

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度店簡字第1431號

原告 潘旺
被告 新北市政府

法定代理人 侯友宜

上列原告與被告新北市政府間請求耕地租賃繼承變更登記事件，
本院裁定如下：

主 文

本件移送臺北高等行政法院。

理 由

一、原告主張：訴外人潘燕曾與其他承租人共同與台北縣深坑鄉公所（現已改制為新北市深坑區公所）簽立台北縣深坑鄉公有土地租賃契約書（下稱系爭租約），由潘燕等人向台北縣坑鄉公所承租新北市○○區○○○段○○○○段00○○○○00○○○○0000地號土地（以下合稱系爭土地）使用，嗣潘燕於民國76年12月25日過世，原告為潘燕之繼承人，依耕地三七五租約清理要點第10條第1項第3款及第2項之規定，得申請將承租人潘燕變更登記為現耕繼承人原告，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭租約之耕地承租人潘燕變更登記為現耕繼承人即原告繼承承租。

二、經本院依法依法院組織法第7之3條第4項之規定，就本件審判權歸屬發函徵詢兩造意見，原告乃具狀表示：區公所與市政府未依耕地三七五租約清理要點第10條規定通知承租人與出租人申請辦理租約變更登記，依上開規定請求判決租約承租人變更登記為現耕繼承人潘旺等語（見本院卷第123頁），並未就審判權之歸屬表示意見；而被告則具狀表示：「原告請求變更租約承租人登記事件，因原告之父與本府（改制前臺北縣深坑鄉公所）並無租約關係，原告即無任何租約之繼承權利，亦無請求變更承租人之法律上利益，爰自非屬行政處分範疇」等語。

01 三、按法院認其有審判權而為裁判經確定者，其他法院受該裁判
02 關於審判權認定之羈束；法院認其無審判權者，應依職權以
03 裁定將訴訟移送至有審判權之管轄法院，法院組織法第7之2
04 條第3項、第7之3條第1項本文分別定有明文。又憲法第16條
05 規定人民有訴訟之權，旨在確保人民得依法定程序提起訴訟
06 及受公平之審判。至於訴訟救濟究應循普通訴訟程序抑或依
07 行政訴訟程序為之，則由立法機關依職權衡酌訴訟案件之性
08 質及既有訴訟制度之功能等而為設計。我國關於民事訴訟與
09 行政訴訟之審判，依現行法律之規定，分由不同性質之法院
10 審理，係採二元訴訟制度。除法律別有規定外，關於因私法
11 關係所生之爭執，由普通法院審判；因公法關係所生之爭
12 議，則由行政法院審判之（大法官會議釋字第466號解釋參
13 照）。準此，訴訟事件是否屬普通法院之權限，應以原告起
14 訴主張為訴訟標的之法律關係是否屬於私法上之爭執為斷，
15 苟原告所訴請裁判之法律關係屬私法上之爭執，普通法院始
16 有審判權。

17 四、按「本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂
18 立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登
19 記」，耕地三七五減租條例第6條第1項定有明文。次按耕地
20 之租賃，固屬私權關係，但行政機關依耕地三七五減租條例
21 第六條規定，辦理租約訂立、變更、終止或換訂之登記，則
22 係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，不能謂非處
23 分之性質，當事人對於此種登記處分如有不服，應許依訴願
24 及行政訴訟程序請求救濟（行政法院51年判字第152號裁判
25 意旨參照）。又「耕地租約有下列各款情形之一者，應為租
26 約變更登記：(三)承租人死亡，由繼承人繼承承租權者。」、
27 「前項第三款辦理租約變更登記時，非現耕之繼承人未拋棄
28 其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼
29 承時，可由現耕繼承人具結辦理租約變更登記。」，耕地三
30 七五租約清理要點第10條第1項第3款及第2項分別定有明
31 文。

01 五、經查，原告所主張潘富與臺北縣深坑鄉公所間所存在之系爭
02 租約屬三七五租約，業據新北市政府以114年1月15日新北府
03 地徵字第1140051972號函陳述明確（見本院卷第119頁），
04 而依上開實務見解，行政機關依法辦理三七五租約之變更登
05 記，係本於行政權之作用，而為公法上之單獨行為，是原告
06 請求被告依耕地三七五租約清理要點第10條第1項第3款及第
07 2項將系爭租約承租人變更登記為原告，即屬請求被告作成
08 為特定內容之行政處分，就此所生之爭議，核屬公法上爭
09 議，實無涉及私法上權利義務之變動，欠缺私法爭執之本
10 質，普通法院自無審判權。至被告雖稱：潘富與被告間之租
11 約關係不存在，原告即無任何租約之繼承權利，亦無請求變
12 更承租人之法律上利益云云，惟此僅涉及原告主張有無理由
13 之問題，尚不影響原告本件主張乃係請求被告作成變更登記
14 行政處分之本質，是被告此部分所述，並非可採。

15 六、綜上所述，原告訴請內容係公法上爭議，普通法院無審判
16 權，原告向無審判權之本院起訴，自屬違誤，爰依職權裁定
17 移送有受理本件訴訟權限之臺北高等行政法院。

18 七、依法院組織法第7之3條第1項，裁定如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

20 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

21 法 官 許容慈

22 上正本證明與原本無異。

23 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

25 書記官 黃亮瑄