

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第1546號

111年7月21日辯論終結

原告 陳阿朝等6人

(兼陳定石之承受訴訟人，姓名、地址詳附表1編號1至6所示)

共 同

原告 呂金環等4人

(即陳阿全之承受訴訟人，姓名、地址詳附表1編號7至10所示)

共 同

訴訟代理人 張慶林 律師

被告 桃園市政府

代表人 鄭文燦 (市長)

訴訟代理人 詹君正

張 允

李淑萍

參加人 鉅慶建設股份有限公司

代表人 葉春和 (董事長)

訴訟代理人 劉德壽 律師

李致詠 律師

劉逸旋 律師

參加人 王業等11人 (姓名、地址詳附表2所示)

共 同

訴訟代理人 劉德壽 律師

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服內政部中華民國109年10月27日台內訴字第1090051928號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)本件原告陳定石於起訴後死亡（本院卷第169頁），經其繼承人即如附表1編號1至6所示原告陳阿朝等6人於民國109年5月10日具狀聲明承受訴訟（本院卷第195至199頁）；另原告陳阿全於起訴後死亡（本院卷第171頁），經其繼承人即附表編號7至10所示原告呂金環等4人於109年5月10日具狀聲明承受訴訟（本院卷第203至205頁），均核無不合，合先敘明。

(二)按行政訴訟法第113條第1項規定：「（第1項）原告於判決確定前得撤回訴之全部或一部。但於公益之維護有礙者，不在此限。」本件原告起訴時尚以備位聲明請求被告作成終止HH(099)國耕租字第6號租約，並給付其等關於桃園市桃園區忠義段693、694、780、785、786、844（原告就此地號土地部分，先於111年1月18日具狀減縮）、851地號7筆土地之耕地補償費共計新臺幣（下同）1,213萬5,725元部分，業據其等於本院111年4月12日準備程序期日撤回在案（本院卷第454頁之筆錄），且難認涉及對公益維護有礙等情，依前揭規定，自應准許之。

二、事實概要：

(一)原告（斯時承租人尚包含其等之被繼承人陳定石、陳阿全共8人）就坐落桃園市桃園區忠義段（下同）692等地號土地，前於92年間曾與訴外人曹○榕（出租人）訂有耕地三七五租約（下稱前耕地租約，租約字號：民地大約字第44號），嗣後因出租人曹○榕之繼承人為抵繳稅款，曾將其中部分土地

於98年間移轉登記為國家及桃園市分別共有（此部分原告有另訂耕地租賃契約），尚餘之同地段692、695、842、843、845、846、847地號等7筆耕地（除845、847地號土地為全部外，其餘係部分出租，承租面積等詳見附表3，下合稱系爭耕地），並仍以前耕地租約民地大約字第44號為存續之識別（出租人為附表2所示參加人王業等11人及訴外人許曹○秋）。嗣因訴外人許曹○秋將其所有權以買賣為由於107年7月16日移轉登記與參加人鉅慶建設股份有限公司（下稱鉅慶公司），經桃園市桃園區公所限期通知，仍未依耕地三七五減租條例第6條、桃園市耕地租約登記辦法第5條第1項規定辦理租約變更登記，桃園市桃園區公所即以107年10月12日桃市桃農字第1070062919號函（下稱變更出租人函），依耕地三七五減租條例第6條、桃園市耕地租約登記辦法第5條第2項等規定，逕為租約變更登記（維持原出租人即參加人王業等11人，另出租人許曹○秋部分則變更為參加人鉅慶公司，全體出租人下合稱參加人等12人，耕地租賃契約字號仍為：民地大約字第44號，下稱系爭租約），並報由被告備查後將登記結果通知原告及變更後之租約雙方。

(二)系爭耕地於102年12月18日經變更為都市計畫住宅區用地，出租人即參加人等12人經與原告多次協調終止系爭耕地租約未果，參加人等12人乃於108年12月24日，以系爭耕地業經編為建築用地，依平均地權條例第76條至第78條規定向被告申請終止系爭租約（下稱系爭申請）；又因雙方就終止租約後之補償金額未能達成協議，被告乃依平均地權條例第77條規定，按桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準規定，核算出租人應給予原告之補償總額共計新臺幣1億3,621萬7,508元，並以109年5月28日府地權字第1090129123號函（下稱補償核定函，原告不服亦提起救濟，刻由本院110年度訴字第1246號事件審理中）通知雙方，並請原告於同年6月30日前逕向出租人領取補償，逾期未領取或拒不領取，即由出租人提存法院而視同

01 補償完竣，及表明出租人得向被告申請准予終止系爭租約等
02 旨。於補償核定函所示期限屆至後，原告仍未領取系爭補償
03 費，參加人等12人即於109年7月2日，以原告為提存物受取
04 權人（斯時尚分別列載原告之被繼承人陳定石《109年12月3
05 0日死亡》、陳阿全《110年1月11日死亡》名義），向臺灣
06 桃園地方法院以109年度存字第1042號提存書提存補償費在
07 案，並由參加人鉅慶公司於同日檢附前開提存書等證明文
08 件，請求被告依平均地權條例第78條第1項規定准予終止系
09 爭租約；經被告審認尚符合規定，乃以109年7月10日府地權
10 字第1090167584號函（下稱原處分）准予終止系爭租約，原
11 告不服，遞經內政部駁回訴願，遂提起本件訴訟。

12 三、本件原告主張：

13 (一)系爭耕地雖於102年間變更為都市計畫住宅區用地，可供建
14 築用地使用，惟其地目仍為田，且原告等人持續給付耕地租
15 金直至參加人等12人提出終止租約為止，足徵系爭耕地租約
16 不因變更為都市計畫住宅區用地而更易其耕地租賃之性質。
17 而系爭耕地租約之出租人之一即許曹○秋將其持分出賣予參
18 加人鉅慶公司時，原告依耕地三七五減租條例第15條規定享
19 有承租人之優先承受權，惟出租人並未依法通知原告，而參
20 加人鉅慶公司受讓許曹○秋之系爭耕地共有權後，關於系爭
21 租約出租人變更登記乙事，桃園市桃園區公所（下稱桃園區
22 公所）並未合法通知原告，致原告無從依法申請調解、調
23 處，原告並未放棄優先承受權，且嗣後原告等雖有收到桃園
24 區公所逕為變更登記之系爭耕地租約附表，及曾與參加人鉅
25 慶公司口頭協調收購原告等人權利事宜，雙方最終並未達成
26 協議，參加人鉅慶公司應無對原告主張終止系爭租約之權
27 利。

28 (二)另被告以參加人等12人申請終止系爭耕地租約之當期公告土
29 地現值，計算系爭耕地現值，並無法真實反應土地之市場價
30 值，就農作改良物之費用及土地改良費之核定，亦未使原告
31 等人有充分表示意見之機會即作成補償核定函，不合平均地

01 權條例第78條規定，且不合理，原處分終止系爭租約應不合
02 法等語。

03 (三)並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

04 四、本件被告則以：

05 (一)系爭耕地前於被告改制前即曾以64年10月3日桃府建都字第9
06 3784號函發布實施南崁地區都市計畫使用分區為住宅區土
07 地，73年2月10日、102年11月22日辦理2次通盤檢討仍維持
08 土地使用為住宅區建築用地，迄今並未變更，依都市計畫法
09 第32、34條及都市計畫法桃園市施行細則第13條等規定，系
10 爭耕地即屬平均地權條例第76條第1項規定之「經依法編定
11 為建築用地」者，且系爭耕地既非土地法第107條、耕地三
12 七五減租條例第15條所稱之耕地，原告應無前開優先承受權
13 規定之適用。嗣後於107年間，系爭耕地租約之其一出租人
14 許曹○秋將其所有權持分移轉予參加人鉅慶公司，業經桃園
15 市桃園區公所依耕地三七五減租條例第6條、桃園市耕地租
16 約登記辦法第5條第1項第1款規定，通知租佃雙方申請租約
17 變更登記而逾期仍未申請，桃園市桃園區公所乃依前開辦法
18 第5條第2項規定以變更出租人函逕為該部分出租人之變更登
19 記，並經寄送變更後之耕地租約附表予租佃雙方，原告等承
20 租人嗣後並繼續繳納租金，未對此有任何異議，被告以參加
21 人鉅慶公司應為系爭租約變更後出租人之一，符合規定。而
22 系爭耕地租約附表所載之出租人即參加人等12人，於108年1
23 2月25日向被告申請終止系爭耕地租約後，被告即依平均地
24 權條例第76至78條規定，邀集租佃雙方召開二次協調會議，
25 及至系爭耕地辦理尚未收穫農作改良物現場會勘，其間雙方
26 皆派員與會陳述意見，會後亦未提出異議，上情均可見系爭
27 補償費金額自無原告所主張之不合法或不合理等情事，而原
28 處分亦均符合前開規定，並無違誤等語，資為抗辯。

29 (二)並聲明：駁回原告之訴。

30 五、參加人陳述意見略以：原告於本件審理中業已自認前曾經收
31 受被告作成之有關參加人鉅慶公司為出租人之一之變更出租

01 人函，且其亦未曾就此提出救濟，於本件訴願中亦未曾爭執
02 其有何優先承買權，已可見原告前並未依法行使優先承買
03 權，且其嗣後所提出此項爭執亦屬於民事實體法院之審判權
04 範圍，被告本無從加以審認，被告依變更出租人函及參加人
05 鉅慶公司目前仍登記為系爭耕地所有權人之一等情而為本件
06 參加人申請是否准許之依據，應屬適法。況且，本件現場荒
07 廢多時，難認原告仍有實際繼續耕作之事實，其復爭執補償
08 費核定函內容是否補償金額過低、不合法等爭議，亦屬原告
09 得另行獨立救濟之問題，無論救濟結果是否更動其等之補償
10 費金額，亦不影響本件准予終止系爭租約之原處分合法性，
11 其訴請撤銷並無理由等語。

12 (二)並聲明：駁回原告之訴。

13 六、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩
14 造所不爭執，並有前耕地租約（訴願卷第45至54頁）、改制
15 前財政部臺灣省北區國稅局桃園縣分局98年9月22日北區國
16 稅桃縣一字第0980003933號書函及附件（原處分卷1第227至
17 233頁）、地籍圖資查詢系統資料（訴願卷第59、65、71、7
18 7、83、89、96頁）、桃園市市有耕地租賃契約書（訴願卷
19 第119正反面）、國有耕地租賃契約書（(099)國耕租字第HH
20 099D0500006號租約，訴願卷第122頁）、桃園市桃園區公所
21 107年8月10日桃市桃農字第10700447501號函（原處分卷2第
22 449頁）、106年10月25日及107年10月22日桃園市桃園區私
23 有耕地租約附表（訴願卷第120頁、本院卷第53頁、原處分
24 卷1第13頁）、桃園市政府都市計畫土地使用分區（或公共
25 設施用地）證明書（原處分卷1第185至187頁）、參加人108
26 年12月24日出租耕地編為建築用地終止租約申請書（原處分
27 卷1第7至31頁）、補償核定函（本院卷第75至78頁）、109
28 年度存字第1042號提存書（原處分卷1第115至119頁）、參
29 加人109年7月2日申請書（原處分卷1第113頁）、原處分
30 （原處分卷1第135至136頁）、訴願決定（本院卷第85至95
31 頁）影本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既以前詞

01 爭執，則本件所應審究之主要爭點厥為：桃園市桃園區公所
02 之變更出租人函及系爭租約變更資料，經送達原告後，原告
03 有無依法行使優先購買權之情形？原告在本件是否仍得以耕
04 地三七五減租條例第15條規定，主張系爭租約出租人變更為
05 參加人鉅慶公司部分，其仍有優先承受權？此情是否足以影
06 響被告以原處分准予終止系爭租約（指出租人變更為參加人
07 鉅慶公司部分）之效力？參加人業已依補償核定函辦理補償
08 費提存在案，原告於本件爭執前開補償費金額過低或不合
09 法、不合理等情，是否足使原處分因而違法？原處分是否適
10 法有據？

11 七、本院之判斷如下：

12 (一)按平均地權條例第76條第1項規定：「出租耕地經依法編為
13 建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用
14 時，得終止租約。」第78條第1項規定：「依第76條規定終
15 止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣
16 (市)政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應
17 准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即
18 邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議
19 時，由直轄市或縣(市)政府，依前條規定標準計算承租人
20 應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終
21 止耕地租約。」

22 (二)次按耕地三七五減租條例第6條規定：「(第1項)本條例施
23 行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終
24 止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。(第2項)前
25 項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定
26 之。」第15條第1項規定：「耕地出賣或出典時，承租人有
27 優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承
28 租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。」第17條
29 規定：「(第1項)耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左
30 列情形之一不得終止：……五、經依法編定或變更為非耕地
31 使用時。(第2項)依前項第5款規定，終止租約時，除法律

另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」第25條規定：「在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申請為租約變更之登記。」被告依前開第6條第2項規定授權訂定之桃園市耕地租約登記辦法第5條規定：「（第1項）有下列情形之一者，應申請耕地租約變更登記：一、出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。……十一、出租人或承租人姓名、住址變更。（第2項）耕地租約有前項各款規定情形，出租人或承租人未申請租約變更登記者，區公所應通知其於接到通知之日起十日內申請租約變更登記；逾期未申請者，區公所應逕為租約變更登記，並將登記結果通知雙方當事人。」尚符合前開母法之規定，自得予以適用。

(三)被告基於參加人等12人為系爭租約出租人所提出申請，及其等有向原告終止系爭租約並有依法提存補償金等情，認業已符合平均地權條例第76條第1項規定而以原處分准予終止系爭租約，均符合規定，並無違誤：

1.按行政處分除自始無效外，在未經撤銷、廢止或未因其他事由而失其效力前，其效力繼續存在。又行政處分具有構成要件效力，即有效之行政處分，處分機關以外之國家機關，包括法院，除非是有權撤銷機關，應尊重該行政處分，並以之為行為之基礎。有效之先前行政處分成為後行政處分之構成要件事實之一部分時，則該先前之行政處分因其存續力而產生構成要件效力，當事人如僅以後行政處分為訴訟客體，該先前之行政處分雖成為行政訴訟之先決問題時，其究非訴訟對象，受訴行政法院並不能審查先行政處分之合法性，該處分之合法性應由以其為程序對象或

訴訟對象之訴願機關或行政法院審查之(最高行政法院103年度判字第43號、109年度上字第63號判決意旨參照)。

2. 準此，本件原告並不爭執為承租系爭耕地所訂定之系爭租約，其前出租人除參加人王業等11人，原本固亦包含訴外人許曹○秋，惟參加人鉅慶公司業於107年7月16日以買賣為登記原因而取得許曹○秋之系爭耕地共有權（原處分卷1第189至195頁、原處分卷2第432、435至437頁），依耕地三七五減租條例第25條規定系爭租約對受讓之參加人鉅慶公司仍繼續有效，並涉及其有會同原承租人申辦租約變更登記之行政法上義務問題，斯時土地登記機關即桃園市桃園地政事務所依法通報桃園市桃園區公所上情後，桃園市桃園區公所且有依桃園市耕地租約登記辦法第5條規定，以107年8月10日桃市桃農字第10700447501函限期通知其等申辦系爭租約變更登記，繼之以107年10月12日變更出租人函將系爭租約原出租人之一之許曹○秋逕予變更為參加人鉅慶公司，隨即報經被告同意備查系爭租約逕為變更登記事宜後，再據以通知系爭租約雙方當事人等事實，有各該限期通知函、變更出租人函、逕為變更登記審核書、變更出租人前後之系爭租約、被告同意備查函暨通知系爭租約當事人函等影本資料在卷可按(原處分卷2第449至457頁、原處分卷1第13頁、第239頁、本院卷第53頁)。由上情可知，關於參加人鉅慶公司成為系爭租約出租人之一乙事，乃基於桃園市桃園區公所作成之變更出租人函而來，該函所形成將私法上系爭租約之出租人之一由許曹○秋變更為參加人鉅慶公司之規制力，復係耕地三七五減租條例第25條、桃園市耕地租約登記辦法第5條等明文賦予桃園市桃園區公所作成行政處分之權限，原告亦自承雖有收到桃園市桃園區公所就系爭租約出租人逕為變更登記之資料（本院卷第483頁之筆錄），且其並未就變更出租人函提出任何行政救濟，則在變更出租人函迄未經撤銷、廢止等而仍屬有效行政處分之情形下，被告審查系爭

01 租約是否准予終止事宜時，所涉及前提事實即系爭租約之
02 出租人是否包含參加人鉅慶公司乙事，前述桃園市桃園區
03 公所變更出租人函就此當有構成要件效力，被告自須予以
04 尊重並得以之為本件准否終止系爭租約之行為基礎。

05 3.繼之，被告以參加人等12人為本件申請時確為系爭租約之
06 出租人，基於變更出租人函之規制力已屬有據，業如前
07 述，而系爭耕地於102年12月18日經變更為都市計畫住宅
08 區用地，亦有改制前被告之64年10月3日桃府建都字第937
09 84號函發布實施南崁地區都市計畫使用分區為住宅區土
10 地，73年2月10日、102年11月22日辦理2次通盤檢討及桃
11 園市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）查詢
12 資料暨證明書（原處分卷2第409至423頁、原處分卷1第18
13 1至187頁）等件在卷可按，依都市計畫法第32、34條及都
14 市計畫法桃園市施行細則第13條等規定，已堪認屬依法編
15 為建築用地者甚明；至於經編定後實際使用情形為何，參
16 酌土地法第83條亦規定：「編為某種使用地之土地，於其
17 所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。」實際使用
18 情形本無礙於系爭耕地之法定用途已編屬建築用地之事
19 實。進而，參加人等12人復陳明其等收回後，參加人鉅慶
20 公司擬自行建築、其餘參加人則出售作為建築使用等情，
21 原告就此亦不爭執（本院卷第359頁之筆錄），被告因而
22 審認參加人等12人就系爭耕地確已得依平均地權條例第76
23 條第1項規定准予終止系爭租約，即無違誤；原告卻仍謂
24 系爭耕地使用分區為田地云云，明顯與事實不符，並不足
25 採。

26 4.又參加人等12人於108年12月24日向被告申請依平均地權
27 條例第76至78條規定終止系爭租約後，業據被告先後於10
28 9年2月17日、3月16日召開協調會，參加人等12人及原告
29 且均曾到場（109年3月16日該次並可見原告全數有親自或
30 委託代理人到場，原處分卷1第51頁），斯時並可見參加
31 人等12人有具體表明針對系爭租約向原告為終止之私法上

01 意思表示，堪認均已到達原告而生效（原處分卷1第33至6
02 0頁）；而平均地權條例第78條針對依同條例第76條規定
03 終止耕地租約之方式，除明定出租人須以書面向被告提出
04 申請外，被告則係視租約雙方彼此間若有成立協議，即得
05 准予終止，如本件未能達成協議者，則由被告依同條例第
06 77條規定標準計算承租人應領補償費，經通知領取或依法
07 提存後，被告仍得准予終止；則前述被告依規定召集參加
08 人等12人與原告協調過程，已可認參加人等12人業有當場
09 對原告表明終止系爭租約之意思表示，被告就參加人等12
10 人之申請案以原處分准予終止前，系爭租約確有經出租人
11 先依私法關係予以終止之事實，既已明確，且系爭租約雙
12 方當事人雖未能進一步成立協議，被告亦有依同條例第7
13 7、78條規定計算原告應領之補償金而作成補償核定函在
14 案（本院卷第75至78頁），雖然原告就補償核定函不服而
15 提起行政訴訟中（本院110年度訴字第1246號），在補償
16 核定函未獲撤銷、變更或廢止之情況下，同前述，亦仍屬
17 有效之行政處分，參加人等12人復已依法據以對原告辦理
18 提存在案，有臺灣桃園地方法院109年度存字第1042號提
19 存書影本1份附卷可稽（原處分卷1第115至119頁），被告
20 審認後以原處分准予終止，令參加人等12人所為系爭租約
21 之終止合法生效，自均符合前開規定，核無違誤。

- 22 5.原告雖仍稱被告前限期通知其等與參加人鉅慶公司辦理系
23 爭租約出租人之一由許曹○秋變更為鉅慶公司者，並未對
24 其等合法送達云云，要屬桃園市桃園區公所變更出租人函
25 作成時有無依法定程序辦理之質疑，在該變更出租人函並
26 未據依法救濟而仍有構成要件效力之情況下，被告仍以參
27 加人鉅慶公司為系爭租約之出租人之一及其有依平均地權
28 條例第76條、第78條辦理之認定，參照前揭說明，即屬有
29 據；至於原告另爭執被告之補償核定函所定金額過低，有
30 違法情事云云，亦屬其等就補償核定函另行救濟才能解決
31 之問題，依平均地權條例第78條規定，被告確有核定補償

01 金若干並經參加人等12人依法提存在案，既均堪認定，被
02 告以原處分准予終止，即已符合規定，且縱使嗣後可認補
03 償核定函之補償金額有如原告主張過低等違法，亦屬是否
04 視另行救濟結果計足之問題，此項爭執仍不在本件審究範
05 圍，更不足以動搖原處分之合法性，爰予指明。

06 (四)原告復質疑參加人鉅慶公司自前手即訴外人許曹○秋處購得
07 系爭耕地之共有權乙事，因其等尚得主張耕地三七五減租條
08 例第15條第1項之優先承受權，故謂參加人鉅慶公司並無居
09 於系爭契約出租人之一地位依法終止系爭租約之權利云云。
10 然查，關於系爭租約出租人之一許曹○秋變更為鉅慶公司乙
11 事，乃基於桃園市桃園區公所依耕地三七五減租條例第25
12 條、桃園市耕地租約登記辦法第5條等規定作成變更出租人
13 函所生規制力而來，業經認定如前；則在參加人鉅慶公司係
14 因買賣關係而購入許曹○秋對系爭耕地之共有權之情況下，
15 縱使原告主張依耕地三七五減租條例第15條第1項規定有優
16 先承受權，依該條第2項規定參加人鉅慶公司與許曹○秋間
17 之買賣契約且不得對抗原告等節屬實，亦屬桃園市桃園區公
18 作成變更出租人函時，就前提事實即參加人鉅慶公司業已依
19 法購入系爭耕地而取得共有權乙事所為私法關係之認定，是
20 否屬實、合法而得憑為逕行變更出租人基礎之爭執；無論如
21 何，變更出租人函既經依法作成且仍屬有效之行政處分，業
22 如前述，被告基於該函之構成要件效力而肯認參加人鉅慶公
23 司為系爭出租人之一，即無不合，被告並無尚須另行審究參
24 加人鉅慶公司就系爭耕地共有權是否涉及耕地三七五減租條
25 例第15條規定而無效、其並非合法出租人之一等情事之必
26 要。況且，依原告主張之情節，其等至遲於知悉桃園市桃園
27 區公所變更出租人函暨據以變更之系爭租約（本院卷第53
28 頁）後，即得行使所主張之優先承受權，惟在參加人等12人
29 提出本件終止租約申請案並經被告協調等過程中，並未見其
30 等有何仍欲行使優先承受權而向許曹○秋洽買等事證，原告
31 甚且自承在系爭租約經桃園市桃園區公所逕行變更後，仍有

01 持續基於承租人地位而繳付租金（本院卷第475頁、第483至
02 484頁之筆錄），時間且長達1年以上，上情種種實亦難認原
03 告在得知許曹○秋出賣系爭耕地共有權予參加人鉅慶公司
04 後，其等確仍有以行使優先承受權之意而向出賣人許曹○秋
05 洽購系爭耕地共有權之舉措，反而可疑其等前應無行使之
06 意，原告於本件訴訟方提出爭執，已屬無理；抑且，以參加
07 人鉅慶公司對系爭耕地之共有權比例及人數，縱使不計參加
08 人鉅慶公司部分，其餘共有人就系爭租約之終止與否，亦容
09 有依民法第820規定即得行使之餘地，未必有礙系爭租約有
10 據出租人合法行使終止權之論斷。是原告此部分主張，仍不
11 足以動搖原處分之合法性。

12 八、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告就參加人等12人
13 之系爭申請所為原處分，並無違誤，訴願決定予以維持，亦
14 無不合。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

15 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本
16 院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

17 據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項
18 前段，判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日

20 臺北高等行政法院第一庭

21 審判長法 官 許瑞助

22 法 官 林秀圓

23 法 官 林麗真

24 一、上為正本係照原本作成。

25 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
26 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
27 決送達後20日內補提上訴理由書。（須按他造人數附繕本）

28 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
29 訟法第241條之1第1項前段）

30 四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
31 條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)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。
(二)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(一)、(二)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(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 111 年 8 月 11 日

書記官 李淑貞