

最 高 行 政 法 院 判 決

113年度上字第467號

上 訴 人 陳世杰

訴訟代理人 張宗存 律師

被 上 訴 人 彰化縣伸港鄉公所

代 表 人 黃永欽

參 加 人 黃建達

上列當事人間耕地三七五租約事件，上訴人對於中華民國113年5月29日臺中高等行政法院111年度訴字第279號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人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，上訴人於110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)，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。經被上訴人審認上訴人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1100012816號函(下稱110年10月20日函)准由上訴人收回自耕。參加人提起訴願，經彰化縣政府以111年3月1日府法訴字第1100469956號訴願決定(下稱前次訴願決定)

01 撤銷110年10月20日函，並發回被上訴人於2個月內查明後，
02 另為適法之處分。嗣被上訴人重新調查後，認上訴人並未於
03 申請收回前已在家庭農場所在之1149地號土地整地耕作，故
04 以111年6月7日伸鄉民字第1110006781號函(下稱原處分)准
05 由參加人續訂租約6年。上訴人不服，提起訴願，經彰化縣
06 政府以111年10月17日府行訴字第1110363028號訴願決定(下
07 稱訴願決定)駁回後，遂向臺中高等行政法院(下稱原審)提
08 起行政訴訟，並聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被上
09 訴人應就系爭申請案作成准予上訴人收回系爭土地之行政處
10 分。經原審以111年度訴字第279號判決(下稱原判決)駁回
11 後，提起本件上訴。

12 二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯、參加人之陳述及
13 原判決理由，均引用原判決所載。

14 三、本院按：

15 (一)減租條例第5條規定：「耕地租佃期間，不得少於六年；其
16 原約定租期超過六年者，依其原約定。」第19條第1項、第2
17 項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得
18 收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有
19 收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人
20 失其家庭生活依據者。」「出租人為擴大家庭農場經營規模，
21 得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受
22 前項第二款規定之限制。」第20條規定：「耕地租約於租期
23 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
24 者，應續訂租約。」依上開規定可知，耕地租約期滿時，
25 出租人未具備得收回自耕之要件者，如承租人願繼續承租
26 者，即發生應續訂租約，且租期至少6年之法律效果。準
27 此，出租人申請收回出租耕地是否符合法定要件，自係以
28 「耕地租約期滿時」作為判斷時點，此為減租條例第19條所
29 明定。具體而言，出租人於原耕地租約期滿時，依減租條例
30 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
31 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，縱出租人在後續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，為擴大經營規模之目的而收回，始足當之。上訴意旨主張：依減租條例第19條第2項規定申請收回耕地，係採課予義務訴訟之訴訟類型，其以裁判時之事實及法律狀態為判斷基準時，原判決逕認以耕地租約期滿時作為判斷基準時點，已有適用法規不當之違背法令云云，惟按課予義務訴訟原則上固以裁判時之事實及法律狀態為判斷基準時，惟此係指實體法未有規定時之原則，減租條例第19條第2項既有「耕地租約期滿時」明文，自應遵循實體法之規定。上訴人上開主張，應非可採。

(二)經查，上訴人即出租人與參加人即承租人就系爭土地訂有系爭租約，系爭租約於109年12月31日租期屆滿，上訴人於110年1月25日以擴大家庭農場經營規模為由，以系爭收回申請書提出系爭申請案，參加人亦於110年1月29日提出系爭續約申請書申請續約。前經被上訴人審認上訴人符合減租條例第19條第2項收回自耕之規定，以110年10月20日函准由上訴人收回自耕，參加人提起訴願，經彰化縣政府前次訴願決定撤銷上開函。嗣被上訴人重新調查後，認上訴人並未於申請收回前已在家庭農場所在土地整地耕作，故以原處分准由參加人續訂租約6年等情，為原審依法確定之事實，核與卷證尚無不符。原判決並論明：上訴人主張其係以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由，申請收回本件出租耕地。其中1149及1146地號土地部分：經被上訴人於111年1月7日至現場勘查，發現該地雜草、灌木叢生，呈長期間廢耕狀態，顯非暫時性休耕。原審嗣於112年2月17日履勘現場，經比對周遭場景，與被上訴人勘查照片大致相符，並無上訴人所指摘被上訴人勘查地號違誤之情

01 形。又被上訴人於111年1月22日、2月22日復前往現場勘
02 查，發現1149、1146地號土地均甫完成整地，並以大面積植
03 苗，足見上訴人遲至該時點始予整地、植苗，難認其於系爭
04 租約期滿時有在該土地上耕作，供作經營家庭農場使用之事
05 實。至於1395地號土地部分，訴外人王雲美華於被上訴人訪
06 查時係稱：上訴人將1395地號土地交伊自行耕作，有關種植
07 方式、休耕與否及生產盈虧均由王雲美華決定。又王雲美華
08 於原審111年度訴字第307號另案112年7月4日準備程序時係
09 稱：1395、1396地號土地一直由伊公公在種植，伊承接下來
10 種植，伊公公已買下1395地號，所以租金只有繳1396地號部
11 分，1395地號並無人給付酬勞，種植之作物是由伊自己收
12 取。再參酌上訴人亦稱：王雲美華係承租1396地號南方與13
13 95地號相鄰那1塊土地，所以上訴人同意1396地號南方與139
14 5地號都給王雲美華耕作，但沒有收錢。堪認上訴人係出租1
15 396地號土地，而將毗鄰之1395地號土地無償交給王雲美華
16 耕作並自負盈虧，自非屬委託王雲美華代耕性質甚明，足見
17 上訴人未於1395地號土地上經營家庭農場。綜觀上開事證，
18 尚不足以認定上訴人於系爭租約期滿時，有在上開3筆土地
19 作為家庭農場經營之事實，系爭申請案自不具備減租條例第
20 19條第2項規定之要件。又參加人前即為系爭土地之承租人，
21 核無不得續行租約之事由，則被上訴人作成原處分准由
22 參加人續訂系爭租約，而駁回上訴人之系爭申請案，自屬適
23 法等語，業已詳述其判斷之依據及得心證之理由，並就上訴
24 人之主張何以不足採取予以論駁甚明，核無違反論理法則、
25 經驗法則、證據法則或判決理由矛盾、理由不備等情事，尚
26 無判決違背法令情事。上訴意旨指摘原判決僅以被上訴人11
27 1年1月7日勘查結果即判定上訴人未於1146、1149地號自耕
28 地耕作之事實，忽視耕作前之準備作業非一時半刻所得完
29 成，其認定顯然違背經驗法則，又法無明文限制出租人申請
30 收回耕地時需有實際耕作，上訴人已提出其他時點於1146、
31 1149、1395地號土地自任耕作之事證，原判決未予審酌，顯

有適用法規不當、理由不備之違背法令云云，無非係就原判決已論述不採之事由再予爭執，及對原審證據取捨與事實認定之職權行使，指摘其不當，自非可取。

(三)至於上訴意旨主張：被上訴人111年1月7日勘查時，未通知上訴人到場，被上訴人亦未釋明其無法通知上訴人到場之情事，此勘驗程序有違行政程序法第42條第2項前段「勘驗時應通知當事人到場」之規定。原判決誤將行政程序法第42條之勘驗程序與行政裁罰前之違規蒐證、保全證據同視，更將行政程序法第42條與同法第102條之陳述意見相提併論，已有適用行政程序法第36條、第42條不當之違法。又110年10月底，1234地號土地之承租人林宗卿私自架設圍籬，使上訴人機械農具無法進入1146、1149地號土地，上訴人為解決無法繼續農耕之困擾，遂向被上訴人寄發臺中文心路郵局933號存證信函，對林宗卿等人租約期滿申請續訂租約表示異議，上訴人亦於原審提出其對承租人林梓繼承人之租佃爭議調解申請書，均可佐證上訴人積極尋求解決耕作問題，可證上訴人主觀上確有耕作之意願，惟原判決亦未敘明其採納或駁回之理由，有判決適用法規不當、理由不備之違背法令云云。惟按，行政程序法第42條規定：「(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。」依上開規定可知，行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應以通知當事人到場為原則，但有不能通知之例外情形，則不在此限。縱有未通知當事人到場之程序瑕疵，其實施勘驗之結果，如非行政機關故意以不正當方式取得，應認亦不致影響其證據能力。原判決並論明：原審嗣於112年2月17日履勘現場，經比對周遭場景，與被上訴人勘查照片大致相符，堪認其勘查結果並無違誤。又被上訴人係為明瞭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，避免現況為人變更，客觀上有不能預先通知當事人到場之必要性。且被上訴人就勘查結果亦已函請上訴人表示意

見，並經其具文表示意見，可見於作成原處分前已給予上訴人表示意見之機會，以保障其程序權益等語，被上訴人履勘現場時未通知當事人，固未臻周延，惟本件嗣經原審履勘現場，認定被上訴人勘查結果與事實並無不符，經核不致影響其證據能力，尚難據為有利上訴人之認定。至於上訴人有關遭毗鄰1234地號土地承租人設置樁柱連結鋼網，其無法載運農具，致被上訴人勘查現場時暫時休耕等主張，原審參酌地籍圖及履勘現場結果，認定1146、1149地號土地所在位置四通八達，並無上訴人不得運輸農具之情形，且被上訴人勘查時之雜草、灌木叢生情況，顯見土地荒廢已久，並非暫時性休耕，難認其有以該土地供作經營家庭農場使用之事實等情，經核亦無不合。是上訴意旨執其歧異見解而為主張，自無足採。

(四)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴意旨仍執前詞及其他與判決結果無涉之理由指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 7 日

最高行政法院第二庭

審判長法官 陳 國 成

法官 林 秀 圓

法官 楊 坤 樵

法官 李 明 益

法官 高 愈 杰

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 115 年 8 月 7 日

書記官 章 舒 涵