臺中高等行政法院判決

110年度訴字第312號
111年6月29日辯論終結

原　　告　陳文元
被　　告　苗栗縣大湖鄉公所

代　表　人　胡娘妹
訴訟代理人　楊士筠

上列當事人間因耕地三七五租約事件，原告不服苗栗縣政府中華民國110年9月13日110年苗府訴字第62號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件原告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、爭訟概要：

原告即出租人就其所有坐落苗栗縣○○鄉○○段621、628、631地號土地(下合稱系爭耕地)，與訴外人即原承租人徐炎喜各訂有大鄉地字第103號及105號之耕地三七五租約（下稱系爭租約）；嗣徐炎喜於民國104年10月13日死亡，其現耕繼承人徐明璋於106年1月26日單獨向被告機關申請系爭租約變更登記，經被告以106年2月6日大鄉民字第1060001055號函通知原告如有異議，於接到通知之日起20日內向被告提出書面意見；因原告未於期限內提出意見，被告遂以106年9月5日大鄉民字第1060009550號函准予由徐明璋繼承變更登記，並經苗栗縣政府106年9月11日府地權字第1060172793號

函予以備查。嗣因系爭租約租期將於109年12月31日屆滿，被告以109年11月9日大鄉民字第1090012648號函通知出、承租人申請續訂租約或申請收回自耕，經承租人徐明璋於110年2月8日申請續訂租約；因原告未申請收回耕地，被告以110年4月28日大鄉民字第1100004532號函(下稱原處分)准予由徐明璋續訂租約。原告不服，提起訴願，經苗栗縣政府以110年9月13日110年苗府訴字第62號訴願決定(下稱訴願決定)駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

徐炎喜於104年10月13日死亡後，其家屬或繼承人未於30日向被告申請或向原告聲明辦理耕地租約換訂登記事宜，繼承人徐明璋遲至106年1月26日始向被告申請辦理耕地三七五租約換訂登記，依臺灣省耕地租約登記辦法第2條規定，已逾消滅時效，其請求權即不能再行主張或行使。被告與訴願機關均認為該30日規定為訓示規定，然若僅為訓示規定，則不應誤導人民，於該條文規定應於登記原因發生日起30日內辦理。又徐明璋以承攬工程為業，並未實際耕作系爭耕地，亦未與原告簽訂耕地三七五租約，系爭耕地已由其叔母劉鳳嬌依農業發展條例規定租用耕作；被告無視時效法令及憲法第15條保障財產權之精神，原處分及訴願決定均違法。

㈡聲明：訴願決定及原處分均撤銷。□

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.依民法第1148條規定可知，原耕地承租權由繼承人當然繼承，且依最高法院79年度台上字第290號民事判決意旨可知，耕地租賃權為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，法律上尚無不能自耕者不得繼承之限制規定；又被繼承人死亡時，遺產當然由繼承人全體繼承，且耕地三七五減租條例第6條第1項規定係為保護佃農及謀舉證之便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂須經登記

始生效力。本件現任承租人徐明璋為徐炎喜之繼承人，繼承系爭租約自屬於法有據，且耕地租約之變更，尚非須經登記始生效力，故原告主張系爭租約因徐喜炎死亡自然終止，為無理由。

2.臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項規定為一無法律效果之不完整條文，屬訓示規定，係課予出租人及承租人於登記原因發生日起30日內，向當地鄉(鎮、市、區)公所申請耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記之請求權基礎；非謂出租人或承租人逾30日始向當地鄉(鎮、市、區)公所申請耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，即致原租約自動失效之法律效果。故本件徐明璋縱違反該規定，未於繼承原因發生起30日內向被告申請系爭租約繼承變更登記，對被告106年2月6日大鄉民字第1060001055號函之處分亦不生影響；而110年3月19日大鄉民字第1100002923號函之處分，係對於106年2月6日大鄉民字第1060001055號變更後契約之續約，並不適用農業發展條例第20條規定，仍適用耕地三七五減租條例。

3.至於徐明璋是否以農業為業，亦即是否自任耕作，係以現耕繼承人檢具現耕切結書等文件形式上判斷是否自任現耕。依臺灣省耕地租約登記辦法第5條第1項第2款及內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函可知，若出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定有關「承租人應自任耕作」規定者，得檢具具體事證向被告申請認定租約無效。被告於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提事證詳予查明確認；今原告並未提出相關事證向被告申請認定系爭租約無效，被告以現耕繼承人所提之現耕切結書，形式上判斷並予以變更登記，於法有據。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：被告以原處分准徐明璋就系爭耕地續訂租約6年，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前揭爭訟概要之事實，分別有如附表所示甲證1、2、乙證1、2、4-7、10、12等資料可查；另本件判決相關證據之編號詳附表。

㈡應適用的法令(詳附錄)：

1.耕地三七五減租條例第1條、第5條、第6條、第20條。

2.臺灣省耕地租約登記辦法第1條、第2條、第3條第1項、第4條第1項第3款、第2項、第7條。

3.民法第1147條、第1148條第1項。

㈢被告以原處分准徐明璋就系爭耕地續訂租約6年，並無違誤：

1.按耕地三七五減租條例屬憲法所稱保護農民之法律，依其第19條及第20條規定，耕地租約於租期屆滿時，除出租人依法收回自耕外，如承租人願繼續承租，出租人有續訂租約之義務。因此，耕地出租人已如期申請收回自耕，承租人雖逾期申請續訂租約，於承租人仍有耕作之事實下，其申請續訂租約案仍應予以受理，並依耕地三七五減租條例第19條暨耕地三七五租約清理要點第4點規定予以審核，始符合耕地三七五減租條例第20條之規定意旨。至減租條例第6條第2項授權訂定之租約登記辦法第2條第1項：「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。」；臺中市耕地租約登記自治條例第3條第1項、第2項前段：「（第1項）耕地租約之訂立、換訂、續訂、變更、終止或更正，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。（第2項）前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起30日內，向耕地所在地區公所申請。」；耕地三七五租約清理要點第7點第1項：「出租人、承租人依本要點第4、5、6點規定申請終止或續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起45日內為之。」係關於耕地租約訂立、變更、終止或換訂之登記規定，並非承租人耕地租約期滿後申請續訂

租約期限之限制（最高行政法院106年度判字第593 號判決意旨可參）。

2.查本件原告將系爭耕地出租予徐炎喜，租期至109年12月31日屆滿(本院卷第75、78頁)；嗣徐炎喜於104年10月13日死亡(本院卷第85頁)，徐明璋遂於106年1月26日向被告申請系爭租約繼承變更登記，經被告以106年9月5日大鄉民字第1060009550號函准予同意繼承系爭租約，並經苗栗縣政府備查在案，有乙證1-5關於耕地三七五租約變更登記申請書、私有耕地租約、戶籍謄本、現耕切結書、同意書、印鑑證明、相關准予同意繼承及備查之函文等資料可佐，核與臺灣省耕地租約登記辦法第4條第1項第3款之規定相符，自屬有據。又依上開說明意旨，因關於耕地租約變更或換訂之登記規定，並非承租人申請續訂租約期限之限制，故徐明璋於其被繼承人徐炎喜104年10月13日死亡後，仍得於106年1月26日向被告申請系爭租約繼承變更登記。是原告主張繼承人徐明璋遲至106年1月26日始向被告申請辦理耕地三七五租約換訂登記，依臺灣省耕地租約登記辦法第2條規定，已逾消滅時效，其請求權不能再行主張或行使之詞，並非可採。

3.次按耕地三七五租約清理要點第5條規定：「耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。」本件申請續訂租約或申請收回自耕之受理期間為110年1月1日起至同年2月17日止，有乙證6被告109年11月9日大鄉民字第1090012648號函可稽；而原告於公告期限內未申請收回自耕，且徐明璋於期限內以乙證7之資料申請續訂租約，並附有承租人自任耕作切結書、地籍圖、耕地三七五租約登記清查表，及乙證14之私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊、繼承人現耕切結書等資料，均合於耕地三七五減租條例第20條、臺灣省耕地租約登記辦法第2條第2項、第3條第1項及第7條等規定；是被告依據耕地三七五減租條例第5條、第20條規定以原處分核定由承租人續訂租約6年，並無違誤。

4.另原告主張徐明璋以承攬工程為業，未實際耕作系爭耕地，其未與原告簽訂耕地三七五租約，系爭耕地已由其叔母劉鳳嬌依農業發展條例規定租用耕作等詞；倘原告認徐明璋有違反耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，未自任耕作、原訂租約無效，由其收回自行耕種或另行出租者，自得依被告提出內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函之處理程序申請（本院卷第143-144頁），此部分並非本院就原處分之適法性所得審酌，併予說明。

㈣綜上所述，被告以原處分准由徐明璋續訂系爭租約，係屬適法有據，訴願決定遞予維持原處分，亦無不合；從而，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　陳　文　燦

法　官　張　鶴　齡

法　官　楊　嵎　琇

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學

訴訟代理人	院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　詹靜宜

附錄參考法條：

1.耕地三七五減租條例

第1條

耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。

第5條

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。

第6條

第1項

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。

第2項

前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。

第20條

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。

2.臺灣省耕地租約登記辦法

第1條

本辦法依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第6條第2項規定訂定之。

第2條

第1項

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。

第2項

前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，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（鎮、市、區）公所逕行登記：一、經判決確定者。二、經訴訟上和解或調解成立者。三、經耕地租佃委員會調解或調處成

立者。四、出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。五、耕地經逕為標示變更登記者。六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。

第3項

前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第26條規定處理。

第3條第1項

申請耕地租約訂立或換訂登記者，應填具申請書，並檢具下列證明文件：一、租約正本2份、副本1份。二、承租人自任耕作切結書1份。三、土地登記簿謄本1份。四、出租人及承租人之戶口名簿或國民身分證影本1份。五、土地使用分區證明書1份。

第4條

第1項第3款

耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：……三、承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。

第2項

耕地租約如經鄉（鎮、市、區）公所查明有前項各款情形之一，出租人、承租人未於6個月內申請租約變更登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起20日內申請租約變更登記，屆期未申請者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記，並通知出租人及承租人。

第7條

耕地租約租期屆滿，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應申請租約續訂登記。

3.民法

第1147條

繼承，因被繼承人死亡而開始。

第1148條第1項

繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	原處分	本院卷	41-43
甲證2	訴願決定	本院卷	45-52
乙證1	徐明璋106年1月26日耕地三七五租約變更登記申請書及附件	本院卷	73-92
乙證2	被告106年2月6日大鄉民字第1060001055號函	本院卷	93-94
乙證3	原告之中華郵政掛號郵件收件回執	本院卷	95
乙證4	被告106年9月5日大鄉民字第1060009550號函	本院卷	97
乙證5	苗栗縣政府106年9月11日府地權字第1060172793號函	本院卷	99
乙證6	被告109年11月9日大鄉民字第1090012648號函	本院卷	101-103
乙證7	徐明璋110年2月8日私有耕地租約期滿續訂租約申請書及	本院卷	105-113

	附件		
乙證8	被告110年3月19日大鄉民字第1100002923號函	本院卷	115-119
乙證9	苗栗縣政府政府110年4月7日府地權字第1100064671號函	本院卷	121-127
乙證10	原處分	本院卷	129-130
乙證11	原處分送達證書	本院卷	131
乙證12	訴願決定	本院卷	133-141
乙證13	內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函	本院卷	143-144
乙證14	私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊	本院卷	145-150
乙證15	徐明璋106年1月26日之繼承人現耕切結書	本院卷	151