收）、○-4（7 平方公尺）及○地號耕地租賃關係不存在；至○-1 地號（0.0242 平方公尺），依法院判決理由所

載，法院認雙方具租賃關係，惟該租賃關係係基地租賃，非耕地租賃關係。

2、承租人李○全租約部分：本案陳訴人敗訴確定，惟○-1 地號（0.0221 平方公尺），依判決理由所載，法院認雙方具租賃關係，惟該租賃關係係基地租賃，非耕地租賃關係。

（二）至新莊市公所依上開判決辦理註銷耕地租約登記之過程，詢據該所相關人員指稱，查陳訴人於 90 年間持憑上開判決確定證明書向該所申請註銷租約登記，該所以陳訴人就上開承租人李○全租約部分並未勝訴，故未同意註銷；至承租人李○宗等 3 人租約部分，原經該所於 90 年 12 月 21 日分別以 90 北縣莊民字第 61562 號及 90 北縣莊民字第 64137 號函請新莊地政事務所塗銷上開○、○-2、○-4、○及○-1 地號耕地租約註記在案。惟嗣因陳訴人於 95 年間持續向該所陳情，該所為瞭解本案始末並避免損及租佃雙方權益，乃自同年 6 月起多次召開會議釐清並委託律師重新審閱上開法院判決結果，始發現該所 90 年間函請新

莊地政事務所將上開土地塗銷租約註記確與法院確定判決不符(即法院就部分地號僅判決其部分範圍租賃關係不存在，而非整筆土地租賃關係不存在)，案經該所更正租約登記並於 95 年 9 月 19 日函請新莊地政事務所將上開土地回復租約註記(該所嗣再檢視法院判決結果以○-1 及○地號僅有基地租賃關係，應已無租賃關係，故又於同年 9 月 21 日、26 及 29 日函請新莊地政事務所予以塗銷該等土地耕地租約註記)等語，顯見該所辦理本案租約登記及更正過程反覆且延宕過久。又新莊市公所就上開租約回復之更正登記等情，於 95 年 9 月 13 日起即函請台北縣政府准予備查，惟雙方公文往返 10 餘次仍未能明確處理，肇致陳訴人誤認台北縣政府未認可上開回復租約登記，顯均有不當。

(三)另有關陳訴人指陳新莊市公所 95 年間回復租約註記之處分業經台北縣政府於 97 年 6 月訴願決定原處分撤銷乙節，經詢據台北縣政府相關人員指稱，該決定係以原處分有理由不備之違誤將原處分撤銷，責由原處分機關另為適法之處分，尚

非要求新莊市公所須註銷李○宗等3人全部租約，陳訴人顯有誤解，又新莊市公所業經補具理由重為處分在案等語。

(四)詢據內政部及台北縣政府相關人員指稱，本案新莊市公所依法院判決對本案耕地租約存續與否之認定，以及上開該所95年間回復租約登記及註記之處置結果，核與原法院判決及相關法令規定尚無不符等語。另陳訴人就上開回復租約登記及註記之處置既已另循行政救濟程序處理，宜靜候有關機關之處理結果。

三、有關本案重劃後分配之相關地號土地仍維持耕地三七五租約登記及註記乙節，經詢據內政部相關人員認與相關法令規定尚無不符：

(一)按「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。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補

償。二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取 3 分之 2，承租人領取 3 分之 1……。」、「本條例第 63 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：一、重劃後未受分配土地者。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。」為平均地權條例第 63 條及其施行細則第 89 條所明定。又市地重劃實施辦法（依平均地權條例第 56 條第 4 項訂定之法規命令）第 48 條亦規定：「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 89 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 2 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)據台北縣政府查復函及相關人員到院受詢時指稱，陳訴人所有坐落 95 至 96 年重劃前頭前段頭前小段○、○-9、○-10 及 ○-11 地號位屬新莊市頭

前市地重劃範圍，經重劃後分配至中原段 36、40 及 45 地號（屬住宅區）；至重劃前頭前段頭前小段○-3、○-4、○-5、○-6、○-12、○-13、○-14 及○-15 地號則位屬新莊市副都市中心市地重劃範圍，經重劃後分配為副都心段一小段○及○地號。有關本案重劃後分配之相關地號土地仍維持耕地三七五租約登記及註記乙節，按都市計畫發布後，不合分區使用規定之土地仍得繼續為原來之使用，都市計畫法台灣省施行細則第 31 條定有明文，本案該府因認定本案重劃後分配之土地仍可達到租賃目的，故於土地分配結果公告期滿後，邀集土地所有權人及承租人召開耕地三七五租約協調會，惟均無法達成協議，該府爰依規定將本案所涉重劃區三七五出租土地清冊送請新莊市公所及新莊地政事務所辦理租約標示變更異動登記。

(三)另按內政部 82 年 6 月 26 日台（82）內地字第 8285245 號函略以：「按平均地權條例施行細則第 89 條規定『（略）』，是以重劃後分配之土地是否不能達到原租賃目的係屬事實認定問題。……」

本案重劃後分配相關地號土地既經台北縣政府認定仍可達到租賃目的，並經邀集租、佃雙方召開約協調會未果後，始函請新莊市公所及新莊地政事務所辦理租約標示變更異動登記，經詢據內政部相關人員指稱，上開台北縣政府之處置過程與相關法令規定尚無不符。

四、有關陳訴人要求台北縣政府本諸上級機關權責逕為註銷本案租約登記等節，業經台北縣政府說明如下，並詢據內政部相關人員指稱核與相關法令規定尚無不符：

(一)有關陳訴人要求台北縣政府本諸上級機關權責逕為註銷本案租約登記乙節，據台北縣政府查復函及該府相關人員受詢時指稱，該府認新莊市公所對本案租約終止與否之認定，核與相關法院判決及法令規定尚無不符，且本案租約登記事宜係屬新莊市公所權責，陳訴人應向該所申請，並由該所為准駁之決定，如不符該所之處分，自得提起行政救濟。

(二)有關陳訴人指陳本案承租人有未自任耕作等情，符

合租約無效或得終止之法定事由，惟台北縣政府及新莊市公所迄未能依職權終止租約並註銷租約登記乙節，詢據台北縣政府相關人員指稱，未自任耕作是否使租約無效，應視承租人有無不同意見而定，如有爭議，仍應依耕地三七五減租條例第 26 條規定，循租佃爭議程序處理。至所陳台北縣政府未依內政部 70 年 3 月 19 日台內地字第 3550 號函釋註銷本案租約登記部分，前經該府請示內政部，經該部函復以上開函釋業已停止適用在案。

(三)關於耕地三七五租約租期屆滿之續約乙節，按耕地三七五減租條例第 20 條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」惟出租人倘就承租人前開申請事項提出異議並請求終止租約者，公所得依耕地三七五減租條例第 26 規定程序處理。

(四)有關陳訴人指陳本案未依內政部 69 年 5 月 24 日台(69)內地字第 21875 號函釋終止租約乙節

，前經該府請示內政部，經該部以 94 年 4 月 4 日台內地字第 0940005562 號函復略以：「……關於○○○（即陳訴人）申請依耕地三七五減租條例第 16 條規定註銷耕地三七五租約……自與本部 69 年 5 月 14 日號函意涵：『乃因幾經通知當事人仍怠於依相關規定申辦，始由主管機關辦理註銷或更正登記』之情形明顯有別……。」是以台北縣政府認本案陳訴人所陳並不適用上開函釋。

五、本案相關爭議業經陳訴人及承租人另提民事訴訟及行政救濟，現刻正繫屬法院及有關機關處理中，陳訴人允宜靜候處理結果。惟本案因存有原耕地租約暫編地號與地籍地號混淆，以及承租人間實際承租位置等疑義，仍有待陳訴人與承租人雙方協調整清，俾利本案租約爭議之解決，並作為有關機關後續處理本案之依據：

（一）本案所涉刻正繫屬法院及有關機關處理中之訴訟及行政救濟案件如下，陳訴人允宜靜候處理結果：

1、台灣板橋地方法院 95 年度訴字第 520 號民事訴

訟案(陳訴人訴請法院判決終止與李○全間之耕地租約等事件)，現繫屬台灣高等法院處理中。

2、台灣板橋地方法院 95 年度訴字第 1385 號民事訴訟案(本案承租人李○全訴請更正本案租約標示等事件)，當事人業上訴最高法院處理中。

3、台北高等行政法院 95 年度訴字第 03960 號行政訴訟案(陳訴人訴請確認新莊市公所 95 年回復租約登記及新莊地政事務所回復租約註記處分無效等事件)，現繫屬最高行政法院處理中。

4、台北高等行政法院 97 年度訴字第 1164 號行政訴訟案(陳訴人訴請新莊市公所及新莊地政事務所應撤銷本案重劃後新莊市中原段 36、40、45 和副都心段一小段 2、30 等地號之三七五耕地租約註記之登記處分等事件)，現繫屬最高行政法院處理中。

5、新莊市公所 97 年就回復本案租約登記及註記之處分，陳訴人業向台北縣政府提起訴願。

(二)另本案因存有原耕地租約暫編地號與地籍地號混淆，以及承租人間實際承租位置等疑義，案涉租佃

雙方權益至鉅，且為本案租佃爭議仍否有效解決之關鍵，實有待陳訴人與出租人雙方積極協調釐清，俾利本案租約爭議之解決，並作為有關機關後續處理本案之依據。

