臺中高等行政法院判決

111年度訴字第110號
112年5月31日辯論終結

原　　告　張絨春
訴訟代理人　周仲鼎　律師
複　代理人　廖宜溱　律師
被　　告　臺中市西屯區公所

代　表　人　陳寶雲
訴訟代理人　吳明修
　　黃倩茹
參　加　人　陳燈柱

訴訟代理人　徐盛國　律師

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服臺中市政府中華民國111年3月10日府授法訴字第1110048526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

一、爭訟概要：

緣原告張絨春為租約字號：墩龍字第199號（下稱系爭租約），西屯區協安段28-4地號（下稱系爭土地）之出租人，其申請於民國109年12月31日系爭租約期滿後將系爭土地收回自耕，經被告○○市○○區公所依內政部109年6月4日台內地字第1090263181號函頒「私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊」（下稱工作手冊）之規定進行審核，經計算結果：原告108年全年收支相減後之數據為負數，而承租人（即參加人陳燈柱）108年全年收支相減後之數據亦為負數，被告遂依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第19條

第4項規定，於110年11月30日召開耕地租佃委員會辦理調處，調處決議結果為「建議維持租約」。被告依調處決議於110年12月15日以公所建字第1100034917號函（下稱原處分）知原告核定結果，准由參加人續租耕地。原告不服，提起訴願，經○○市政府以111年3月10日府授法訴字第1110048526號訴願決定書（下稱訴願決定）駁回訴願，原告仍不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠原告名下無任何財產，且於108年正確年收支之總計應為新臺幣（下同）-64萬2,365元，明顯低於一般人收入，原告顯已無法維持最低生活水準，故原告應符合減租條例第19條第1項規定，申請將系爭土地收回自耕應屬有理：

1.依最高行政法院63年度判字第799號判決意旨，耕地租約期滿時，如業佃雙方均係生活困難，出租人並非絕對不得收回自耕。

2.原告108年度實際收入僅有7,160元，支出部分包括：⑴因屋頂塌陷修繕而租屋之租金費用8萬4,000元（每月7,000元×12），⑵房屋修繕費用30萬元，⑶保險費用2萬9,529元，⑷醫療費用7萬240元，⑸最低生活費16萬5,756元（13,813元×12），收支總計應為-64萬2,365元（7,160－84,000－300,000－29,529－70,240－165,756＝－642,365），顯見原告108年度之收支更低於參加人一家，原告確不足以維持生活，應得收回系爭土地自耕。

㈡原告收回系爭土地自耕，實無可能使參加人失其家庭依據：

1.減租條例第19條第1項第3款所謂：「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據」，需「出租人收回耕地」與「承租人家庭生活失其依據」間有相當因果關係，若承租人並不以耕作維生，而係依賴其他補助、免稅收入或其他財富維生，縱少了耕作收入，亦不致使承租人難以維持生活，則兩者間即不具備相當因果關係。因此，承租人之其他收入與財富亦應列入審查。

2.按司法院解釋第580號解釋意旨，國家強制續租耕地之規制性決定，應在經過詳細嚴謹之事實調查程序後，確認承租人是現今社會中極少數非靠耕作承租之耕地，否則難以維持生活之先決條件下，才有規範之正當性。按最高行政法院103年度判字第38號判決意旨，審酌耕地收回後是否實際對承租人發生困窘狀況，仍應斟酌各別農家具體收支情形或其他特殊情況，以切近實際，而符合公允，否則該工作手冊反成為出租人收回耕地之限制，違反減租條例第19條第2項規定意旨。按臺北高等行政法院105年度訴字第15號判決意旨，工作手冊之審核標準，係慮及調查事實、舉證困難及將來情事無從推估等情形，惟不應為唯一之依據，如承租人實際有其他財產、收益，而足為推估其家庭生活狀況，當然可作為衡量之參考。

3.從參加人提供予被告之108年度全年度收益，其耕地收入為0元，顯見參加人非以耕種維生，則原告收回耕地顯無從致參加人失去家庭生活依據，兩者間不具備相當因果關係。再觀參加人全年收入為1萬7,634元，縱然認為該全年收入均屬其利用耕地所得收入，參加人依系爭租約所承租之耕地為0.596752公頃，原告持有之系爭土地僅0.042626公頃，占全部承租耕地比例約為7.14％（0.042626公頃÷0.596752公頃），參加人從原告持有之系爭土地所能收穫之耕地收入僅有1,259元（1萬7,634元×7.14％），可見縱原告收回系爭土地，對於參加人生活之影響顯屬尚微，原告出租系爭土地與否，顯然不足影響參加人之家庭生活，原處分及訴願決定顯有違誤。

㈢依工作手冊第15頁第E項所明示，承租人及其配偶所領取之老年農民福利津貼或其他社會福利津貼，屬於收益性質，均應併入收益總額核計，但被告均未將參加人此部分社會福利津貼併入收益總額核計，並錯誤計算參加人108年度全年生活費用明細，被告此部分顯有違誤。

㈣依照系爭租約，參加人所承租之耕地總面積為0.596752公頃，但至104年後，參加人陸續取得其中部分耕地，出租面積僅剩0.255751公頃，參加人自己已持有部分土地，屬地主身分，足以立基於此為適當發展，應無庸再因其佃農身分受減租條例之特別保護，被告漏未審酌此部分，逕為應續租予參加人之處分顯違比例原則。依照臺北高等行政法院107年度訴更一字第97號判決意旨，若佃農已因減租條例政策而逐漸累積財富，甚至成為新興地主，就其前以佃農身分所承租之耕地，仍享有犧牲出租人財產權所取得之強制締約保證，將有所失衡。且西屯區協安段28地號土地之後陸續分割為同段28、28-1、28-2、28-3、28-4等地號，亦由不同人因贈與而取得土地，原告100年取得系爭土地，參加人即續與前述地號之所有人依照系爭租約承租土地，至107年持續出租予參加人之土地僅0.255751公頃，皆顯見其他出租人有以分割方式解除契約，參加人已有取得土地而為地主身分，無以減租條例保護之必要。

㈤參加人陳稱原告係與其子李國景同住，惟參加人僅空口陳稱原告所指定寄送地點即為原告居住處，並未提出其餘舉證。本案原告確實係自行居住，僅偶會前往原告之子家中作客，平日仍係獨居情形，參加人逕懷疑租賃大業路房屋契約之真實性，顯屬無據，參加人稱原告與其子同居，均無相當實證。

㈥原告擔任希次方科技有限公司（下稱希次方公司）負責人已屬十幾年前之情形，原告卸任負責人後即未曾再行參與其中，而由其子經營：

從經濟部登記公示資料查詢可知，希次方公司自97年起，負責人均為原告之子李國景，原告亦未曾再行參與公司內部業務，距今已十數年，亦於103年起即自希次方公司離職，參加人逕行臆測原告具其中股份及獲取盈餘而未申報，實屬無據。

㈦參加人實際耕地盈餘僅有6,050元，且此尚包含原告分割取得耕地收入，相較參加人自承所獲社會津貼、整年收益，參加人耕地盈餘占比甚連4%都不到，顯見參加人並非係以耕地維生，實質上亦無從維生，參加人實無減租條例第19條第1項第3款情形：

1.參加人分別於104年及106年與系爭租約之原出租人張英明、張中蒼依照農業發展條例（下稱農發條例）第16條分割取得28-7、28-9地號土地，惟參加人竟將所取得之土地逕轉讓予其子陳顯章、陳添旺。

2.再依據參加人自承其108年度之收入及財產狀況，該年度除耕種依系爭租約之土地外，並包含其分割取得28-7、28-9地號土地，再行租賃28-1、28-10、28-6地號等土地農耕，一整年農耕盈餘僅有6,050元，惟相較於參加人及其配偶所可領取之老農津貼每月每人7,256元，相較於參加人一家整年收益共19萬7,828元，其農耕收入僅占比不到4%，參加人一家實無僅靠耕種系爭土地1年6,050元之收入維持生活，而係仰賴領取老農津貼、利息收入維生，故縱使原告收回系爭土地，參加人一家少了耕作收入6,050元，參加人及其配偶仍得領受老農津貼，不致其難以維持生活，即原告收回與其家庭生活失其依據間並無相當因果關係，自不符合減租條例第19條第1項第3款之要件。

㈧參加人一家顯有刻意規避有事實上共同生活之情形，故應將實際共同生活之參加人之長子陳顯章及長媳李怡珣一家生活費用共同計入其中：

參加人雖推託與其長子一家同居住於參加人之戶籍地，但雙方平時生活於三合院右側護龍，與參加人居住於三合院正身不同，彼此生活獨立，惟參加人既與其長子共同生活於三合院中，係以永久共同生活為目的，參加人所述顯屬無理，其長子一家之收益亦應一同納入計算。

㈨又參加人將三合院供其長子一家居住，顯見其係將農舍作為家族居住、生活使用，而非供為耕作，參加人顯有不自任耕

作之情形，租約應屬無效：

該三合院係建築於28-2、28-3地號土地上，依照參加人所述，其建築及於63年間擴建係作為農舍使用，即其目的係為便利耕作使用，其長子及長媳一家居住於三合院之一角，平時兩家人平時生活各自獨立，並非係以共同永久生活為目的，惟參加人現提供該三合院予其長子一家居住使用，參加人則現居於大雅區，再從111年7月21日準備程序筆錄觀之，亦顯見參加人已無繼續居住於該三合院，且係提供其長子一家使用，轉為解決參加人家族居住問題為使用目的，顯已悖離農舍便利耕作使用之目的，按最高法院64年度台上字第571號民事判決意旨應可認定，參加人有不自任耕作之行為，租約應屬無效。

㈩依減租條例第19條第1項規定反面解釋，於未有減租條例第19條第1項各款之情形，出租人本得於期滿後收回自耕，參加人亦無減租條例第19條第1項第3款之情形，原告應可收回自耕，參加人逕認原告仍需依農發條例第16條第1項第5款規定分割終止契約顯屬無理。

□原告起訴狀主張108年向訴外人林彥宏承租房屋而支出租金費用8萬4,000元部分，同意捨棄不再主張等語。

□聲明：

1.原處分及訴願決定均撤銷。

2.被告應依原告110年1月4日申請，作成准予原告無需補償收回，並註銷該租約登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠內政部109年6月4日台內地字第1090263181號函頒工作手冊，係被告為執行減租條例第19條第1項收益認定之此抽象概念所為必要之釋示，供被告作為適用法律、認定事實及行使裁量權之基礎（司法院釋字第407號解釋理由書參照），又依行政程序法第161條規定，可知工作手冊具有拘束被告適用法律及認定事實之效力，已臻明確，被告運用主管機關訂頒之工作手冊，依法行政，並無不妥。

㈡出租人收益係以工作手冊審查認定：以租約期滿前1年作為核定標準，另查臺中高等行政法院92年度訴字第921號判決：「……期滿當年度之收益或尚未確定，或尚不易取得證明，乃以明確之前一年為準，亦屬合理。……各該函釋核與首揭法條之意旨無違，足資適用。」因此被告以租約期滿前1年（即108年）為核定標準，於法有據。

㈢經被告認定原告及參加人收支相減均為負數，依據工作手冊，表示均不足以維持一家生活，並非如原告所主張：「其108年度正確年收支總計應為-64萬2,365元，……縱使其收回此部分土地自耕，參加人仍舊持有9成以上之耕地，對於參加人以農耕，實無可能使參加人失其家庭生活」，且被告依減租條例第19條第4項規定，召開委員會調處，經耕地租佃委員會審酌雙方108年度收支總計均為負數，然參加人之負數較大，顯見參加人較不足維持一家生活，決議繼續維持租約辦理，且參加人於續約時亦有檢附「自任耕作切結書」，已符合工作手冊規定，被告依調處結果辦理並無違法。

㈣至於原告就房租費用及醫療費用，因始終無提供佐證資料，無法採計認定。另房屋修繕費用及三商美邦人壽保險之終身壽險、兆豐產物保險之個人責任附加傷害險，實屬個人保險費用，不符手冊所訂生活費用審核標準規定，故亦無法採計認定。縱使依原告所提108年全年生活費用明細，依工作手冊計算收支相減為-29萬1,185元，與參加人收支相減為-47萬1,656元相比，仍可見參加人較原告更不足維持一家生活。

㈤被告對於原告、參加人之收支認定係依據工作手冊規定，按原告、參加人所提供108年度本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅資料清單作為審核依據，兩者間認定標準統一相同，原告之收益為8,811元；參加人之收益為1萬7,634元。再按原告、參加人提出之108年度全年生活費用明細表，及公告之108年度○○市最低生活費每月1萬3,813元，

認定原告之支出為16萬5,756元；參加人之支出為48萬9,290元。收支相減下，原告為-15萬6,945元；參加人為-47萬1,656元，依工作手冊認定，顯示兩者皆不足以維持一家生活。

㈥又三七五租約期滿續約審核，其收支計算及自任耕作之認定皆依照工作手冊規定辦理，非如原告主張云云所認定。被告依減租條例第19條規定，召開耕地租佃委員會予以調處，並在辦理調處時，審酌雙方108年收支總計雖均為負數，但參加人收入減支出之負數較大，顯見參加人較原告不足維持一家生活，而恐失其家庭生活依據，故調處決議「繼續維持租約」辦理，並無違法等語。

㈦聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述意旨及聲明：

㈠原告所有收益足以維持一家生活，容有減租條例第19條第1項所定不得收回耕地之情事：

1.原告於108年度之所有收益，確實足以維持一家生活：

⑴依鈞院當庭告以臺灣集中保管結算所函覆鈞院之意旨，原告於108年度之持股明細資料，經按○○市價換算結果約值200餘萬元。足見，當時原告之收益確實超過200萬元，才可以購買上開股票。

⑵又依原告於鈞院所為證述：「（法官問：整修房屋總共花多少錢？）100多萬元。」（鈞院卷二23頁13行以下）足見原告於108年間單單整修十甲北一路之房屋，即花費至少100多萬元。另參諸原告所為供述，自108年整修十甲北一路的房屋前起迄今，顯均未曾住在十甲北一路（鈞院卷二21頁22行以下），連一個原告不居住的房子，原告都可以花費百萬元去修繕，原告之財產狀況，顯然遠高過此一數額（原告雖辯稱此100多萬元修繕費是向哥哥張文欽及兒子李國景借的，然而以當時原告名下之持股數，其資產狀況顯然不需要向別人借錢，原告此部分辯解，實不足採）。

2.出租人及其同住之直系血親綜合所得稅所得總額足以支付其等之全年生活費支出者，即該當「出租人所有收益足以維持一家生活者」：

⑴原告確實係與李國景共同生活，此有下列事實為憑：

①原告亦自承手機帳單，現在都是寄送到高工路兒子（指李國景）的地址，之前則是寄到青島一街的住址（此為李國景之前的地址）；參加人歷年寄送繳交耕地三七五租約當期稻穀租金信函，都是依照原告留存給區公所之住址，寄至○○市○區○○○街00○0號原告之住所，110年當期應繳之租金，亦是依原告留給區公所之住址，改寄送至「○○市○區○○路000號0樓之2」。原告申請收回土地之申請書、訴願時之訴願狀及本件起訴時之起訴書，均以「○○市○區○○路000號0樓之2」為聯絡地址，足見客觀證據均顯示原告確實係與李國景同住。

②次按「當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者，行政法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實。」為行政訴訟法第135條所明定。原告雖辯稱其自108年前起迄今均住在青海路周姿怡的住處，當法官問：「到現在仍居住周小姐家？」時，仍回答：「對。」然當鈞院命原告查報周姿怡的確切住址以供法院傳訊時，原告竟回以原告現已經搬離，無法查報住址。原告於開庭時既尚居住在周姿怡住處，並已得知法院要傳訊周姿怡，為何回去周姿怡住處時不能獲知其門牌號碼？對於自己居住超過3年的地方，為何不能查報確切住址？原告顯然是故意不提供周姿怡之住址，以免法院傳訊後戳破其謊言。依據前引行政訴訟法第135條之意旨，應可認為原告所辯其自108年以前迄今均居住在西屯區青海路周姿怡住處云云，並非事實。

③參以原告已撤回其曾向林彥宏承租房屋及其曾居住在林彥宏位於○○市○○區○○路房屋之主張，原告又完全說不出在民國108年間其有居住在其他地方之事實及證據（西屯區青海路周姿怡住處之說詞顯然不足採信已如前述），原告顯然就是與李國景共同生活、居住。

⑵本件於判斷「出租人所有收益是否足以維持一家生活」時，應一併算入108年與原告同一戶內之直系血親綜合所得總額：

①按依私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊第玖點審查三、㈠「出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約（雙方皆有申請）：1、承租人仍繼續耕作，而出租人有減租條例第19條第1項第1款及第2款情形之一者，應准承租人續訂租約」。換言之，只要出租人有「出租人所有收益足以維持一家生活者」之情形，不論承租人是否會因出租人收回耕地，而致失其家庭生活依據，出租人均不得收回耕地，先予敘明。

②次依最高行政法院96年度判字第724號判決意旨：「按耕地三七五減租條例第19條第1項第2款係規定：『耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：……二、出租人所有收益足以維持一家生活者。』另所謂『家』者，依民法第1122條規定，乃以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；至所謂『戶』，參諸戶籍法第3條：『戶籍登記，以戶為單位。在一家，或同一處所同一主管人之下共同生活，或經營共同事業者為一戶，以家長或主管人為戶長；單獨生活者，得為一戶並為戶長。一人同時不得有兩戶籍。』之規定，可知，於戶籍法『戶』之意涵與民法所稱之『家』，並非完全相同；亦即於戶籍登記是否屬同一戶，固得作為認定是否以永久共同生活為目的而同居一『家』之參考資料，但尚非於戶籍法上之同一戶者即當然屬民法所稱之同一『家』，或非同一戶籍者即當然非屬民法所稱之同一

『家』。上述耕地三七五減租條例第19條第1項第2款規定，既以出租人所有收益是否足以維持『一家』生活為要件，故此款要件之是否該當，自應以出租人『一家』，即與出租人以永久共同生活為目的而同居之親屬團體作為核算之範圍。至於內政部86年9月5日台86內地字第8687938號函釋：『出、承租人之生活費用，以租約期滿前1年出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用為準。』因其性質上係屬內政部為利其下級行政機關為耕地三七五減租條例第19條規定之執行，所訂立作為認定事實準則之行政規則；故於個案若適用此函釋結果，係違反民法『家』之規定者，自仍應依據民法關於『家』之規範，核實認定；而非使出租人或承租人，得循該函釋內容，經由戶籍登記之刻意安排，而得脫法規避耕地三七五減租條例之強行規範。」從而，減租條例第19條所規定「出租人所有收益足以維持一家生活者」，其所指「一家」之意涵，仍應依據民法關於「家」之規範，核實認定。

③另依工作手冊第玖點審查三、㈠、1、⑶減租條例第19條第1項第2款所稱「出租人所有收益足以維持一家生活者」係謂租約期滿前1年（即108年）出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額足以支付出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費支出者而言。從而本件於判斷原告是否有「出租人所有收益足以維持一家生活者」之情形時，自應將其同住直系血親之綜合所得總額合併計算之。

⑶原告及其同住之直系血親綜合所得總額確實足以支付其等之全年生活費支出：

①原告既與其兒媳同住於○○市○區○○路000號0樓之2，而其兒子李國景為希次方公司之負責人，李國景108年度之綜合所得總額，依上開說明，自應於計算原告所有收益是否足以維持一家生活時，併予計入。

②再查，從希次方公司之資本額在101年時僅為300萬元，105年已增資到500萬元，並能於109年10月6日購買○○市○區○○路000號0樓之1(即現今希次方公司登記所在地址)及○○市○區○○路000號0樓之2房屋，顯然營收狀況頗佳。李國景身為希次方公司之負責人，出入又以賓士休旅車代步，其所得收益顯然足以維持原告一家之生活。

⑷按「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：……二、出租人所有收益足以維持一家生活者。……」為減租條例第19條第1項第2款所明定。綜上所述，原告及其同住之直系血親綜合所得總額既確實足以支付其等之全年生活費支出，依上開規定，自不得將系爭土地收回自耕。

㈡退步言之，若鈞院認原告所有收益不足以維持一家生活（假設語氣），則本件若容讓出租人收回耕地，確實會使參加人失其家庭生活依據：

1.參加人一家生活之生活費用如下：

⑴被告依工作手冊認定參加人夫妻108年度之生活費用支出為47萬1,656元。

⑵另因參加人之配偶屬中度殘障，自110年2月起，已開始有長期照顧居家服務之需要，此部分當衍生更多生活費用之支出。

⑶參加人之子陳顯章、長媳為李怡珣目前居住之門牌號碼雖然與承租人之戶籍地址相同，但參加人戶籍地之建物為傳統之三合院，參加人夫妻住在戶籍地時，係住在三合院之正身，參加人之長子一家，則係住在正身右側之護龍。且為尊重長子小家庭生活，另因彼此生活作息不同，所以生活向來各自獨立，並無以永久共同生活為目的而同居之事實。

⑷尤其近4、5年來，因參加人之配偶身體狀況不佳，為就醫及買菜等生活機能便利之考量，參加人及配偶已將居住之

生活重心轉往○○市○○區○○路000巷0號（近四十年之老房子）。

2.參加人一家之收益總額如下：

⑴關於耕作之收益如下：

①108(全)年耕種情形為：

耕種水稻土地如下：28地號面積716.12平方公尺，28-4地號面積426.26平方公尺，28-5地號面積852.50平方公尺，28-6地號面積980.69平方公尺，28-7地號面積496.01平方公尺，28-9地號面積496.01平方公尺，28-10地號面積980.69平方公尺；以上合計：4948.28平方公尺，約5.1分地種植水稻。至於28-2地號面積306.18平方公尺及28-3地號面積256.45平方公尺兩筆土地，為早期日據時代為便利耕種搭建的舊有農舍及曬稻穀場。28-1地號面積228.30平方公尺，則會視季節種植地瓜葉、南瓜、地瓜、玉米、葫瓜等，28-8地號面積228.31平方公尺則會視季節栽種空心菜、高麗菜、大、小白菜、茄菜等。

②一期稻作收入約7萬3,000元；二期稻作收入約4萬8,000元，合計約12萬1,000元。

③108年種植成本支出有：

□ □耕耘機耕田整地費用，每分地1,500元，5.1分地，兩期稻作需要支出1萬5,300元{計算式：1,500×5.1×2＝15,300元}。

□ □插秧苗費用，每片80元，每分地需30片，兩期稻作總計2萬4,480元{計算式：80×30×5.1×2＝24,480元}。

□ □肥料購買費用支出8,330元。

□ □噴灑農藥費用支出，每期稻作2~3次，每年平均約5次，每次3,500元，共計1萬7,500元{計算式：3,500×5＝17,500元}。

□ □除草劑支出，除福壽螺藥之藥劑，每期稻作2,000元

，兩期稻作共計4,000元{計算式：2,000×2＝4,000元}。

□ □割稻機割稻(貨車運輸繳交)每分地1,800元，兩期稻作共計1萬8,360元{計算式：1,800×5.1×2＝18,360元}。

□ □繳給原告及其他地主之耕地租金支出1萬7,980元。

□ □農機、農具修繕費7,000元。

□ □燃料油資2,000元。

④總計結餘6,050元。{計算式：121,000元－15,300元－24,480元－8,330元－17,500元－4,000元－18,360元－17,980元－7,000元－2000元＝6,050元}。

⑵老農年金108年度，每月領7,256元，參加人夫妻兩人共領17萬4,144元{計算式：7,256元×12月×2人＝174,144元}。

⑶參加人夫妻108年度之利息收入分別為7,593元及1萬41元。

⑷總計參加人夫妻108年度之總收益為18萬194元{計算式：174,144元＋6,050元＋7,593元＋10,041元＝197,828元}。

3.參加人108年度之收支相減結果為負27萬3,828元{計算式：197,828元－471,656元＝－273,828元}。更何況現今28-6、28-8、28-1及28-10地號土地已無耕地三七五租約，地主隨時均可能收回耕地，對參加人之生計的影響將會更大。足見，若容讓出租人收回耕地，確實會使參加人夫妻失其家庭生活依據。

4.原告個人108年度之收益至少有：

⑴股票交易之收益。

⑵各類所得資料清單所載之8,811元。

⑶國民年金每月4,470元，108年度共受領5萬3,640元。

5.原告個人108年度之支出則為：

⑴按○○市最低生活費每月1萬3,813元計算，原告之支出為16萬5,756元。

⑵另關於原告主張之保險費2萬9,529元及醫療費用7萬240元，即令屬實（假設語氣），合併上開支出亦僅為26萬5,525元{計算式：165,756元＋29,529元＋70,240元＝265,525元}。

6.依上開數據，若認為本件應僅就原告個人108年度之收益及支出狀況為判斷是否維持其一家生活之依據（假設語氣，參加人認為應該併計李國景之收支狀況），則即便不算入原告個人股票交易之收益，原告個人108年度之收支相減結果亦僅為負203,074元{計算式：8,811元＋53,640元－265,525元＝－203,074}，顯亦高於參加人之負27萬3,828元。顯見參加人較原告更不足維持一家生活，而失其家庭生活依據。

㈢對原告其餘主張之反駁：

1.最高行政法院63年度判字第799號裁判所謂：「耕地租約期滿時，如業佃雙方均係生活困難，出租人並非絕對不得收回自耕。」於本件並無比附援引之事實基礎。蓋以：

⑴上開案例之判例要旨全文為「耕地租約期滿時，如業佃雙方均係生活困難，出租人並非絕對不得收回自耕。行政院（49）內字第7226號令所謂：『承租人與其同居一家，而以永久共同生活為目的之人，綜合所得額內扣除收回耕地部分之所得額後，能否支應承租人及與其同居一家而以永久共同生活為目的之人全年生活費用』，係就承租人是否因收回耕地而失其家庭生活依據所定之標準，並不排斥耕地三七五減租條例第十九條第二項之適用。」足見上開案例主要在闡釋就承租人是否因收回耕地而失其家庭生活依據所定之標準，並不排斥減租條例第19條第2項之適用。

⑵上開案例出租人全年收支之逆差係甚於承租人。

⑶然而本件若原告主張其對於根本未居住之十甲北一街22號房屋，有支出30餘萬元之修繕費為真（事實上據參加人私下訪查之結果，上開房屋之修繕費共支出160萬元），則其對於無實際居住之處尚可豪擲鉅資，原告顯無「生活困難」之情，自無上開情形，當無比附援引之餘地。

2.原告另援引之最高行政法院103年度判字第38號判決，於本件亦無得比附援引之處。蓋以：

⑴上開案例中，承租人另有其他收入，並非以耕種耕地為其維持家庭生活之來源，已失減租條例保護自耕農之意義；

⑵上開案例中，租約期滿時，出租人以擴大家庭農場經營規模為由申請收回耕地，符合減租條例第19條第2項農業工業化及現代化之意旨；

⑶然而，參加人耕作系爭耕地，除出售稻穀之收益外，亦有以系爭耕地所種植之蔬菜補充自己生活飲食所需。此部分雖未出售變現，且金額不高，但確實為參加人一家賴以餬口之作物。本件並無其他收入（單靠每月7,256元之津貼，不足以支付參加人之生活，且因參加人之配偶屬中度殘障，自110年2月起，已開始有長期照顧居家服務之需要，此部分當衍生更多生活費用之支出。）可以讓參加人無須耕作即可維持生活；原告亦非以擴大家庭農場經營規模為由申請收回耕地，自無比附援引之餘地。

3.原告主張系爭租約已無效云云，亦非有理：

⑴關於系爭耕地上之農舍，係為耕作而設乙節，業經最高法院95年度台上字第528號民事判決確定在案。故原告稱系爭農舍非作耕地之用云云，允非事實。

⑵次按「耕地三七五減租條例第16條第1項所定之『自任耕作』，固禁止承租人將承租耕地之全部或一部『轉租』或『借與』他人使用或與之『交換耕作』，惟所謂『自任耕作』，解釋上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程，悉須由承租人躬自為之。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許。」有最高法院85年度台上字第423號民事判決在案可稽。足見承租人雖未就耕作之農作過程躬自為之，但有總理其事，亦非不自任耕作。參加人在系爭農舍與大雅兒子的房屋間往返居住，係同時兼顧妻子就醫需要，與總理農作過程之需要，並非不自任耕作。

4.至於原告所引用之最高法院64年度台上字第571號判決意旨，與本案至少有下列重大不同，自然無法比附援引：

⑴系爭農舍係供參加人及參加人之家人(即包含陳顯章等人)作為廚房、飯廳、浴室、臥室及洗衣間使用，符合社會現實生活佃農之基本需求，屬便利耕作所建房屋乙節，業經最高法院95年度台上字第528號民事判決確定在案，原告對此不得再事爭執。

⑵參加人之子陳顯章一家確實有參與耕作系爭耕地，最高法院64年度台上字第571號判決的兒子則沒有。

⑶參加人之子陳顯章並沒有另外建築房屋，而是居住在參加人原本之農舍內。

㈣對系爭耕地之分割，及參加人就其中部分耕地合意終止耕地租約之說明：

1.系爭耕地原為西屯區潮洋段62地號，重測後改為西屯區協安段28地號，其後於85年4月12日逕為分割出28-1地號土地；100年11月18日自28地號土地分割增加28-2地號土地；並自28-1地號土地分割增加28-3地號土地；100年12月14日再自28地號土地分割增加28-4、28-5、28-6、28-7及28-8地號土地。

2.嗣於104年7月30日，因28-6地號土地之出租人張英明與參加人，依農發條例第16條第1項第5款之規定，以分割方式合意終止租約，由出租人張英明自其所有之28-6地號土地分割增加28-9地號土地，並將28-9地號土地補償給參加人，參加人則放棄28-6及28-8地號土地之三七五減租耕作權。

3.另於106年6月14日，因28-7地號土地之出租人張中蒼與參加人，依農發條例第16條第1項第5款之規定，以分割方式合意終止租約，由出租人張中蒼自其所有之28-7地號土地分割增加28-10地號土地，並將28-7地號土地補償給參加人，參加人則放棄28-10及28-1地號土地之三七五減租耕作權。

4.就上開28-9及28-7地號土地，一方面是回報參加人兩個兒子歷年協助參加人、與參加人共同耕作之勞力付出，而將之分

別登記在參加人的兩個兒子名下。

㈤原告以參加人先前有取得28-9及28-7地號土地，不能認為原告收回耕地將導致參加人失其家庭生活依據云云，允無可採：

1.查參加人耕作28、28-1、28-2、28-3、28-4、28-5、28-6、28-7、28-8、28-9、28-10地號土地全部範圍，108年度之收益總計僅結餘6,050元。若少去原告之28-4地號土地，勢必會對參加人之收益造成更大之減損。

2.原告似認為參加人已以協議分割方式與其他出租人終止租約，名下已有土地，可以依賴該等土地維生。惟查：

⑴參加人是農夫，懷有對耕地濃厚的情感，從未想過要處分耕地，即便已將耕地登記在孩子名下，亦仍舊在其上辛勤耕作。

⑵若認為承租人以協議分割方式終止租約取得土地後，其他耕地之地主即可主張終止租約，將有以下流弊：

①原耕地租約之出租人，由其他多數之人繼受後，承租人勢必不敢與個別之耕地租約繼受人和解，一定要全部繼受人一起和解，此將導致耕地租約之爭議無法圓滿、順利解決，農發條例第16條第1項第5款之規範美意亦會落空；這對於數十年來勉力維持系爭耕地地力之參加人根本不公平，亦與立法之意旨不符。更何況，上開土地早已非登記在參加人之名下，原告以上開土地之公告現值換算價額，當作參加人於108年間之資產，實屬謬誤。

②承租人本來可以就整筆土地享有減租條例所規定之權利，會因承租人就部分分割後之耕地與部分出租人和解，而失去其他減租條例所賦予之權利。

③對先與承租人和解之出租人，極其不公。

④真正要耕作、能耕作之承租人，將無法繼續耕作，出租人取回耕地後，因耕地面積不大，恐亦無法耕作，在此情況下，減租條例及農發條例保護農業之規範意旨均會落空。

㈥原告若確實是收益不足以維持一家之生活（假設語氣），亦應依農發條例第16條第1項第5款之規定，以協議分割方式終止租約，而非直接收回耕地：

1.按「出租人不能維持其一家生活而有第1項第3款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」為減租條例第19條第4項所明定。從而，當出租人不能維持其一家生活而有第1項第3款情事時（即承租人也無法維持生活者），亦只有得申請耕地租佃委員會予以調處之法律效果，並非謂出租人即可當然終止租約收回耕地。

2.次按「耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。」為農發條例第16條第1項第5款所明定。從而，在出租人與承租人雙方均會因耕地三七五租約之存廢而有不能維持生活之情況時，自應依上開規定，以協議分割方式終止租約，而非任由出租人直接收回耕地等語。

㈦聲明：原告之訴駁回。

五、爭點：

㈠原告是否符合減租條例第19條第1項第2款「出租人所有收益足以維持一家生活」或同條第4項「不能維持其一家生活」之要件？

㈡若原告收回系爭土地，是否因而致參加人失其家庭生活依據？

㈢原告主張參加人已分別與訴外人張英明、張中蒼，依農發條例第16條第1項第5款之規定，以分割土地方式協議終止租約，陸續取得28-9、28-7地號土地，應無庸再因其佃農身分受減租條例之特別保護，是否可採？

㈣被告以原處分否准原告收回系爭土地，准予參加人續訂租約，是否適法？原告訴請撤銷訴願決定及原處分，及請求被告應依原告110年1月4日之申請，作成准予原告無須補償收回系爭土地，並註銷該租約登記之行政處分，是否有理由？

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

原告為系爭租約、系爭土地之出租人，其欲申請系爭土地於系爭租約期滿後收回自耕，爰經被告依工作手冊之規定進行審核，經計算結果：原告108年全年收支相減後之數據為負數，而參加人108年全年收支相減後之數據亦為負數，被告遂依減租條例第19條第4項規定，於110年11月30日召開耕地租佃委員會辦理調處，調處決議結果為「建議維持租約」。被告依調處決議於110年12月15日以原處分告知原告核定結果，准由參加人續租耕地。原告不服，遂於111年1月12日提起訴願，經訴願決定駁回等情，有原處分、訴願決定書等附卷可佐（本院卷一133、27-37頁）。

㈡減租條例第19條第1項關於限制耕地出租人收回耕地之規定，業經司法院釋字第580號解釋與憲法第23條比例原則及第15條保障人民財產權規定之意旨無違：

1.按減租條例第19條第1項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」可知，若三七五耕地租約期滿，出租人不願將耕地繼續出租予承租人，而欲收回自耕時，在無本條規定之消極要件之一，即⑴出租人不能自任耕作、⑵出租人所有收益足以維持一家生活、⑶出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據之情形，出租人始得申請收回耕地。

2.然若僅因有減租條例第19條第1項各款規定之情形，出租人即不得申請收回耕地，恐將致出租人無從自由使用、處分其所有之耕地，而有侵害出租人受憲法保障之財產權之疑慮，此經司法院釋字第580號解釋文略以：「……減租條例第19條第1項第1款規定租約期滿，出租人如無自任耕作之能力，不得收回耕地，使有耕作能力之承租人，不致無地可耕，乃實現憲法第143條第4項扶植自耕農之必要手段；惟另依憲法第146條及憲法增修條文第10條第1項發展農業工業化及現代

化之意旨，為因應全球化之農業競爭環境、獎勵農業科技及多元化新產業型態之發展，所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。減租條例第19條第1項第2款規定出租人於所有收益足以維持一家生活者不得收回自耕，使租約變相無限期延長，可能降低承租人成為自耕農之意願，而偏離憲法第143條第4項規定扶植自耕農之本旨。惟立法機關嗣於72年12月23日增訂第2項，規定為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，放寬對於出租人財產權之限制，使耕地之出租不致形同剝奪耕地出租人之土地所有權。減租條例第19條第1項第3款規定，如出租人收回耕地，承租人將失其家庭生活依據者，亦不得收回耕地，乃為保障耕地承租人之基本生活，以實現憲法第153條第1項規定改善農民生活之必要手段；且如出租人亦不能維持其一家生活，尚得依本條第4項規定，申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調處之，以兼顧出租人與承租人之實際需要。衡諸憲法第143條第4項扶植自耕農、第146條與憲法增修條文第10條第1項發展農業工業化及現代化，以及憲法第153條第1項改善農民生活之意旨，上開3款限制耕地出租人收回耕地之規定，對於耕地所有權之限制，尚屬必要，與憲法第23條比例原則及第15條保障人民財產權規定之意旨無違。……減租條例第20條規定租約屆滿時，除法定收回耕地事由外，承租人如有續約意願，出租人即有續約義務，為出租人依法不得收回耕地時，保障承租人續約權利之規定，並未於不得收回耕地之諸種事由之外，另行增加耕地出租人不必要之負擔，與憲法第23條規定之比例原則及第15條保障財產權之規定尚無不符。」由此可知，現行減租條例在出租人有擴大農場經營規模之需要時，尚可依減租條例第19條第2項收回出租耕地。另在出租人不能維持一家生活，欲收回耕地，同時導致承租人失其家庭生活依據時，亦於同條例第19條第4項設有調處之機制予以配套，應認減租條例

第19條尚足以兼顧出租人與承租人間就農業、社會資源之分配，是以縱然減租條例第19條第1項各款規定對出租人耕地之財產權有所限制，應認仍在合理範圍內。

3.綜據上述，耕地三七五租約期滿時，若有減租條例第19條第1項各款規定情形之一者，出租人即不得將耕地收回自耕。

㈢原告符合減租條例第19條第1項第2款「出租人所有收益足以維持一家生活」之情形，不符合同條第4項「不能維持其一家生活」之要件：

1.按減租條例第19條第1項第2款規定可知，若出租人所有收益足以維持一家生活者，即不得收回耕地，而同條第4項規定：「出租人不能維持其一家生活而有第1項第3款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」由此可知，減租條例第19條第1項第2款與同條第4項間為互斥關係，即出租人所有收益已足以維持一家生活者，自屬不符合同條第4項之要件，而不需再判斷是否有減租條例第19條第1項第3款之情形，亦不需由耕地租佃委員會再進行調處。

2.系爭租約係於109年12月31日期滿，原告於110年1月4日向被告申請收回自耕，此有私有耕地租約期滿收回耕地自耕申請書附卷可稽（本院卷一161頁），因此關於原告所有收益是否已足以維持一家生活，被告係依內政部109年6月4日頒訂之工作手冊規定作為認定標準，按工作手冊規定：「……玖、審查三、審核標準……㈠出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約【雙方皆有申請】1、承租人仍繼續耕作，而出租人有減租條例第19條第1項第1款及第2款情形之一者，應准承租人續訂租約，審核標準如下：……⑶減租條例第19條第1項第2款所稱『出租人所有收益足以維持一家生活者』，係謂租約期滿前 1年（即108年）出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅所得總額足以支付出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費支出者而言。又同條項第3款所稱『出租人因收回耕地，致承租人失

其家庭生活依據者』，係指租約期滿前1年（即108年）承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅所得總額，扣除出租人申請收回耕地部分之所得額後，不足以支付承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用者而言。⑷出租人、承租人收益審核標準如下：（86年10月29日台內地字第8610098號函）A、出租人、承租人之收益，以租約期滿前1年（即108年），出租人、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額為準。並應由當事人提供該租約期滿前1年（即108年）年底之戶口名簿（應包含現住人口及非現住人口詳細記事之戶口名簿影本，得以回溯確認108年12月31日該戶之實際人口數），以資佐證同戶情形……」。

3.所謂「家」者，依民法第1122條規定，乃以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；至所謂「戶」，參諸戶籍法第3條：「（第1項）戶籍登記，以戶為單位。（第2項）在一家，或同一處所同一主管人之下共同生活，或經營共同事業者為一戶，以家長或主管人為戶長；單獨生活者，得為一戶並為戶長。（第3項）一人同時不得有兩戶籍。」之規定，可知，於戶籍法「戶」之意涵與民法所稱之「家」，並非完全相同；亦即於戶籍登記是否屬同一戶，固得作為認定是否以永久共同生活為目的而同居一「家」之參考，但尚非於戶籍法上之同一戶者即當然屬民法所稱之同一「家」，或非同一戶籍者即當然非屬民法所稱之同一「家」。減租條例第19條第1項第2款及同條第4項規定，既以出租人所有收益是否足以維持「一家」生活為要件，故此款要件之是否該當，自應以出租人「一家」，即與出租人以永久共同生活為目的而同居之親屬團體為範圍核實認定；同條項第3款規定有關是否致承租人失其「家庭」生活依據者，所謂之「家庭」範圍亦然。

4.原告雖主張：參加人應將實際共同生活之參加人之長子陳顯章及長媳李怡珣一家生活費用共同計入等語；惟參加人則辯

稱：參加人夫妻住在戶籍地時，係住在三合院之正身，參加人之長子一家，則係住在正身右側之護龍，為尊重其子小家庭生活，且因彼此生活作息不同，所以向來各自獨立，並無以永久共同生活為目的而同居之事實，近4、5年來，因參加人之配偶身體狀況不佳，為就醫及買菜等生活機能便利之考量，參加人及配偶已將居住之生活重心轉往○○市○○區○○路000巷0號等語。另參加人則主張：原告自承手機帳單現在都是寄送到高工路其子李國景的地址，之前則是寄到青島一街的住址（李國景之前的地址）；參加人歷年寄送繳交耕地三七五租約當期稻穀租金信函，都是依照原告留存給區公所之住址，寄至○○市○區○○○街00○0號原告之住所，110年當期應繳之租金，亦是依原告留給區公所之住址，改寄送至「○○市○區○○路000號0樓之2」；原告申請收回土地之申請書、訴願時之訴願狀及本件起訴時之起訴書，均以「○○市○區○○路000號0樓之2」為聯絡地址，足見客觀證據均顯示原告確實係與李國景同住等語，惟原告亦否認與其子李國景有永久共同生活為目的而同居之事實。經查，原告之子李國景與參加人之子陳顯章均已成年，皆有其各自之小家庭，原告及參加人均未提出確切證據足以證明他方確實與其子各別有永久共同生活為目的而同居之事實，本院亦查無其他積極證據足以證明之，故尚難僅依原告或參加人所言，即逕認參加人或原告分別與其子間符合「永久共同生活為目的而同居之親屬團體」之要件，故本院仍分別以原告及參加人夫妻為其「一家」之調查範圍。

5.又減租條例第19條第1項第2款所稱「出租人所有收益足以維持一家生活」，同條第4項所稱「出租人不能維持其一家生活」，及同條第1項第3款所稱「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者」，按工作手冊規定係以租約期滿前1年（即108年），出租人、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額為準。然僅透過審核「綜合所得總額」，卻未斟酌出租人及承租人家內之「財產」價值狀況，

此認定標準恐將與出租人及承租人一家之實際收益情形有所落差，進而在判斷是否足以維持一家生活上，發生不符實際情況之結果，並不合理。因此，除了審核所得收入以外，若出租人及承租人一家尚有其他財產，舉凡：不動產、有價證券等，足以證明一家之生活仍可維持者，自應在審核時一併予以列入加以衡量，以保障於耕地租約當中相對較為弱勢之一方。

6.原告108年度之收入、支出及財產狀況：

⑴收入：綜合所得總額8,811元，另自108年1月至12月每月可領國民年金4,470元，收入總計6萬2,451元（8,811＋4,470×12＝62,451），有原告108年度綜合所得稅各類所得資料清單、勞動部勞工保險局111年9月1日保國三字第11113076120號函（本院卷一95、389頁、證物袋編號4）。

⑵支出：原告起訴主張之支出包括租金費用8萬4,000元、房屋繕費用30萬元、保險費用2萬9,529元、醫療費用7萬240元、最低生活費16萬5,756元。其中，租金費用8萬4,000元部分，原告於本院審理中已捨棄（本院卷二50、54頁），自不應計入。108年8月房屋修繕費用30萬元部分，原告僅提出類似估價單之施工收據影本（本院卷一55頁）為憑，嗣經本院112年2月16日準備程序時詢問可否提出付款證明，原告並未提出任何付款證明，是其真實性已有疑義，縱認確有此一支出，在一般會計上應屬購置固定資產支出，而非僅單一年度之一次性費用，應按其使用年限逐年分攤折舊費用，茲參酌財政部訂定之固定資產耐用年數表其中「金屬建造（無披覆處理）房屋建築」耐用年數15年，計算其108年8～12月應分攤之折舊費用為（300,000÷15年×5/12＝8,333，元以下四捨五入）。保險費用2萬9,529元部分，其中2萬5,344元係終身壽險（本院卷一57頁），性質上應屬投資而非生活支出，不應計入，故保險費用可計入餘額應為4,185元。綜上，支出部分應計入之

金額合計共24萬8,514元（8,333＋4,185＋70,240＋165,756＝248,514）。

⑶收入、支出相減結果，得出為負18萬6,063元（62,451元－248,514＝－186,063）。

⑷財產狀況：原告108年12月31日持有毛寶、燁興、精聯、兆遠、美德醫療-DR、晨訊科-DR、三晃、嘉威、泰金寶-DR○○市櫃公司股票有價證券，前述有價證券之價值經本院以108年12月31日之收盤價格，乘以原告持有之股數，經四捨五入後，總價計有201萬6,429元，此有臺灣集中保管結算所股份有限公司111年10月6日保結他字第11100208 50號函暨所附108年12月31日保管帳號客戶餘額表附卷可佐（本院卷一401頁、證物袋編號5）。另外，原告尚因投保終身壽險而支出2萬5,344元，已如前述。

7.參加人108年度之收入、支出及財產狀況：

⑴收入：參加人之收入依108年度綜合所得稅各類所得資料清單所示為7,593元，參加人配偶陳廖好之收入依108年度綜合所得稅各類所得資料清單所示為1萬41元。另參加人與陳廖好均領有重陽敬老禮金各2,000元，及老農津貼各8萬7,072元，有參加人、陳廖好108年度綜合所得稅各類所得資料清單、○○市政府社會局111年3月3○○市社青字第1110029237號函及勞動部勞工保險局111年8月5日保農福字第11110021270號函附卷可證（本院卷一98-99、311-315頁）。綜上，參加人一家合計收入為19萬5,778元（7,593＋10,041＋2,000×2＋87,072×2＝195,778）。

⑵支出：承租人生活費用依工作手冊三⑸B，○○市最低生活費為每月1萬3,813元，是其108年度之生活支出為16萬5,756元(13,813×12)，醫療費用為1,310元、保險費用為4,316元，小計為17萬1,382元（165,756＋1,310＋4,316＝171,382）。陳廖好生活費用依工作手冊三⑸B，最低生活費為每月1萬3,813元，是其108年度之支出為16萬5,756元(13,813元×12)，醫療費用為1,520元、保險費用為2,63

2元、助聽器14萬8,000元，小計為31萬7,908元（165,756＋1,520＋2,632＋148,000＝317,908），此有參加人出具之108年全年生活費用明細表、農保/全民健康保險繳納農/健保費繳費證明書、證明單，衛生福利部中央健康保險署保險對象門診申報紀錄明細表、收據單附卷可證（本院卷一97-115頁）。綜上，參加人及陳廖好合計108年度支出為48萬9,290元（171,382＋317,908＝489,290）。

⑶收入、支出相減結果，得出為負29萬3,512元（195,778－489,290＝－293,512）。

⑷參加人在合作金庫商業銀行有定期存單2筆共70萬元，陳廖好在玉山銀行有綜合存款2筆共60萬元（本院卷一481-483頁）。另參加人108年12月31日持有新光金股票176股（證物袋編號5）。

8.綜上以觀，依原告之收支及財產狀況，其尚有多餘資金可供投資股票及投保終身壽險，應符合減租條例第19條第1項第2款所稱「出租人所有收益足以維持一家生活」不得收回耕地之要件，而不符合同條第4項所稱「出租人不能維持其一家生活」之情形。退步言之，縱如被告依工作手冊審核原告及參加人之收益情形，參加人之收支情況為負29萬3,512元，原告為負18萬6,063元，參加人經濟情況亦較原告為弱勢，原告仍不得將系爭土地收回自耕。

㈣再者，系爭土地面積狹小僅426.26平方公尺，且其位置位於全部系爭耕地近中央處，非經過28、28-1、28-2、28-3、28-8等地號土地，無法到達，若由原告收回客觀上顯不符合耕作效益，其每年耕作成本恐高於耕作收入，縱有收益，每年亦不足1萬元。此觀訴外人張英明、張中蒼分別與參加人合意終止耕地三七五租約，陸續將28-6、28-10地號土地收回後，仍與參加人另成立一般租約（非耕地三七五租約），繼續將28-6、28-10地號出租予參加人耕作，亦可證之。而且，系爭耕地雖已分割為11筆土地，但僅在地籍圖上顯現地界線，土地現場並未依照各筆土地地籍線分別設置田埂。因

此，若原告收回系爭土地，於設置田埂之後，將因各筆土地面積狹小且有田埂阻隔，造成原告及參加人均不容易耕作之困境，不但減損整體社會利益，亦無益於原告與參加人。由此亦可知，原告係以收回自耕為由，作為達成終止租約且不予任何補償之目的，而不是真正為了自耕以解救經濟窘境，蓋收回系爭土地自耕之收入誠屬極其微小。

㈤至於原告主張：參加人已分別與訴外人張英明、張中蒼，依農發條例第16條第1項第5款之規定，以分割土地方式協議終止租約，陸續取得28-9、28-7地號土地，應無庸再因其佃農身分受減租條例之特別保護等語。經查，系爭耕地原僅為1筆即分割前28地號土地，其後因繼承、贈與等因素而陸續分割為現況多筆土地，原告因贈與而取得系爭土地，依法自應概括承受原有之耕地三七五租賃關係，不因參加人先與其他土地所有權人協議終止耕地三七五租約，依農發條例第16條第1項第5款之規定，以分割土地方式陸續取得28-9、28-7地號土地，即謂參加人可不受減租條例之保護。原告此部分主張，顯非得無償收回系爭土地之正當理由，自不可採。

㈥被告以原處分否准原告收回系爭耕地，准予參加人續訂租約，並無違法；原告訴請撤銷訴願決定及原處分，及請求被告應依原告110年1月4日之申請，作成准予原告無須補償收回系爭土地，並註銷該租約登記之行政處分，為無理由：

1.應適用的法令：

⑴減租條例第6條規定：「（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、○○市政府擬訂，報請行政院核定之。」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。」

⑵耕地三七五租約清理要點第1點規定：「耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。」第4點第1目規定：「耕地租約期

滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：㈠承租人仍繼續耕作，而出租人有耕地三七五減租條例第19條第1項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。」

⑶○○市耕地租約登記自治條例第1條規定：「○○市（以下簡○○市）為辦理耕地租約登記，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第6條第2項規定制定本自治條例。」第3條第1項規定：「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4條規定：「（第1項）耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：……七、出租人或承租人不會同申請登記，經一方敘明理由，並檢附相關證明文件。（第2項）出租人或承租人依前項第7款申請登記，除檢附區公所准否收回自耕案件之核定或調處之證明文件辦理者外，區公所應以書面通知他方得於接到通知之日起20日內提出書面異議，逾期未提出者，由區公所逕為登記。」第6條規定：「申請耕地租約續訂登記，應提出下列文件：一、租約登記申請書1份。二、原耕地租約正本1式2份。但依第3條規定單獨申請登記者為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影本、國民身分證影本或戶籍謄本1份。五、承租人自任耕作切結書1份。」

2.經查，原告於110年1月4日檢具私有耕地租約期滿收回耕地自耕申請書及出租人自任耕作切結書等資料向被告申請收回耕地，後參加人於同年月20日亦檢具私有耕地租約期滿續訂租約申請書及承租人自任耕作切結書等資料向被告申請續訂系爭租約，經被告審核原告、參加人108年全年收支明細、戶籍謄本、系爭土地建物查詢資料等（本院卷一161-171、173-201、205頁），認為有減租條例第19條第1項第3款情事，復按同條第4項交由耕地租佃委員會進行調處，經委員會調處決議建議維持租約，原告不同意，此有調解程序筆錄

附卷可佐（本院卷一119-125頁）。嗣後，經被告於110年12月15日以原處分通知參加人辦理續訂租約事宜並通知原告，原告皆未會同參加人申請登記，參加人遂於110年12月22日再檢具私有耕地租約期滿續訂租約申請書及承租人自任耕作切結書等證明資料向被告申請續訂系爭租約，經被告審核○○市○○區109年底私有耕地租約期滿出租人未申請收回自耕承租人申請續約清冊等資料後（本院卷一216-229、232、233頁），核定系爭租約期間自110年1月1日至115年12月31日止，並由被告逕行變更登記（本院卷一231頁）。

3.嗣經本院調查結果，原告一家108年度之收益及財產狀況，並不符合「不能維持其一家生活」之要件，已如前述，即原告已屬減租條例第19條第1項第2款所規定「出租人所有收益足以維持一家生活」，而不符合減租條例第19條第4項規定「出租人不能維持其一家生活」之情形，依法即應受不得收回耕地之限制。是以，被告依據減租條例第19條第4項將本件交由耕地租佃委員會進行調處，再以原處分否准原告收回耕地之申請，並准予參加人續訂系爭契約，其過程及理由雖未盡完足，然原告既有減租條例第19條第1項第2款之情形本不得收回系爭土地，此與原處分准許參加人續訂系爭租約之結果即無二致。訴願決定予以維持，亦無違誤。從而，原告依據減租條例第19條第4項訴請撤銷原處分及訴願決定，及請求被告應依原告110年1月4日之申請，作成准予原告無須補償收回系爭土地，並註銷該租約登記之行政處分，即為無理由。

㈦本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、結論：原告之訴無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　14　　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　黃　司　熒

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，得不委任律師為訴訟代理人	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　　112　　年　　6　　月　　14　　日

書記官　李孟純