

01 最 高 行 政 法 院 判 決

02 112年度上字第47號

03 上 訴 人 李太成

04 李正娟

05 李正香

06 共 同

07 訴訟代理人 李建慶 律師

08 被 上 訴 人 臺北市北投區公所

09 代 表 人 吳重信

10 訴訟代理人 林順益 律師

11 參 加 人 劉仁篁

12 訴訟代理人 黃丁風 律師

13 上列當事人間耕地三七五租約事件，上訴人對於中華民國111年1
14 2月1日臺北高等行政法院110年度訴字第1551號判決，提起上
15 訴，本院判決如下：

16 主 文

17 一、上訴駁回。

18 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

19 理 由

20 一、被上訴人之代表人原為于保雲，嗣依序變更為周明怡、吳重
21 信，茲分別據新任代表人具狀聲明承受訴訟，核無不合。

22 二、本件事實經過：

23 (一)上訴人為臺北市○○區○○段1小段354地號土地（面積：5,
24 512平方公尺，下稱系爭土地）之共有人，上訴人與承租人
25 即訴外人劉清源（下稱原承租人）就系爭土地訂有耕地三七
26 五租約（租約字號為北福字第43號，承租面積：5,512平方
27 公尺，租期自民國98年1月1日至103年12月31日，下稱系爭

01 租約)。因原承租人於102年2月13日死亡，其現耕繼承人即
02 參加人於102年3月25日檢送耕地三七五租約登記申請書(下
03 稱102年申請書)併附相關資料，向被上訴人申請系爭租約繼
04 承變更登記，惟因上訴人與參加人間就系爭土地上存在廟宇
05 設施等事存有租佃爭議，經臺北市政府耕地租佃委員會調
06 解、調處均不成立，臺北市政府爰依耕地三七五減租條例
07 (下稱減租條例)第26條規定，以102年9月23日府地權字第
08 10201583200號函移送臺灣士林地方法院(下稱士林地院)
09 審理。案經士林地院103年7月18日102年度訴字第1260號民
10 事判決參加人應交還系爭土地予上訴人後，參加人不服提起
11 上訴，經臺灣高等法院(下稱高院)105年7月19日103年度
12 上字第1017號民事判決(下稱原民事確定判決)主文諭知：
13 「原判決除減縮部分外廢棄(按：即本件上訴人於該案第二
14 審中減縮應受判決事項之聲明為參加人應交還系爭土地範圍
15 面積部分，由系爭土地之5,512平方公尺，減縮為扣除系爭
16 道路、系爭廟宇範圍土地後之5,371.51平方公尺)。上開廢
17 棄部分，被上訴人(按：即本件上訴人)在第一審之訴及假
18 執行之聲請均駁回。追加之訴駁回(按：即本件上訴人於該
19 案第二審中請求參加人應拆除鐵皮屋、木造屋部分)。……
20 」上訴人不服提起上訴，經最高法院105年10月27日105年度
21 台上字第1869號民事裁定上訴駁回而確定。上訴人仍不服，
22 嗣分別對上開最高法院裁定及高院判決聲請再審及提起再審
23 之訴，分別經最高法院106年5月31日106年度台聲字第718號
24 民事裁定駁回其再審聲請，暨高院106年7月20日106年度再
25 字第32號民事判決駁回再審之訴，後經最高法院107年3月14
26 日107年度台上字第134號民事裁定駁回上訴在案。參加人於
27 107年5月間向士林地院聲請上開民事判決確定證明書，經士
28 林地院於同月發給上開民事判決確定證明書(下稱系爭民事
29 判決確定證明書)予參加人。

30 (二)其後，參加人於107年6月11日檢送耕地三七五租約登記申請
31 書(下稱107年申請書)併附相關資料，向被上訴人申請系

01 爭租約繼承變更暨續訂登記，惟因上訴人仍有意見，被上訴
02 人爰以107年10月2日北市投區經字第1076028606號函（下稱
03 107年10月2日函），請參加人會同上訴人辦理系爭租約變更
04 登記事宜。直至109年11月間，被上訴人查得系爭租約租期
05 將於109年12月31日屆滿，乃以109年11月12日北市投區經字
06 第1096025430A號函（下稱109年11月12日函）通知上訴人及參
07 加人，系爭租約租期屆滿後，有申請續訂租約或收回自耕
08 者，請於公告期間（即110年1月1日起至同年2月17日止）提
09 出申請。參加人即於110年2月17日檢送耕地三七五租約登記
10 申請書及私有耕地租約期滿續訂租約申請書（以下合稱110
11 年申請書）併附相關資料，向被上訴人申請系爭租約變更登
12 記及續訂租約。

13 （三）被上訴人審認系爭租約租期屆滿，上訴人並未申請收回自
14 耕，且參加人切結繼續自任耕作，又本案業經法院判決確
15 定，乃以110年5月12日北市投區經字第1106010802號函將審
16 查結果及擬准予續訂租約6年（租期自110年1月1日起至115
17 年12月31日止）意旨，並檢送相關文件，報請臺北市政府地
18 政局（下稱地政局）核定，經地政局以110年6月28日北市地
19 用字第1106014880號函同意核定，並請被上訴人依臺北市耕
20 地租約登記自治條例（下稱北市租約條例）第12條規定辦
21 理，被上訴人乃以110年7月6日北市投區經字第1106013900
22 號函（下稱原處分）通知上訴人及參加人，其主旨略以：參
23 加人申辦系爭土地租約變更（繼承）暨續訂登記一案，業經
24 地政局同意核定，並請參加人至被上訴人處領取租約。上訴
25 人不服，提起訴願經決定駁回後，提起行政訴訟，並聲明：
26 訴願決定、原處分均撤銷。經臺北高等行政法院（下稱原
27 審）以110年度訴字第1551號判決（下稱原判決）駁回上訴
28 人之訴，上訴人遂提起本件上訴。

29 三、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯暨參加人之陳述，
30 均引用原判決之記載。

31 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

- 01 (一)北市租約條例第2條第1、2項、第3條、第5條第4款、第6條
02 第2款、第12條第1、2項之規定，經核並未逾越減租條例之
03 授權範圍及立法精神，自得援用。又同條例第2條第1項固規
04 定耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，原則上應由
05 出租人會同承租人申請登記，然立法者為保障承租人或其繼
06 承人之耕地承租權，避免因外力干涉或相關權利義務發生變
07 動而可能導致耕地承租權受有侵害，亦在同條例第3條第1項
08 設有各款得由承租人單獨申請登記之特別規定，參諸司法院
09 釋字第580號解釋文意旨，該等規定自符合減租條例秉持憲
10 法第143條第4項扶植自耕農之農地使用政策，以及憲法第15
11 3條第1項改良農民生活之基本國策等立法目的，藉由限制地
12 租、嚴格限制耕地出租人終止耕地租約及收回耕地之條件，
13 重新建構耕地承租人與出租人之農業產業關係，俾合理分配
14 農業資源並奠定國家經濟發展方向。又耕地承租權為遺產之
15 一部分，依民法第1148條之規定，繼承人自繼承開始時，即
16 承受被繼承人財產上之一切權利義務。
- 17 (二)被上訴人於110年7月6日作成之原處分，係以上訴人及參加
18 人為相對人，惟依該處分上所載內容，均無告知相對人循如
19 何救濟期間以為救濟之情形，則上訴人於110年8月10日對原
20 處分不服提起訴願，復於法定2個月救濟期間內提起本件撤
21 銷訴訟，自堪認上訴人提起本件撤銷訴訟，程序應屬合法。
22 另本件並無出租人即上訴人於系爭租約期間屆滿要求收回自
23 耕之前提情形，自與本院50年裁字第30號判例之情形不同，
24 而於本件中無從援用。
- 25 (三)參加人於107年5月間取得系爭民事判決確定證明書後，即於
26 同年6月11日以107年申請書併附相關資料，單獨向被上訴人
27 申請系爭租約繼承變更暨續訂登記，足見參加人斯時係以合
28 於北市租約條例第3條第1項第1款「經判決確定」之規定而
29 為單獨申請，其後被上訴人雖因上訴人仍有意見，而以107
30 年10月2日函通知參加人及副知上訴人及相關機關與人員，
31 然觀以該函主旨及說明內容，縱有檢還參加人107年申請書

01 及所附相關資料之情事，惟並無對參加人所為單獨申請有何
02 不合規定予以說明並為明確准駁之決定，核僅係另促請參加
03 人與上訴人會同辦理申請登記之情形，依此可認，被上訴人
04 107年10月2日函僅屬單純說明之觀念通知性質，難認對參加
05 人生有否准申請之法律效果，亦屬怠於行使職權而怠為處
06 分，參加人就此雖未循序提起訴願及課予義務訴訟以資救
07 濟，惟仍不影響參加人嗣後可再依北市租約條例第3條第1項
08 第1款「經判決確定」之規定，而為單獨申請系爭租約繼承
09 變更暨續訂登記之公法上請求權之權利，則上訴人主張被上
10 訴人107年10月2日函為行政處分，未經撤銷或廢止前其效力
11 仍繼續存在，原處分與該函前後歧異，原處分明顯違法云
12 云，自不足採。

13 (四)原民事確定判決認定系爭租約並無上訴人所爭執之無效或終
14 止事由而仍持續有效存在之法律關係及上訴人所提出之申請
15 書等內容，上訴人係就該判決已認定之事實重為爭執，或僅
16 憑自己擇定數日巡查拍照逕謂不知現耕繼承人為何人，或要
17 求參加人須將系爭土地上廟宇拆除及廢棄物清理或將之記載
18 於租約內容中方配合會同登記之事實，至被上訴人作成原處
19 分前之法律與事實狀態既無變更，則參加人嗣經被上訴人通
20 知於公告期間內提出110年申請書併附相關資料，依北市租
21 約條例第3條第1項第1款「經判決確定」之規定，為單獨申
22 請系爭租約繼承變更暨續訂登記，自無再適用該條例第2條
23 第1項規定須會同出租人即上訴人申請登記之情。又適用該
24 條例第3條第2項、第3項之他方提出異議須依減租條例第26
25 條規定進行調解、調處及不成移請司法機關裁判處理之規
26 定，既須以一方所提申請係依北市租約條例第3條第1項第5
27 款「出租人或承租人不會同申請登記，經一方陳明理由，並
28 檢附相關證明文件」之規定為前提，而參加人所為110年申
29 請書之申請，既非依該條例第3條第1項第5款而為，自無該
30 條例第3條第2項、第3項規定之適用。再者，系爭租約之租
31 賃土地標示及租額清單原即記載承租面積本為5,512平方公

01 尺，且備考欄上亦無註記任何事項，此經原審調取上開民事
02 判決案卷核閱無誤，則被上訴人予以受理參加人所為110年
03 申請書之申請並據以作成原處分，應屬合法有據。至上訴人
04 所主張要求在租約特約事項註記農地應合法使用並改善違章
05 建築物云云，尚非屬減租條例及北市租約條例所規定應審酌
06 或應記載之事項，縱有爭執，自應另循其他適法途徑處理，
07 仍無從執為被上訴人作成原處分係屬違法之憑據，況上訴人
08 此等主張要求亦有違減租條例及北市租約條例所規範保障承
09 租人或其繼承人之耕地承租權之立法意旨及目的等語，爰以
10 原判決駁回。

11 五、本院經核原判決駁回上訴人之訴，結論尚無違誤，茲補充論
12 斷如下：

13 (一)減租條例第1條規定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本
14 條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」第5條規
15 定：「耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年
16 者，依其原約定。」第6條規定：「(第1項)本條例施行
17 後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止
18 或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。(第2項)前項登
19 記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定
20 之。」第20條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依
21 本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租
22 約。」第26條規定：「(第1項)出租人與承租人間因耕地租
23 佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委
24 員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地
25 租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕
26 地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，
27 並免收裁判費用。(第2項)前項爭議案件非經調解、調處，
28 不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣(市)政府
29 耕地租佃委員會給予書面證明。」

30 (二)臺北市為辦理耕地租約登記，依減租條例第6條第2項規定制
31 定北市租約條例，第2條規定：「(第1項)耕地租約之訂立、

01 續訂、變更、終止或註銷，除本自治條例另有規定外，應由
02 出租人會同承租人申請登記。(第2項)前項耕地租約登記，
03 應於登記原因發生之日起30日內，向耕地所在地區公所申
04 請。……」第3條規定：「(第1項)耕地租約登記，有下列情
05 形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：一、經判決確
06 定。二、經訴訟上和解或調解成立。三、經耕地租佃委員會
07 調解或調處成立。四、耕地經依法編定或變更為非耕地使用
08 而終止租約。五、出租人或承租人不曾同申請登記，經一方
09 陳明理由，並檢附相關證明文件。(第2項)出租人或承租人
10 依前項第5款申請登記，除係檢附區公所准否收回自耕案件
11 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
12 方得於接到通知之日起10日內提出書面異議，逾期未提出
13 者，視為同意。(第3項)前項情形經他方提出異議者，依本
14 條例第26條規定辦理。」第4條規定：「(第1項)申請耕地
15 租約訂立登記，應提出下列文件：一、登記申請書一式2
16 份。二、租約正本一式2份、副本1份。三、土地登記簿謄本
17 1份。四、出租人及承租人戶口名簿或身分證影本各1份。
18 五、承租人自任耕作切結書1份。……(第3項)單獨申請耕地
19 租約訂立登記，應另檢附繳租收據或其他足資證明租賃關係
20 之文件。(第4項)申請耕地租約續訂登記，除免提出租約副
21 本外，準用前3項規定。」第5條第4款規定：「有下列情形
22 之一者，應為租約變更登記：四、承租人死亡，由現有耕作
23 能力之繼承人繼承耕作。」第6條第2款規定：「申請耕地租
24 約變更登記，除填具登記申請書及檢附原租約外，並應分別
25 提出下列文件：二、依前條第4款申請登記者，應提出戶籍
26 謄本、繼承系統表、自任耕作切結書及土地登記簿謄本。但
27 與非現耕繼承人共同繼承者，並應提出非現耕繼承人拋棄繼
28 承權之證明文件。」第12條規定：「(第1項)租約登記事
29 件，除前條規定之情形外，該管區公所應於收件5日內審查
30 完竣，經審查屬實者，應將審查結果報經市政府地政局核定
31 後辦理登記。但出租人或承租人依第3條第1項第5款規定申

01 請登記者，該管區公所應於當事人提出異議或逾期未提出異
02 議後5日內審查完竣。(第2項)前項經核定之登記事件，除登
03 記於耕地租約登記簿外，應依下列規定處理後，將租約發還
04 申請人，並將登記結果以書面通知雙方當事人及利害關係
05 人。……」

06 (三)耕地三七五租約清理要點第1點規定：「耕地租約之清理，
07 除依耕地三七五減租條例、省(市)耕地租約登記辦法外，
08 依本要點行之。」第5點規定：「耕地租約期滿，出租人未
09 申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事
10 實者，應准續訂租約。」又依內政部109年6月4日台內地字
11 第0000000000號函頒之「私有出租耕地109年底租約期滿處
12 理工作手冊」柒、租約期滿前之通知：「鄉(鎮、市、區)
13 公所應於109年11月底以前，將出租人、承租人應於公告期
14 間提出申請續訂租約或收回自耕之事由，以書面(格式3)
15 掛號送達出租人、承租人。……」捌、公告、受理申請及應
16 附文件：「一、公告：公告(格式4)文書應由鄉(鎮、市
17 、區)公所於109年12月31日以前張貼於該公所及各村里辦
18 公處之佈告欄，公告48天，自110年1月1日(星期五)至同
19 年2月17日(星期三)。……三、受理申請及應附文件……
20 (二)承租人申請續訂租約者，應檢附……續訂租約申請書
21 (格式5)、原租約書(正本)、承租人自任耕作切結書(格
22 式9)……如出租人亦申請收回耕地，公所應通知承租人另
23 補附右列文件……」玖、審查：「三、審核標準：減租條例
24 第19條第1項各款審認方式，詳下列第(一)1點之審核標準
25 所述。(一)出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約
26 (雙方皆有申請)……。 (二)出租人申請收回自耕，承租人
27 未申請續訂租約(出租人單方申請)……。 (三)出租人未申
28 請收回自耕，而承租人申請續訂租約並有繼續耕作之事實
29 者，應准續訂租約(承租人單方申請)。……」拾、核定：「
30 一、……臺北市府根據區公所彙送之申請案件，依照前開
31 處理原則及審核標準，予以核定由承租人續訂租約或由出租

01 人收回自耕。……三、臺北市各區公所應於申請書『審查情
02 形』欄擬具處理意見並加蓋主辦人員、課（科）長、區長之
03 職章後，整批彙送臺北市政府地政局核定，由臺北市政府地
04 政局於申請書『核定情形』欄簽具核定結果，並逐級蓋
05 章。」拾貳、租約書及租約登記簿之處理：「一、核定（或
06 調處）由承租人續訂租約者」「將核定（或調處）結果及文
07 號登載於租約登記簿，另於租約書正、副本加蓋續訂租約戳
08 記，且註明核定（或調處）文號後將租約正本發還出租人、
09 承租人。如出租人未提出申請者，應通知出租人繳回原租約
10 書，並依上開規定處理。」

11 (四)關於租約繼承變更登記部分：

- 12 1. 依上開相關規定可知，耕地租約承租人死亡，由現耕繼承人
13 繼承承租權者，應申請租約變更登記。又上開租約登記，出
14 租人不會同申請登記，經承租人一方陳明理由，並檢附相關
15 證明文件，得單獨申請登記，惟區公所應以書面通知出租人
16 得於接到通知之日起10日內提出書面異議，逾期未提出者，
17 視為同意；出租人提出異議者，則依減租條例第26條規定辦
18 理，由當地區公所耕地租佃委員會就出租人與承租人間耕地
19 租佃所發生之爭議予以調解，調解不成立者，應由臺北市政
20 府耕地租佃委員會調處，不服調處者，移送民事法院，經民
21 事法院判決確定承租人一方勝訴者，承租人一方即得持該民
22 事確定判決、戶籍謄本、繼承系統表、自任耕作切結書及土
23 地登記簿謄本等文件，單獨申請租約繼承變更登記，該管區
24 公所應於收件5日內審查完竣，經審查屬實者，應將審查結
25 果報經地政局核定後，登記於耕地租約登記簿，並將租約發
26 還申請之承租人，將登記結果以書面通知雙方當事人及利害
27 關係人。
- 28 2. 經查，上訴人與原承租人就系爭土地訂有系爭租約，原承租
29 人於102年2月13日死亡，其現耕繼承人即參加人於102年3月
30 25日檢送102年申請書併附相關資料，向被上訴人申請系爭
31 租約繼承變更登記，惟因上訴人與參加人間就系爭土地上存

01 在廟宇設施等事存有租佃爭議，經調解、調處不成立，臺北
02 市政府爰依減租條例第26條規定移請民事法院審理。案經原
03 民事確定判決依相關事證認定：系爭租約之原始出租人李英
04 於38年間簽訂系爭租約並交付系爭土地供承租人劉秋冬耕作
05 時，系爭土地上之土坵高地因設有有應公廟及種植林投樹，
06 並非合於耕作之使用目的，使原承租人無法在該廟宇範圍土
07 地耕作，更於92年3月26日簽訂協議書，約定承租人承租系
08 爭土地耕作範圍，排除該廟宇、廟埕坐落之該廟宇範圍地，
09 則該廟宇範圍土地既非出租人所交付合於約定使用目的之租
10 賃物，及系爭土地所鋪設道路屬農業設施，以及系爭土地中
11 之桑樹林區土地本非以種植稻穀為主要耕作目的，縱該區土
12 地地面或與鄰地相鄰之溝渠處置放雜物，究無變更該區土地
13 之使用目的或地貌，與系爭土地內之鐵皮屋、木造屋係原承
14 租人或參加人為便利耕作而搭蓋之簡陋房屋，均不能謂原承
15 租人或參加人不自任耕作等事實，系爭租約並無上訴人所爭
16 執有減租條例第16條第2項無自任耕作而無效，或同條例第1
17 7條第1項第4款因不可抗力繼續1年不為耕作而終止等事由，
18 而屬仍持續有效存在之法律關係。參加人於107年5月間取得
19 系爭民事判決確定證明書後，即於同年6月11日以107年申請
20 書併附相關資料單獨向被上訴人申請系爭租約繼承變更登
21 記，被上訴人因上訴人仍有意見，而以107年10月2日函通知
22 參加人及副知上訴人及相關機關與人員，主旨為：「有
23 關臺端（承租人）單方申請辦理本區北福字第43號耕地三七
24 五租約繼承變更暨續訂案，惠請臺端會同出租人申請登記，
25 請查照。」並於說明中敘述檢還參加人107年申請書及所附
26 相關資料，參加人復以110年申請書併附相關資料向被上訴
27 人單獨申請系爭租約繼承變更登記，被上訴人受理並以北市
28 租約條例第3條第1項第1款「經判決確定」之規定辦理系爭
29 租約繼承變更登記等情，為原判決依法確定之事實，核與卷
30 內證據相符。依上開之規定及說明，被上訴人就參加人107
31 年6月11日之繼承變更登記申請，要求參加人應會同上訴人

01 申請登記之程序處理，於法尚屬無據，且其迄至參加人再於
02 110年2月17日提出繼承變更登記申請書為止，均未就參加人
03 於107年6月11日提出之繼承變更登記申請為明確駁回之處
04 分，則被上訴人嗣改認定參加人單獨提出系爭繼承變更登記
05 申請，合於北市租約條例第3條第1項第1款「經判決確定」
06 之規定，於法即非無據。原判決同此見解，論明：依被上訴
07 人107年10月2日函主旨及說明內容，縱有檢還參加人107年
08 申請書及所附相關資料之情事，惟並無對參加人所為單獨申
09 請有何不合規定予以說明並為明確准駁之決定，核僅係另促
10 請參加人與上訴人會同辦理申請登記之情形，依此可認，被
11 上訴人107年10月2日函僅屬單純說明之觀念通知性質，難認
12 對參加人生有否准申請之法律效果，被上訴人對參加人斯時
13 申請，實屬怠於行使職權而怠為處分，參加人就此雖未依行
14 政訴訟法第5條第1項規定，循序提起訴願及課予義務訴訟以
15 資救濟，惟仍不影響參加人嗣後可再依北市租約條例第3條
16 第1項第1款「經判決確定」之規定，而為單獨申請系爭租約
17 繼承變更登記之公法上請求權之權利，則上訴人執詞主張被
18 上訴人107年10月2日函為行政處分，未經撤銷或廢止前其效
19 力仍繼續存在，被上訴人作成原處分與該函前後歧異，原處
20 分明顯違法云云，自不足採等語，業已詳述其認定之依據與
21 得心證之理由，核無違背證據法則、論理法則與經驗法則，
22 所表示之法律見解亦無違誤，並無適用法規不當或不適用法
23 規之違法。上訴意旨猶執前詞，主張107年10月2日函之內容
24 即為駁回參加人單方租約登記之申請，實質上應屬行政處
25 分，其已檢還參加人單方(登記)申請書，並函請參加人會同
26 上訴人申請登記，則被上訴人在事實條件均未變更之情況
27 下，應受107年10月2日函之拘束，然被上訴人竟於110年7月
28 間另以原處分准許參加人單獨申請租約變更暨續訂租約之登
29 記，實屬違法之行政處分云云，核屬其主觀歧異之見解，無
30 可採信。

31 (五)關於租約續訂部分：

- 01 1. 依上開相關規定亦可知，耕地租約以6年為一期，租約期滿
02 前，區公所應依法通知出租人、承租人應於公告期間提出申
03 請續訂租約或收回自耕之事由。出租人得單方申請收回自
04 耕，承租人亦得單方申請續訂租約。於出租人未申請終止租
05 約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，依母
06 法之規定，應准續訂租約，無庸徵得出租人之同意。承租人
07 單方申請租約續訂登記者，應提出登記申請書、租約、土地
08 登記簿謄本、承租人戶口名簿或身分證影本、承租人自任耕
09 作切結書、繳租收據或其他足資證明租賃關係之文件等；又
10 因出租人未申請終止租約，區公所自亦無庸以書面通知出租
11 人於接到通知之日起10日內提出書面異議。區公所於申請書
12 「審查情形」欄擬具處理意見後，整批彙送地政局核定，經
13 核定准續訂租約，區公所即應依核定結果及文號登載於租約
14 登記簿，另於租約書正、副本加蓋續訂租約戳記，且註明核
15 定文號後將租約正本發還承租人，並應通知出租人繳回原租
16 約書，加蓋續訂租約戳記，且註明核定文號後將租約正本發
17 還出租人。出租人如有不服，得依法請求行政救濟。
- 18 2. 經查，109年11月間，被上訴人查得系爭租約租期將於109年
19 12月31日屆滿，乃以109年11月12日函通知上訴人及參加人
20 ，系爭租約租期屆滿後，有申請續訂租約或收回自耕者，請
21 於公告期間（即110年1月1日起至同年2月17日止）提出申
22 請。參加人即於110年2月17日檢送耕地三七五租約登記申請
23 書及私有耕地租約期滿續訂租約申請書併附相關資料，向被
24 上訴人申請系爭租約繼承變更登記（見前述）及續訂租約，而
25 於被上訴人受理續訂租約申請至作成原處分前，系爭租約並
26 無上訴人於民事法院所爭執之不自任耕作或不為耕作之情事
27 等情，為原判決依法確定之事實，核與卷內證據相符，並無
28 違反證據法則或經驗法則之情事。原審據此事實，論以原民
29 事確定判決所認定系爭租約並無上訴人所爭執上揭無效或終
30 止事由而仍持續有效存在之法律關係及上述事實，至被上訴
31 人作成原處分前之法律與事實狀態既無變更，則被上訴人予

01 以受理參加人所為110年續訂租約之申請並據以作成准許續
02 訂租約之原處分，應屬合法有據等語，而原處分關於准許參
03 加人租約繼承變更登記部分並無違誤等情，已如前述，則原
04 判決維持原處分關於續訂租約部分之結論，即屬無誤。至原
05 判決既已就上訴人110年1月4日函及110年2月18日函等內容
06 所示，論明上訴人無非僅憑自己擇定數日巡查拍照逕謂不知
07 現耕繼承人為何人，或要求參加人須將系爭土地上廟宇拆除
08 及廢棄物清理或將之記載於租約內容中方配合會同登記，經
09 核均難認係屬於原民事確定判決後之法律與事實狀態有何變
10 更之情況，即參加人並無不自任耕作或不為耕作之情況，則
11 已就本件110年續訂租約時「承租人有繼續耕作之事實」予
12 以查明，則本件關於續訂租約登記部分，顯已非如本件關於
13 繼承變更登記部分，係依確定判決所為；惟被上訴人囿於其
14 遲未依確定判決准予繼承變更登記，乃將上開2項均得單獨
15 申請登記之事項混為一談，認參加人係依確定判決而為單獨
16 申請登記，原判決未予指摘，固有未合，惟其准予各該登記
17 之結論，於法並無違誤。上訴意旨猶主張原民事確定判決係
18 在107年間確定，其效力是否及於110年1月1日後之耕地租
19 約，仍屬有疑，故原判決及訴願決定徒以該確定判決作為准
20 許單方登記之依據，於法亦有不合一節，自屬其個人歧異之
21 見解。又上訴意旨主張原民事確定判決僅就參加人有無自任
22 耕作為拘束，並未排除上訴人會同參加人辦理變更或續約登
23 記之權利，且上訴人並非要求收回自耕，而是積極要求會同
24 申辦登記，是以原處分係剝奪上訴人作為出租人會同參加人
25 辦理租約登記之權利云云，惟前已述明，承租人既申請續訂
26 租約且無不自任耕作之事實，出租人亦無收回自耕申請之情
27 事，依母法之規定，本應准予辦理續訂租約登記，自無要求
28 出租人會同登記申請之必要，況出租人對登記結果不服，尚
29 有提起行政救濟之管道，出租人並無上訴人所謂會同承租人
30 辦理租約登記之權利可言，此一上訴意旨亦非可採。

31 (六)又本院為法律審，依行政訴訟法第254條第1項規定，原則上

01 應以高等行政法院判決確定之事實為判決基礎，故於高等行
02 政法院判決後，不得主張新事實或提出新證據方法資為向本
03 院提起上訴之理由。上訴意旨執被上訴人112年4月11日北市
04 投區經字第1126006001號函及112年4月10日農業用地作農業
05 使用勘查紀錄表、農業用地作農業使用照片紀錄表，主張上
06 訴人李正娟為辦理系爭土地所有權移轉登記，向被上訴人申
07 請核發農用證明，遭被上訴人以系爭土地之上有宮廟、廟埕
08 及未檢附合法證明之建物為由，予以駁回，上訴人係為確保
09 農地符合農用，被上訴人明知此情卻仍准許參加人單方申請
10 租約變更登記，包庇參加人不合農用之違法情事，其處分之
11 合法性顯有疑義云云。查系爭土地關於有部分面積土坵高地
12 設有有應公廟及種植林投樹，部分土地所鋪設道路屬農業設
13 施，以及部分土地中之桑樹林區土地非以種植稻穀為主要耕
14 作目的等情，均不能謂原承租人或參加人不自任耕作等事實
15 ，為原民事確定判決所認定，且系爭土地事實狀態仍無變更
16 ，此亦為原判決所認定，是上訴人與參加人間就系爭土地基
17 於上開事實所生之租佃爭議業已終結，且未見上訴人於原審
18 提出參加人就其他部分土地有不自任耕作之情事，則被上訴
19 人認雙方間難謂有租佃爭議，即非無據，原判決予以維持，
20 亦屬有據。至上訴人所提出之上開被上訴人函、勘查紀錄表
21 及照片紀錄表，核屬新事實、新證據，本院自無從加以審酌
22 。上訴人如認於上訴程序中，發生有參加人不自任耕作致違
23 反減租條例規定之情事，而生租佃爭議者，非不得依該條例
24 第26條之機制尋求解決；又上訴人如對被上訴人上開駁回核
25 發農用證明申請函有所不服，亦得於該案件中予以爭執，與
26 本件之租約尚屬二事，上訴意旨仍非可採。

27 (七)綜上所述，原判決駁回上訴人於原審之訴，其結論尚無違背
28 法令情事。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非
29 有理由。

30 六、結論：本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第
31 98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

03 最高行政法院第四庭

04 審判長法官 王 碧 芳

05 法官 王 俊 雄

06 法官 鍾 啟 煒

07 法官 陳 文 燦

08 法官 林 秀 圓

09 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

10 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

11 書記官 徐 子 嵐