# 臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭
111年度訴字第279號
民國113年5月8日辯論終結

原　　告　陳世杰
訴訟代理人　張宗存律師
　　蔡宜樺律師
被　　告　彰化縣伸港鄉公所

代　表　人　黃永欽
訴訟代理人　許介民
參　加　人　黃建達

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服彰化縣政府中華民國111年10月17日府行訴字第1110363028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、程序方面：

被告代表人於本件訴訟繫屬中由黃文騰變更為黃永欽，已據新任代表人具狀聲明承受訴訟（見本院卷1第457頁、第458頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣原告即出租人與參加人即承租人就坐落彰化鄉伸港鄉新興段（下同）1396、1285地號土地（下稱系爭出租土地）訂有耕地三七五租約（租約字號：彰伸海字第188號，下稱系爭租約）。系爭租約於民國109年12月31日租期屆滿，原告於11

0年1月25日以擴大家庭農場經營規模為由，以私有耕地租約期滿收回耕地申請書（下稱系爭收回申請書）提出收回耕地自耕之申請（下稱系爭申請案件），參加人亦於110年1月29日提出私有耕地租約期滿續訂租約申請書（下稱系爭續約申請書）申請續約。經被告審認原告符合耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第19條第2項收回自耕之規定，以110年10月20日伸鄉民字第0000000000號函（下稱110年10月20函）准由原告收回自耕。參加人不服，提起訴願，經彰化縣政府以111年3月1日府法訴字第0000000000號訴願決定（下稱前次訴願決定）撤銷110年10月20函，並發回被告於2個月內查明後，另為適法之處分。嗣被告重新調查後認原告並未於申請收回前已在家庭農場所在之同段1149地號土地（下稱1149土地）整地耕作，故以111年6月7日伸鄉民字第0000000000號函（下稱原處分）准由參加人續訂租約。原告不服，提起訴願，經彰化縣政府以111年10月17日府行訴字第0000000000號訴願決定駁回（下稱訴願決定），原告遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠原告為本件申請時已向被告檢附原告所有地目為「田」之3筆自耕地，即除1149土地外，尚包括同段1146、1395地號土地（下稱1146、1395土地），足認原告主張之自耕地與欲收回之出租耕地係同一地段耕地，符合109年工作手冊、減租條例第19條第2項規定。

㈡原處分未詳予記載111年1月7日、2月22日勘測1149土地之實際現況，或就實地勘測時間前後之變化作具體說明，難謂符合行政程序法第96條第1項第2款規定。本件亦未見訴願決定第27頁第1列、第2列所稱110年12月8日之現場照片或勘查紀錄。而1146、1149土地於111年1月初暫時休耕，同年1月中下旬、2月初土地始續行整飭、價購種苗，被告勘查時疏未通知原告到場，有違行政程序法第42條規定，又逕認1149地號土地呈現廢耕狀態，亦與事實不符。

㈢被告於111年1月勘查自耕地時，原告已於1146、1149土地進行農業使用、經營農作：

1.查農業耕作強調對土地使用、經營，而非限於是否農業耕作之外觀，而當土地所有人挹注相當資本、勞力或對土地予以相當之規劃利用等，實與土地農業使用相當，故就「農業使用」之闡釋非限縮於是否實際農作，尚包含土地因休耕、停養、休養或其他因不可抗力之原因而未實際耕作之情。

2.參酌原告所提出105、107、108年於1146、1149土地整地耕作之照片，可見上開土地平整遼闊，顯經過整飭規劃，更種植旱作，土地非閒置不用，而藉由109年7月、10月聘僱工人收據，可知原告曾聘僱工人於上開土地耕作經營。又110年10月底，因1234地號土地之承租人林宗卿，私自架設圍籬，致原告之機械農具無法駛入上開土地，復因主要水源受阻，原告僅能暫時休養耕地，此有原告所寄台中文心路933號存證信函、被告110年11月3日伸鄉民字第0000000000號函可佐，原告復於110年12月15日申請調耕地租佃委員會租佃爭議調解，解決鄰地農耕運作問題。

3.被告於111年1月勘查系爭1146、1149土地時雖未見地貌上有明顯耕作外觀，惟此係受限於土壤、天候限制，當時伸港鄉降雨量多，上開土地專種旱作，降雨量多影響旱作種植，原告為維持地力方暫且休耕，同年2月份原告聘工植苗。上開土地廣闊，衡情若非土地整併規劃，地貌難以呈現統一且完整狀態，且不論是聘工整地或雇工種苗，原告均需在實際耕作前布署，完成耕作前之準備作業，諸如：反覆與種苗商、農工洽談等，均非一時半刻所得完成，而被告前後次勘查時間不到1個多月，倘若上開土地荒廢無用，地貌豈能會在短時間內產生劇烈變化？縱使上開土地未有明顯之耕作外觀，然當土地所有人挹注相當資本、勞力或對土地予以相當之規劃利用時，已與前開實務見解所

稱之農業使用相當，而與減租條例擴大家庭農場規模之立意相符。

4.至於系爭1395土地，因系爭1395土地鄰近同段1396地號土地（下稱1396土地），現由1396土地承租人王雲美華代為耕作，土地呈現水稻灌溉之景象。

5.又比對110年10月27日、110年11月18日林宗卿在同段1234地號土地（下稱1234土地）設置「樁柱連結鋼網」照片，1234土地前方為系爭1285土地，1234土地與系爭1285土地之間有海尾路可供人車通行，110年10月底林宗卿未阻隔1234土地前，原告的農耕機具是透過1234土地前方之海尾路通往1234土地後方的同段1151地號土地（下稱1151土地）及1146、1149土地，但林宗卿在1234土地私自架設「樁柱連結鋼網」，樁柱及鋼網阻絕原告通行，迫使原告大型機具無法透過1234土地往後方1146、1149土地耕作，影響原告耕作、使用，甚至阻斷水源。本件不論從原告向被告機關寄發台中文心路933號存證信函、原告在110年12月15日向被告機關申請耕地租佃委員會租佃爭議調解，均可彰顯原告確實是積極處理1146、1149土地耕作問題，更積極主動排除耕作障礙，可證原告有實際投注心力、資金及勞力在1146、1149土地，亦屬於實際進行耕地耕作之舉措。

㈣被告僅以111年1月7日所勘查系爭1146、1149土地結果，率爾認定原告非於自耕地耕作，其調查方式實嫌率斷，認定結果亦過於專斷，違反行政程序法規定：

1.被告雖主張111年1月7日勘查系爭1146、1149土地時，該自耕地雜草、灌木叢生，呈廢耕狀態，惟被告嗣後於111年2月22日勘查上開自耕地之結果，上開自耕地已呈現整地及大面積植苗，審酌土地耕作狀態係每隔一段時間即會產生變動之地貌，被告單以一日之勘查結果認定系爭1146、1149土地呈現廢耕狀態，並未持續性觀察、確認，其調查方式實嫌疏略，已違反行政程序法第36條規定。

2.又觀諸被告於另案提出的「耕作、休耕期間及當季農作物資料」，被告明知伸港鄉農民普遍以7月16日至11月15日（即下半年）為休耕期，而下個耕作期間為2月16日至6月15日（即上半年），被告反選擇1月份休耕期尾至現場勘查，勘查時又未依照行政程序法第42條第2項規定於勘驗時通知原告到場確認土地實際使用狀況，被告調查過程已有不備之處，亦違反行政程序法第36條、第42條規定，處分應予撤銷。

3.再者，被告抗辯其於111年1月7日勘查系爭1146、1149土地並稱已將勘查照片詢問農業課同仁，故認為雜草高度與灌木叢生至少半年或1年以上，休耕不可能超過1年云云。惟被告所述僅是主觀推論，無相關憑據，且從被告檢附之勘查紀錄、照片顯示，被告勘查時所拍攝角度、位置已與勘查紀錄表所載地號不符，原處分之立論基礎已有不當，原處分應予撤銷。

㈤參加人108全年家庭收支顯示為正數，准許原告收回不致使參加人一家失其家庭生活依據：

1.耕地三七五租約係國家強制續租耕地之規制性決定，規範上應具有正當性，被告理應實質審查參加人家庭生活維持與系爭出租土地耕地租賃間關係，109年工作手冊固可作為查調家庭生活收支之計算方式，但非唯一標準，若參加人、配偶及同一戶內直系血親名下有其他財產時，亦應參加人、參加人配偶、同一戶直系血親名下財產、資產等列入家庭生活收支審核範疇。

2.尋繹被告計算參加人108年家庭收支明細表，該支出明細表下方註記「生活費用計算標準，依據內政部109年6月4日台內地字第0000000000號函頒『私有出租耕地109年底租約期滿』」處理工作手冊規定……」，亦即被告係依109年工作手冊規定計算參加人全戶家庭收支之標準。

3.被告係將參加人名下自耕地收入（年收入6,000元）、參加人108年綜合收入所得（26萬1,450元）、參加人承租系

爭出租土地收入（6,500元）、參加人母親李綉雲108年綜合收入所得（9,887元）、參加人配偶謝靜宜108年綜合所得收入（82萬5,402元）等，合計參加人全戶家庭收入為110萬9,239元（計算式：6,000元+26萬1,450元+6,500元+9,887元+82萬5,402元），再扣除參加人自行主張承租系爭出租土地耕作收入6,500元、參加人配偶、同戶直系親屬全年生活費用79萬8,893元，計算得出本件參加人108年全年收支明細表30萬3,846元（計算式：110萬9,239元-6,500元-79萬8,893元）。

4.惟工作手冊係內政部便利執行減租條例第19條規定所制訂之行政規則，關於審查家庭收支之方式非屬固定不變之金額標準，仍應依個案斟酌各別農家具體收支情形或其他特殊狀況，以審酌耕地收回後是否實際對承租人發生困窘狀況，被告計算參加人家庭收支時僅依109年工作手冊為家庭收支之判斷標準，其調查恐有未盡之處。

5.經被告核算參加人及其家人全年生活收支，總計為30萬3,846元（即全年收入-全年生活費用），數值為正，堪可認定被告依109年工作手冊形式化計算參加人一家收入，再扣除參加人耕作系爭出租土地6,500元收入下，仍有其他財產所得，而此財產所得足以維持參加人家庭生活，可認本件不該當減租條例第19條第1項第3款所定「出租人因收回耕地，『致』承租人失其家庭生活依據」之消極要件。

6.此外，綜合審查參加人110年9月1日訪談筆錄內容、參加人綜合所得收入，諸如：⑴參加人訪談筆錄中自陳有1筆自耕地，該筆自耕地具有相當土地價值；參加人名下該筆自耕地每年至少有6,000元收入；⑵參加人需繳納國民年金保費，則每年有一定之國民年金可領取；⑶參加人自108年補選擔任○○縣○○鄉○○村之村長一職迄今，根據地方民意代表費用支給及村里長事務補助費補助條例第7條第1項規定，村長領有村長事務補助費，111年4月修法前事務補助費每月4萬5,000元，參加人108年任職期間可

領取54萬元事務補助費（計算式：4萬5,000元□12個月），是故參加人名下不動產、國民年金、村長事務補助費等屬於參加人資產、收入，應列入本件家庭收支審查標的審查方屬公允。又參加人在111年再次當選海尾村村長乙職，參加人自108年擔任村長乙職已達4年8個月，則參加人自108年迄今（108年1月-112年10月），總計事務補助費金額可達266萬元（計算式：(4萬5,000元□12個月□4年)+(5萬元□ 10個月)），光事務補助費金額即相當可觀，則上開收入亦應作為本件家庭收支狀況之審酌標的。

7.承上，再由參加人110年9月1日訪談筆錄內容、被告檢附參加人同戶直系親屬、配偶之收入所得、資產資料，諸如：⑷參加人同戶直系血親親屬李綉雲（即參加人之母）108年有2筆固定利息收入，可推論其名下有2筆具有固定存款可衍生利息，亦應將該2筆固定存款迄今之帳戶存款餘額列入家庭收支審查標的；⑸參加人配偶謝靜宜108年共計有9筆「營利所得」，可推論謝靜宜至少有固定投資股票、合作社等資產收入，而該9筆投資所得迄今之收入亦相當可觀，亦需列入本件家庭收支審查標的，故以上均可證明，單以參加人戶內家庭成員之資產、財產已足以為其家庭生活依據，且早已逾越被告就系爭耕地每年6,500元之收入所得，故縱使（純係假設）原告回收系爭出租土地，以上開計算資訊顯示，參加人耕作系爭出租土地收入微薄，反觀參加人個人財產、所得逾越系爭耕地收入甚多，參加人一家能仰賴其本人、配偶、同住直系親屬之收入、資產維持家庭生活，原告回收土地不致使參加人一家失其家庭生活依據。

㈥原告無不能自任耕作之情事：

1.又原告申請回收系爭出租土地時已檢附系爭收回申請書、原租約書、出租人自任耕作切結書、1146、1149、1395土地所有權狀影本、身分證影本等文件，更取得被告農業課核發新興段1133地號土地（下稱1133土地）及1146、1149

土地農業使用證明書，可確認原告有自耕能力；且原告提出擴大家庭農場經營之1146、1149、1395土地，1146土地分別與系爭出租土地直線距離相距約310公尺、330公尺；1149土地分別與系爭出租土地直線距離約271公尺、296公尺；1395土地則與1396土地毗鄰，1395、1146、1149土地與系爭出租土地處於同一地段，步行均可到達，即出租耕地與其自耕地距離未超過15公里，確實位於鄰近地段，申請收回可達擴大家庭農場經營規模之目的，足以證明原告具備對將來收回土地自任耕作之可能性及主觀意願，不生減租條例第19條第1項第1款「不能自任耕作」之情事。

2.原告申請回收自耕時乃檢附1149、1146、1395土地所有權狀供被告審認是否符合「出租人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」要件，根據被告在另案中提出系爭1396土地之租約，1396土地分由承租人王東明、參加人（繼承黃東敏租約）、王雲美華（繼承王東茂租約）等人承租，其中王東明、王雲美華承租1396土地面積相同，被告自行區分成王東明案件對應1149土地、王雲美華案件對應1395土地審查，就此被告審查資料除與原告所提供審核資料不符外，更無區分之理由及依據。原告名下擁有1146、1149、1395土地且均在系爭出租土地之鄰近地段，自以3筆土地申請回收自耕，同時以自耕地、出租耕地之地理位置比對，彼此鄰近或相互毗鄰，可作為本件原告擴大家庭農場規模申請回收自耕之審查標的。

3.111年2月原告在1146、1149土地種植芒果苗，並委託王雲美華在1395土地耕作，有被告勘查上開自耕地照片可稽，同年3月至11月份1146、1149土地耕作，耕作期間原告聘工鋤草、噴灑農藥，有原告與整地工人對話紀錄可參佐，同年12月份原告與1151土地所有人（即原告兒子陳彥志）共同整併1133、1146、1149、1151等土地，將旱作改耕水稻，此有重築田埂、整地後照片可佐，斟酌新興段1146、

1149、1151、1234、1285、1396、1395地號土地彼此相互連接、土地平整且遼闊，耕作容易，依照現行農業技術，土地整併後原告確實能與周邊土地共同耕作，使土地利用效益最大化，達總體經營之效，系爭出租土地由原告申請收回自耕確實可達擴大家庭農場經營規模之目的，核與減租條例第19條第2項「擴大家庭農場規模」之立法意旨相符。

㈦被告單憑王雲美華之訪談筆錄認定1395土地是原告出租予王雲美華耕作，已違反行政程序法第36條規定，有調查不備之處：

1.1395土地實際耕作人為王雲美華，但原告與王雲美華未簽立租賃契約，僅口頭約定由王雲美華代為耕作，原告未向王雲美華收取租金，因1395土地與1396土地王雲美華耕作部分毗鄰，考量1395土地面積僅有641.19平方公尺，由原告自行耕作經濟效益較差，基於土地利用之便利性，節省耕作成本，故原告遂將1395土地一併委由王雲美華耕作，但原告會定期巡視，確認耕作狀況。

2.王雲美華雖在本件之訪談筆錄稱每年支付1395土地租金，但參照王雲美華另案陳述：「1395地號土地與1396地號土地一直由我公公在種植，所以我是承接下來一併種植，1395地號我公公已經買下來，所以租金只有繳1396地號土地…」係主張從未繳納過1395地號土地之地租，因其認為1395土地係由其公公所購買，明顯與本件之訪談筆錄前後矛盾不一，王雲美華於本件訪談筆錄之陳述應無可採：

⑴1395土地為原告所有，原告或其父親從未將1395土地出售予王雲美華之公公，王雲美華之陳述應屬誤解；惟由王雲美華於另案之陳述可確認，不論1395地號土地歸屬何人，王雲美華僅有繳納1396土地之租金，而未繳納1395土地租金！

⑵被告所提出王雲美華訪談筆錄僅是王雲美華個人、單方、片面之陳述，充其量為王雲美華陳述組合，具有主

張上之同一性或重複性，訪談筆錄非客觀、具體證據，被告未詳查，徒憑訪談筆錄作為原告不利事證，恐已違反行政程序法第36條規定，而有調查不備之處。

3.另案訴訟期間，被告曾向法院提交，其中包括王東茂、王東明、黃東敏與陳樵山之耕地三七五租約、108年4月18日、4月30日2張匯款收據、99年至105年單據及王雲美華自行計算之繳租明細表各1份。其中被告依王雲美華自行計算之繳租明細表內容，另製作1份「新興段1285、1396地號耕地三七五租約（彰伸海字第188、188-1、188-2號）承租人更迭情形及繳租說明」向另案法院表示王東明、王東茂、黃東敏3人的耕地三七五租約，每年租額為341台斤，合計繳租1,023台斤（341台斤+341台斤+341台斤）予地主（即原告），但多付的1,185台斤扣除1,023台斤，即162台斤（計算式：1,185台斤-1,023台斤），是支付1395土地租金，藉此認定王雲美華有繳納1395土地租金。然而，被告前述主張純屬穿鑿附會之詞，王雲美華自行計算的繳租明細內容顯與事實不符、被告以錯誤資訊認定王雲美華與原告成立1395土地租約實屬不當。

4.關於王東茂、王東明、黃東敏與陳樵山之耕地三七五租約部分：原告父親為陳樵山，系爭出租土地均為三七五租約耕地，起初由陳樵山出租予王枝炎，王枝炎死後由其子王東茂、王東明、黃東敏繼承。92年陳樵山贈與土地予原告，故系爭出租土地出租人均改列為原告；原告出租系爭1396土地予王東茂、王東明、黃東敏等3人，而原告另與黃東敏就1285土地成立耕地三七五租約，王東茂、黃東敏於107年死亡後則分別由王雲美華（王東茂配偶）、參加人（黃東敏兒子）繼承租約，故目前原告與王雲美華成立1396土地租約（租約：彰伸海字第188-2號）、與王東明成立1396土地租約（租約：彰伸海字第188-1號）、與參加人成立系爭出租土地租約（租約：彰伸海字第188

號），此為王東茂、王東明、黃東敏之耕地三七五租約之來由。

5.關於被告於另案所提交的8張（其中有4張重複）單據部分：

⑴上開8張單據中除99、100、101年內容為原告記載外，編號0216單據修正後的單價金額「1200」、「14220」非原告所寫，編號0225號單據上註記「王枝炎」、「103」年，編號0243號單據上註記「王枝炎」、「104」年，編號0245號單據上記載「王枝炎」「105」年、「陳」及編號0217號單據上全部記載內容均非原告所撰，編號0216、0225、0243、0245、0217號單據應屬事後變造或偽造，形式上真正原告爭執，就此鈞院亦可比對原告在99、101年請款單上「陳」字簽名，可釐清字跡不同，該單據形式上真正實有疑義，應認無證據能力。

⑵此外，王雲美華雖特意在8張單據旁以手寫文字註明「出租人陳世杰親筆簽收單」，但實際上原告是開立「請款單」而非簽收單：因稻米單價容易浮動，收取之租金亦隨之變動，原告為使參加人、王雲美華、王東明等承租人確認當年度應繳納系爭出租土地之租金數額，習慣向承租人收租前開立「請款單」供承租人確認，而承租人會以請款單上之金額，以現金或匯款方式繳納當年度租金，故8張單據（其中有4張重複）性質上是「請款單」不是簽收單，王雲美華有誤導被告、法院之嫌。

6.王雲美華提出繳納1395土地租金之計算明細並檢附108年4月18日、4月30日匯款1萬3,458元、2萬6,916元之匯款收據欲證明其有繳納1395土地租金。但王雲美華匯款1萬3,458元、2萬6,916收據並非繳納1395土地地租，而是繳納先前王東茂、王東明、黃東敏等3人積欠系爭出租土地的租金：

⑴原告自99年至105年止均是向王東明、王東茂、黃東敏共同收取系爭出租土地地租，實際收取金額每年略有不

同，有時100斤稻米收成單價為1,300元，有時為1,200元，故原告每年可向承租人收取為1萬1,000元至1萬4,000元不等之租金；且依照原告與承租人收租慣例，原告會在該年度收取前1年度之租金，以105年為例，105年收取104年租金，以此類推。

⑵承前，105年12月承租人現金繳納1萬4,000元、107年1月11日現金繳納1萬5,000元予原告，於此之後承租人就未再以現金繳納租金，後續僅有108年4月18日、4月30日分別匯款1萬3,458元、2萬6,916元之ATM收據紀錄。

⑶經原告比對先前承租人繳納之租金狀況，105年12月現金1萬4,000元是繳納104年地租，107年1月繳納1萬5,000元現金應是繳納105年地租，由此推算，在王雲美華在108年4月匯款前，承租人仍未繳106年、107年租金，故王雲美華提出108年4月18日、4月30日匯款1萬3,458元、2萬6,916元ATM收據，應是支付先前承租人欠繳106年、107年之地租之憑證，實際上非王雲美華繳納1395土地之租金，王雲美華稱其有溢繳租金乙事，與事實不符！

7.再細核王雲美華提出繳納1395土地租金之計算明細，王雲美華主張其於108年4月匯款1萬3,458元、2萬6,916元扣除107年1萬5,405元、108年1萬5,405元租金，有溢繳9,564元云云，更用手寫文字註記「109年00000-0000=5841←110.10.26匯110年15405未到…」等語。原告否認與王雲美華成立1395土地租約，更未收取1395土地租金！遍尋另案卷證資料，不論是被告或王雲美華，均無王雲美華記載已匯款5,841元之資料，王雲美華自行計算方式憑無憑據，難認可採；更何況，勾稽王雲美華計算方式，王雲美華也根本未繳足1396土地租金，豈如其所述有繳納1395土地租金？

⑴王雲美華雖在其繕寫的繳租明細內記載「109年00000-0000=5841←110.10.26匯」，但另案審理中，被告或王雲美華均無提供110.10.26匯款資料，王雲美華所述是否為真，誠屬可議。

⑵次參照王雲美華主張，縱使（純係假設）以王雲美華之計算方式計算，原告與王雲美華、參加人、王東明成立之租約租額分別為341台斤，則王雲美華、參加人、王東明3人應共同繳納系爭出租土地租金應是1,023台斤（341台斤+341台斤+341台斤）。以王雲美華提供編號0217單據所示，稻米100台斤單價1,300元為計價標準，照理來說，原告每年應向承租人收取1萬3,299元（計算式：(1,300元/100台斤)□1,023台斤），承租人欠繳的106年~109年租金部分，承租人理應繳納5萬3,196元（1萬3,299元□4年）給原告，但王雲美華提出ATM收據僅顯示承租人在108年共匯款4萬0,374元（1萬3,458+2萬6,916=4萬0,374），仍不足1萬2,822元（5萬3,196-4萬0,374=1萬2,822）。縱使（純係假設）如王雲美華所述確實有在110年10月26日匯款5,841元給原告，加計上開匯款金額，亦僅達4萬6,215元（1萬3,458+2萬6,916+5,841），仍未繳足系爭出租土地地租6,981元（5萬3,196元-4萬6,215元=6,981），王雲美華何來多餘現金繳納1395土地租金？

⑶再者，縱使王雲美華所述為真，依王雲美華計算方式，1,185台斤包含計算系爭出租土地、1395租額，則承租人每年共應繳納1萬5,405元給原告（計算式：(1,300元/100台斤)□1,185台斤），計算承租人欠繳的106年~109年租金，106年~109年承租人理應繳納6萬1,620元（15,405/年□4年）給原告，但王雲美華提出ATM收據僅顯示承租人在108年共匯款40萬,374元（1萬3,458+2萬6,916=40萬,374），縱使（純係假設）如王雲美華所述確實有在110年10月26日匯款5,841元給原告，加計110年10月26日匯款5,841元，合計金額為4萬6,215元（計算式：1萬3,458+2萬6,916+5,841），仍未繳足1萬5,405元（6萬1,620-4萬6,215），依承租人之繳款狀況，豈能稱王雲美華有如實繳納1395地號地租？

8.縱使（純係假設）如王雲美華所述，其曾在110年10月26日匯款5,841元予原告，原告是在110年1月25日申請回收自耕，王雲美華卻是在110年10月26日匯款5,841元，倘若（純係假設，原告否認之）王雲美華與原告成立1395土地租約，王雲美華理應每年繳納1395土地地租，豈會是在原告申請回收自耕（申請回收日期：110年1月25日）後的9個月才匯款5,841元給原告？王雲美華在原告申請回收1396土地後匯款予原告，藉此創造有繳納1395土地租金假象，恐有臨訟杜撰證據之嫌，被告以錯誤之證據資料作為抗辯，實不可採！被告既主張1395土地由原告與王雲美華成立租約，依行政訴訟法第136條準用民事訴訟法277條規定，自應就該事實負舉證之責。

㈧聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應就系爭申請案件作成准予原告收回系爭出租土地之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠原告主張被告未實地勘測原告之自耕地且勘驗時未讓原告到場指界或陳述意見：

被告第1次查訪（日期：111年1月7日）本件出租人即原告主張擴大家庭農場經營規模之自耕地（1149土地），發現雜草、灌木叢生，已呈廢耕狀態。嗣後第2次查訪（日期：111年2月22日），已見整地植苗。兩次查訪雖未通知原告到場，惟原告是否在場，並無法改變現場真實狀況。且被告於本件處分前，曾發函請原告就申請時所附之自任耕作切結書與被告第1次查訪所見明顯不符，請其就此差異詳加說明，可見被告並非沒有提供出租人陳述說明之機會。再則，行政程序法第42條規定，實施勘驗時應通知當事人到場之義務，當屬訓示之規定，若因通知當事人而事先洩漏勘驗訊息，造成現場狀況改變，確實是被告不得不有所考量之點。

㈡原告主張另案租約之承租人林宗卿於其承租土地私自架設圍籬，阻隔其他區域農地耕作，單憑狹長田埂難以運送除草機或耕耘機進入1146、1149土地：

原告主張係他案承租人林宗卿搭建之圍籬阻礙其自耕，惟被告考量該地段位居多塊農地之中央，對外四通八達，承租人林宗卿架設之圍籬並不能阻擋其運送除草機或耕耘機進入，故被告未採信被圍籬阻擋以致不能自耕之說。

㈢原告提出欲回收系爭出租土地之耕地自任耕作切結書已彰顯其具備自任耕作之主觀要件及客觀能力：

所謂擴大家庭農場經營規模，雖不以提出經營計畫為必要，惟仍須基於擴大家庭農場經營規模之目的，並於收回出租耕地之前即已在其自耕地上已有耕作之事實。準此，出租人整地耕作係於出租人申請擴大家庭農場經營規模收回耕地（日期：110年1月25日）之後，亦在訴願機關開會討論自耕地現狀之後（本件訴願案之開會日期：111年2月17日），衡諸與上開意旨並不相符。

㈣綜合以上，原告欲擴大家庭農場經營規模收回出租耕地，應在下次耕地三七五租約續約收回（115年12月31日）之前，維持繼續耕作之事實，屆時再提出申請收回耕地，方符合法規之意旨。

㈤聲明：原告之訴駁回。

四、參加人答辯及聲明：

㈠原告實際上完全沒有在耕作，收據內容是用在哪裡？參加人在周圍不僅種植三七五租約部分，也有種植其他的，原告所有1149、1146土地整排都是雜草及樹，草都已經越過周圍的農田，影響到周圍的農田，周圍其他的農民都在罵說那是誰的土地，我還幫他們除草，造成困擾。參加人擔任村長所領的事務費每月5萬元，由公所直接轉帳，事務費不能納入到參加人的收入，因為村里長的事務費不是薪水，是供辦公用的，不應納入，用途是用在婚喪喜事上，主要是服務人民性質。又原告雖以擴大家庭農場為由申請收回，但家庭農場定

義為何？家庭農場應該是從事農業，主要收入也是靠農業才屬於農場，現在是只有一個農田，就要把其他周圍三七五租約都收回去並不合理。請鈞院調查原告109年之前所有種植的項目及收成紀錄，因為原告說有從事農作，但參加人這幾年都是看到完全荒廢的狀態，請原告提出收成紀錄來佐證。就1395土地原告是有租約收租金的，何來委任王雲美華耕種？此有王枝炎所繳納實物之收據可憑（王枝炎過世後，由王東茂、王東明繼承1396地號土地之承租權、黃東敏繼承系爭出租土地之承租權。王東茂往生後再由王雲美華繼承承租權、黃東敏往生後由參加人繼承承租權）。

㈡聲明：原告之訴駁回。

五、本院判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要所述之事實，有系爭收回申請書（含出租人自任耕作切結書、委託書、身分證影本、1149地號土地所有權狀、地籍圖、系爭租約）、系爭續約申請書（含承租人自任耕作切結書、身分證影本、系爭租約）、110年10月20日函、前次訴願決定、原處分、訴願決定等件在卷可按（分見本院卷1第187頁至第199頁、第177頁至第183頁、第509頁至第511頁、第515頁至第525頁、第69頁、第70頁、第37頁至第66頁），堪認真正。

㈡按減租條例第5條規定：「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19條第1項、第2項規定：「（第1項）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。（第2項）出租人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，不受前項第二款規定之限制。」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。」

㈢觀諸上開規定意旨，可知耕地租約期滿時，如出租人未具備得收回自耕之要件者，即發生應續訂租約，且租期至少6年之法律效果。準此以論，出租人申請收回出租耕地是否符合法定要件，係以耕地租約期滿當時之事實及法律狀態作為判斷之基準時點。具體而言，出租人於原耕地租約期滿時，依減租條例第19條第2項規定申請收回耕地，若未具足擴大家庭農場經營規模之要件，如承租人亦申請繼續承租者，主管機關即應作成准予承租人續訂租約之處分，而同時發生駁回出租人申請收回自耕之法律效果，出租人即使在行政爭訟期間完足擴大家庭農場經營規模之要件，因受限於新租約期間不得短於6年，仍無從於新租約存續期間收回，始符合規範意旨。又所謂擴大家庭農場經營規模，雖不以提出經營計畫為必要，惟仍須有經營家庭農場之事實，而為擴大經營規模之目的收回，始足當之（最高行政法院105年度判字第689號、106年度判字第446號判決意旨參照）。

㈣查原告主張：其係以1146、1149及1395等3筆地號土地作為擴大家庭農場規模之自耕土地為事由，申請收回3件租約之出租耕地等情（見本院卷2第201頁），經核卷附被告提出之系爭收回申請書附件雖僅有1149地號土地所有權狀影本，未見其他2筆土地之所有權狀影本，但依被告所述：因為當時案件很多，我們有請其他人員幫忙，不知道其他人員有沒有弄錯，系爭收回申請書僅檢附1149土地謄本，有可能是作業結果等語（見本院卷2第201頁、第202頁），復衡諸1146、1149及1395等3筆地號土地與系爭出租土地之距離均未超過500公尺，有原告與本院於地籍圖資網路便民服務系統藉距離量測模式套索之結果可憑（見本院卷1第417頁、第419頁、第421頁、第423頁），皆屬系爭出租土地同一或鄰近地段內之耕地，原告合併作為擴大家庭農場規模之自耕土地，並據以申請出租耕地，核與事理相合，當認原告上開主張為可採。是以，本件應就1146、1149、1395等3筆地號土地是否符合自任耕作經營家庭農場之要件予以審查。

㈤原告於系爭出租土地之租約期滿時，不能認定有以1146、1149及1395等3筆地號土地作為家庭農場經營之客觀事實：

1.關於1149及1146地號土地部分：

⑴查被告於111年1月7日前往現場勘查，發現1149及1146地號土地上均雜草、灌木叢生，呈廢耕狀態，有各該筆土地之勘查紀錄表暨現場照片在卷可憑（見訴願卷第112-1頁、第113頁、第114頁；本院卷第277頁至第281頁）。原告雖主張被告勘查之地號土地及拍攝位置有違誤，或錯認土地拍攝或誤以鄰地狀況為判斷等語，惟經本院於112年2月17日履勘現場，將系爭出租土地周遭場景，比對被告勘查地點拍攝照片與勘查紀錄所附現場照片大致相符（見本院卷第474頁、第493頁、第495頁），堪認被告勘查結果並無違誤。

⑵被告於111年1月22日、2月22日復前往現場勘查，發現1149、1146地號均甫完成整地，並以大面積植苗，有各該次勘查紀錄表暨現場照片在卷可按（見訴願卷第115頁至第117頁；本院卷1第299頁至第301頁），足見上開2筆土地遲至同年1月22日、2月22日始予整地、植苗，難認於系爭出土地租約期滿時，原告有在系爭1146、1149地號土地上耕作，供作經營家庭農場使用之事實。

⑶原告雖主張其曾有耕作1146、1149土地之事實，係因為毗鄰另案1234地號土地租約之承租人林宗卿設置樁柱連結鋼網，致使其無法載運農具至該2筆土地，始於被告勘查現場暫時休耕等情，惟參酌地籍圖及本院履勘現場結果（見本院卷1第77頁、第481頁、第497頁、第501頁），可見系爭1146、1149土地所在位置四通八達，原告並非不得運輸農具，又觀諸系爭1146、1149地號土地於被告勘查時之雜草、灌木叢生情況，顯見土地荒廢已久，係屬長期間廢耕狀態，顯非暫時性休耕，且原告亦未能提出辦理休耕證明，是原告上開主張，尚難憑採。

⑷至於原告指摘被告現場勘查上開2筆土地時未通知原告到場，違反行政程序法第42條規定乙節。按「（第1項）行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。（第2項）勘驗時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」行政程序法第42條所明定。本件被告係為明瞭系爭1146、1149地號土地實際耕作情況，而到場實施勘查，為取得時效性及正確性之證據資料，避免現況為人故意變更，客觀上有不能預先通知當事人到場之必要性。是被告實施勘查時未預先通知原告到場，自為法所許。再者，被告就勘查結果與原告申請時所附之自任耕作切結書所載不符之情形，亦以111年3月24日伸鄉民字第0000000000號函請原告表示意見，並經原告於同年4月15日具文表示意見（見訴願卷第106頁至第111頁），可見被告於作成原處分前已給予原告表示意見之機會，以保障其程序權益，難謂被告有程序上之重大違法瑕疵情形。

2.關於1395地號土地部分：

查原告係將1395地號土地交由本院本院111年度訴字第307號事件之參加人王雲美華自行耕作，每年有關種植方式、休耕與否及生產盈虧均由王雲美自己決定等情，已據王雲美華於被告訪查時陳述甚明，有王雲美華之訪查筆錄1份在卷可憑（見本院卷1第305頁至第307頁）。且王雲美華於本院112年7月4日就111年度訴字第307號事件行準備程序時表示：1395、1396地號土地一直由其公公在種植，所以其是承接下來一併種植，1395地號土地其公公已經買下來，所以租金只有繳1396地號土地，1395地號土地由其耕作，沒有人會給付酬勞，種植的作物是由其自己收取等語，有本院準備程序筆錄1份存卷可稽（見本院卷2第69頁）。再參酌原告亦陳稱：因1395地號土地面積較小，北方1396地號土地切成3塊都有三七五租約，王雲美華係承租1396南方與1395相鄰那1塊，所以原告就同意1396南方

與1395都給王雲美華耕作，但沒有收錢等語在卷（見本院卷2第202頁）。堪認原告係出租1396地號土地，而一併將毗鄰之1395地號土地無償交給王雲美華自行耕作，未予干涉，而由王雲美華自負生產盈虧，自非屬委託王雲美華代耕性質甚明。足見原告顯然未在1395地號土地上經營家庭農場。

3.是故，原告主張供經營家庭農場使用之1146、1149及1395等3筆地號土地，雖均屬系爭出租土地之同一或鄰近地段內耕地。但綜觀上開事證情況，不足以認定其於系爭出租土地之租約期滿時，有在上開3筆土地經營家庭農場之事實，原告所提系爭申請案件自不具備減租條例第19條第2項規定之要件。又本件參加人前即為系爭出租土地之承租人，於租約屆滿時，提出自任耕作切結書，申請續租，核無不得續行租約之事由，則被告依減租條例第20條之規定，作成原處分准由參加人續訂系爭租約，而駁回原告之系爭申請收回案件，自屬適法有據。

六、綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。被告作成原處分認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，亦核無不合。從而，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，並聲明求為判命被告應就系爭申請案件作成准予原告收回系爭出租土地之行政處分，自不能准許。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，核與判決結論不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

審判長法官　蔡　紹　良

法官　黃　司　熒

法官　張　鶴　齡

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. 當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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。<br>2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。<br>3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。 |
| ㈡非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。 | 1. 當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。<br>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。<br>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。<br>4. 當事人為公法人、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，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈠、㈡所示關係之釋明 | |

| |
|---|
| 文書影本及委任書。 |

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

書記官 黃　靜　華