

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭
114年度訴更一字第37號
115年3月12日辯論終結

原告 林明成

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 桃園市政府

代表人 張善政

訴訟代理人 黃成翔

洪宇佳

邱雅雯

參加人 李宗嶽

李宗忠

李宗梧

上三人共同

訴訟代理人 林亦書律師

參加人 李宗光

訴訟代理人 張玉希律師

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111年1月26日台內訴字第1110420063號訴願決定，提起行政訴訟，經本院111年度訴字第318號判決駁回，再經最高行政法院113年度上字第387號判決廢棄發回，本院更為判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

01 (一)原告為重劃前桃園縣觀音區草漯段310-5、310-6、310-8、3
02 10-9、310-10、310-16至310-25、310-32、310-45地號等17
03 筆土地（下合稱原租約土地，各別簡稱草漯段地號若干土
04 地）所有人，其與參加人（即原承租人李振東之繼承人）訂
05 有觀本字第102號私有耕地三七五租約（下稱系爭租約，耕地
06 三七五租約簡稱三七五租約）。嗣原租約土地位在「桃園市
07 第35期觀音區草漯（第一區整體開發單元）市地重劃區」範圍
08 內，經桃園市政府辦理公辦市地重劃，原告於重劃後獲配經
09 編定為第二種住宅區之桃園市觀音區草福段233、237、24
10 1、243、245、246、247、252、263、427、435等地號11筆
11 土地（下合稱系爭重劃後土地，各別簡稱草福段地號若干土
12 地）。

13 (二)被告於重劃分配結果公告確定後，依市地重劃實施辦法（下
14 稱實施辦法）第46條、第48條規定邀集租佃雙方協調系爭租
15 約變更或終止事宜，未能成立，被告遂函請桃園市中壢地政
16 事務所辦竣權利變更登記後，由其所屬地政局函知所屬觀音
17 區公所辦理租約標示變更登記，將系爭租約轉載於系爭重劃
18 後土地。參加人以系爭重劃後土地有「因實施市地重劃致不
19 能達到原租賃目的」之情事，向被告申請依平均地權條例第
20 63條第1項規定註銷系爭租約。嗣參加人不服被告109年12月
21 25日府地重字第1090329988號函（下稱前處分）否准其註銷
22 之申請，提起訴願，經內政部110年4月27日台內訴字第1100
23 420483號訴願決定撤銷前處分，責令被告另為適法之處分。
24 被告於邀集相關單位辦竣現場勘查，審認系爭重劃後土地有
25 不能達原租賃目的情事，遂以110年9月30日府地重字第1100
26 247500號函逕行註銷系爭租約（下稱原處分）。原告不服，提
27 起訴願遭決定駁回，乃提起行政訴訟，聲明請求撤銷訴願決
28 定及原處分，經本院111年度訴字第318號判決駁回（下稱前
29 審判決），再經最高行政法院113年度上字第387號判決廢棄
30 前審判決，發回本院更為審理。

31 二、原告主張略以：

01 (一)系爭租約原租賃目的為「自任耕作」，且經租佃雙方合意為
02 「耕作」農作，而非「種植水稻」，此由參加人委任詠立法
03 律事務所於109年11月19日函復被告於此函文說明二、(四)
04 明載：「……有關租佃雙方就本件觀本字第102號三七五租
05 約之原租賃目的係供農用『耕作』一事，已達共識，並無爭
06 執。……。經查，租佃雙方對於系爭租約『原租賃目的』為
07 『耕作』農作物一事，顯已達成共識，則 鈞府未查及此，
08 仍於旨揭函稱：『臺端等對於租賃目的所陳內容並不一致』
09 一節，顯將兩造已合意之『租賃目的』即『耕作』農作之事
10 實，曲解為『耕作』某一『特定農作物』，……。」此函文
11 說明二、(五)載：「……。互核租佃雙方已就系租約之原租
12 賃目的為『耕作』農作物之事實達成明確之共識。」已可明
13 瞭。又綜觀系爭租約，並未見有約定主要作物為水稻之文
14 字，被告以原處分認定「租約約定主要作物為水稻，…」乙
15 節，與租約記載不符，顯有違誤。

16 (二)又系爭租約登記申請書中正產物種類記載「稻谷」，僅係為
17 計算耕地地租租額之用，不能以租金約定或租額計算依據為
18 實物稻谷，藉此推論租佃雙方原租賃目的係種植水稻，此由
19 內政部地政司78年7月出版「地目等則存廢問題之研究」、
20 潘廉方所著「臺灣土地改革之回顧與展望」、吳生賢所著
21 「臺灣光復初期土地改革實錄專集」等文獻可知，並有最高
22 行政法院87年度判字第844號行政判決、臺灣宜蘭地方法院1
23 08年度訴字第184號民事判決、臺灣高等法院臺南分院97年
24 度重上字第80號民事判決、臺灣高等法院（72）廳民一字第
25 0119號法律問題座談、臺灣高等法院109年度上字第194號民
26 事判決、本院110年度訴字第452號行政判決意旨可資參照。
27 且參耕地三七五減租條例第2條及第9條規定，除經出租人同
28 意外，承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍
29 應以約定之主要作物繳租，因此原則上耕地地租租額需按主
30 要作物正產品計算及繳納，並不得藉此推論承租人僅能種植
31 主要作物水稻。又，桃園市地政局地權科意見亦認「本案三

01 七五耕地原租賃目的參依各判例應為『耕作』。」參加人曾
02 亦於109年8月10日會勘時表示：「本租約重劃前以種植水稻
03 為主，且地目都是田地目，另也有種植其他作物如蔬菜等
04 等」，足見參加人亦種植水稻以外之其他農作物。

05 (三)按「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，
06 為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」，土地法第106
07 條定有明文。復按「查耕地三七五減租條例所稱之耕地租賃
08 依同條例第一條準用土地法第一百零六條之規定，係指以自
09 任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地而言。其承
10 租人必以能自任耕作者為限。」，最高法院73年度台上字第
11 1575號民事判決可資參照。又「種植稻、麥、茶、桑等供食
12 衣原料之植物，固為農作物，即為改善居住、育樂環境而種
13 植花卉樹種等園藝作物，以供出售者，既與造林有間，其所
14 栽植之植物，係屬農業經營之一種，仍不失為農作物。」，
15 最高法院82年台上字第1096號民事判例可資參照。準此，三
16 七五耕地租賃應以承租人得自任耕作為目的，尚可利用耕地
17 種植農作物即符合承租人得自任耕作。

18 (四)系爭租約原租賃目的為「耕作」，承租人可按土地之性質及
19 水源狀況選擇適合之農作物耕作。系爭重劃後土地若種植其
20 他農作物，如蔬菜、果樹或其他耐旱農作物及園藝作物，即
21 無需考慮田埂及土地高低差，灌溉水需求量亦較種植水稻銳
22 減。又系爭重劃後土地雖非行政院農業委員會農田水利署桃
23 園管理處轄管區域，不予供灌，然目前全國68萬公頃可供糧
24 食生產的農地，有37萬公頃、高達54%不在水利會灌區，可
25 見不在灌區之土地未必不能耕作。本件重劃區內維持耕作使
26 用之情形，除了原告提出位於草漯第31期重劃區案例外，其
27 他諸如新莊副都心重劃區內亦有三處維持耕作使用之情形，
28 甚至系爭重劃後土地沒有任何澆水施肥照顧下，草長茂密，
29 足證，縱使沒有灌排水路，重劃區內之土地仍可從事耕作農
30 作物。是以，參加人本可種植較為耐旱之農作物，而非無法
31 耕作，並無因實施市地重劃致不能達到原租賃目的，況原租

約土地於市地重劃前本即為第一種住宅區、道路用地或文小用地，系爭重劃後土地則均分回第二種住宅區土地，依土地法第83條規定，土地經編為第二種住宅區之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用即農業耕作使用，並無妨礙市地重劃之目的。綜上，原處分及訴願決定顯有違誤。

(五)並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯略以：

(一)被告為釐清系爭租約是否以耕作為原租賃目的，於110年8月6日辦理現場會勘，並參依彙整租約管轄機關觀音區公所：

「系爭租約約定主要作物為水稻，租額為稻谷」；行政院農業委員會農田水利署桃園管理處：「重劃後土地非屬本處管轄區域」；被告機關所屬農業局：「現場無田埂、無明顯高低差，土表存有碎石等妨礙耕作障礙物，影響農機具操作，土地現況不利耕作情形」等意見，審認本案核屬平均地權條例第63條之情形，始以原處分註銷系爭租約，實已踐行行政程序法及內政部82年6月26日台內地字第8285245號函釋，斟酌本案租約事實及案關機關意見依職權予以審認，以上處分均係綜合相關事實衡量認定辦理，並無違誤。

(二)至原告主張系爭重劃後土地業經租佃雙方達成耕作之合意而可供耕作一節，係原告自認系爭重劃後土地仍可耕作水稻以外之作物，即未限制耕作種類，然參加人主張重劃前土地事實上係供耕作主要作物水稻，此節核屬雙方就私權租約約定耕作物之爭執歧見，非為本件爭執事項，退步言之，遑論種植作物為何，被告依本案相關機關歷次會勘意見及事實審認查明，系爭重劃土地核有平均地權條例第63條規定無法達系爭租約原租賃目的情形，始為註銷租約之處分，以上程序核符法制，並無不當。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

四、參加人主張略以：

01 (一)耕地三七五減租條例第2條所稱之正產品，係指農作物之主
02 要產品而為種植之目的者，換言之，認定耕作之目的為何，
03 自應以正產品所載糧種作為解釋租賃耕作之目的。系爭重劃
04 土地民國38年私有耕地租賃申請書之記載，登記之正產物即
05 為「糧種：稻谷」，而89年風災受損減免租金，主管機關派
06 員至現場勘查，亦係栽種水稻，依89年桃園縣觀音鄉公所耕
07 地租佃委員會耕地地租減免證明書之記載「作物種類：稻」
08 即明，而桃園市觀音區公所110年6月2日桃市觀農字第11000
09 13848號函亦明確指出「本區『觀本字第102號』私有耕地三
10 七五租約約定主要作物為水稻、租額為稻谷」，換言之，就
11 栽種作物明載為水稻，租金為稻谷實物，均足以證明系爭土
12 地耕作之目的確係供栽種水稻之用。原租約土地之租金，早
13 年確有按實物繳交，因時代久遠，目前僅發現最後數年以稻
14 穀折算現金之租金收據，惟觀租穀徵收報告單所載「民國10
15 5年度第全期應繳租穀柒仟伍佰0拾0台斤，本日繳來種穀，
16 柒仟伍佰0拾0台斤」，即明系爭耕地之租金為稻穀實物，只
17 是為顯化繳納流程，以當時稻穀實價折算現金。又原告申請
18 系爭耕地變更，其耕地變更前、後亦均記載「租額種類：稻
19 穀、實物(台斤)：7500」，更可證明原告明知系爭耕地係以
20 種植稻穀為目的，並以耕地之稻穀實物計算租金。系爭重劃
21 後土地已經被告徵詢相關機關及邀集相關機關及兩造再度進
22 行現場會勘，已確認系爭重劃後土地已不適宜供種植農作
23 物，故被告依平均地權條例第63條第1項之規定註銷系爭租
24 約，以原處分逕行註銷系爭租約，核無違誤。

25 (二)重劃後土地因三七五租約之存在而無法依重劃後用途使用。
26 如任租約繼續存在，既不能達到合理分配農業資源、扶植自
27 耕農及改良農民生活之規範意旨，亦使市地重劃之整體開發
28 無法落實，有違平均地權條例第63條第1項有關清理租約關
29 係之規定，而無法達到保障租佃雙方權益之旨。又依台灣自
30 來水公司營業章程第4條規定，自來水公司並無供應農業灌
31 溉用水，且依台灣自來水股份有限公司消費性用水服務契約

01 第36條規定，系爭重劃後土地若需長期使用自來水灌溉，顯
02 不符臨時用水之規定，更無法合法申請自來水用水供灌溉之
03 用，更遑論臨時用水之水費係普通用水之1.5倍，其費用亦
04 顯非佃農可得負擔，系爭重劃後土地亦無法以自來水灌溉耕
05 作甚明。

06 (三)又參加人與原告就系爭重劃後土地從未達成耕作合意，原告
07 於本院115年1月20日準備程序時已自承：「租佃雙方並沒有
08 實際針對重劃後的土地有做過協議，因重劃土地已經註銷，
09 所以原告沒有與參加人達成任何協議」可明。

10 (四)並聲明：原告之訴駁回。

11 五、上開事實概要欄所載之事實，為兩造所不爭執，並有原租約
12 土地登記簿及土地地籍整理清冊（前審卷二第183-217
13 頁）、系爭租約資料(前審卷一第381-388頁)、被告104年11
14 月19日府地重字第10403033672號公告影本(前審卷一第173
15 頁)、被告108年9月4日公告影本(前審卷一第175頁)、桃園
16 市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書1
17 紙（前審卷一第190頁）、108年12月12日系爭租約協調會議
18 會議紀錄（前審卷一第179-182頁）、桃園市中壢地政事務
19 所109年4月28日中地登字第1090007292號函（前審卷一第18
20 5頁）、被告地政局109年5月27日桃地重字第1090026149號
21 函（前審卷一第187頁）、參加人等109年7月16日註銷系爭
22 租約聲請書影本(前審卷一第189頁)、被告109年11月6日府
23 地重字第1090281791號函（下稱109年11月6日函）影本(前
24 審卷一第203-204頁)、前處分及前訴願決定影本(訴願卷二
25 第187-188頁，前審卷一第205-211頁)、被告110年8月20日
26 府地重字第1100211044號函附110年8月6日系爭租約之系爭
27 重劃土地會勘紀錄及會勘簽到簿(訴願卷二第86-89頁)、原
28 處分及訴願決定書影本(前審卷一第161-162頁、第163-172
29 頁)各1份在卷可證，堪信為真實。

30 六、本院之判斷：

31 (一)本件應適用之法令及法理說明：

- 01 1.平均地權條例第62條規定：「市地重劃後，重行分配與原土
02 地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之
03 土地。……。」第63條第1項規定：「出租之公、私有耕地
04 因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣
05 （市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。」
- 06 2.平均地權條例施行細則第89條規定：「本條例第六十三條所
07 稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形
08 而言：一、重劃後未受分配土地者。二、重劃後分配之土
09 地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的
10 者。」
- 11 3.平均地權條例第56條第4項授權訂定之實施辦法第46條規
12 定：「重劃前訂有耕地租約之公、私有耕地，應於重劃土地
13 分配結果公告確定後2個月內，依照本條例第63條暨其施行
14 細則第89條及第90條規定協調清理。」第48條規定：「重劃
15 前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第89條
16 所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配
17 結果公告確定後2個月內邀集權利人協調。協調成立者，應
18 於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協
19 調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約
20 標示變更登記。」
- 21 4.依上可知，參加重劃之土地所有權人所配得之土地雖因重劃
22 結果而有面積與區位上之變動，但仍「視為」未發生土地之
23 權利變動，而由重劃後獲配之土地替代原先之參加地。其中
24 原有三七五租約之土地經實施市地重劃完成後，該租約仍存
25 續於出租人重行獲配之土地，僅視市地重劃之實施結果是否
26 影響原租賃目的，而為不同處理。若影響原租賃目的，應由
27 主管機關註銷該租約，若無不能達到原租賃目的之情形者，
28 則依實施辦法第48條規定進行協調及其後續事宜。又租賃關
29 係成立之始，即以承租土地法第106條所規定之農地供耕作
30 之用而成立三七五租約，嗣後變更為非耕地，仍屬耕地租
31 用，此觀減租條例第17條第1項第5款規定此種依法變更編定

或變更為非耕地使用之情形，亦屬出租人之終止租約事由自明。是重劃前土地原有之三七五租約，自不因重劃後獲配非耕地土地之分配結果，謂其已非耕地租用，即屬當然無法達到原租賃目的之情形，應逕依平均地權條例第63條第1項註銷租約之規定清理之（最高行政法院113年度上字第387號判決要旨參照）。

5. 又耕地三七五減租條例（下稱減租條例）係國家鑒於當時農業人口佔就業人口半數以上，大多數之農業生產者為雇農、佃農及半自耕農，農地資源集中於少數地主手中，而部分佃租偏高，租期並不固定，地主任意撤佃升租者有之，以致租權糾紛經常出現之時空背景下，基於扶植自耕農、自行使用土地人及適當經營之面積，合理分配農業資源，改良農民生活，增進其生活技能之考量，乃自36年間起制定並陸續檢討改進保護農民之相關政策，直到40年6月7日制定公布減租條例，作為法律依據，旨在保障佃農權益，藉由限制地租、嚴格限制耕地出租人終止耕地租約及收回耕地之條件，重新建構耕地承租人與出租人之農業產業關係，以合理分配農業資源並奠定國家經濟發展之方向（93年7月9日司法院釋字第580號解釋理由書參考）。然而當時制定減租條例之時空背景至今已有變遷，原有三七五租約土地如因都市計畫目標而實施市地重劃，經編定或變更為非耕地者，依土地法第83條規定，於其應依變更編定用途使用之期限屆至前，雖仍得繼續為從來之使用，或者可從事不抵觸其使用分區管制之使用，但如該土地客觀環境已不適合原租約之耕作而無法達到前述減租條例之規範意旨，即屬平均地權條例第63條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的之情形。至於原有三七五租約是否因市地重劃之實施致不能達原租賃目的，係屬事實認定問題，應審酌三七五租約及市地重劃之制度目的，綜合相關事實衡量認定之，而非僅以租約能否轉載登記，或重劃後之土地使用編定是否仍為耕地為準，亦非以重劃後之土地

01 雖難以種植約定之作物惟尚能改種其他植物為唯一判斷依據
02 （最高行政法院112年度上字第495號判決要旨參照）。

03 (二)經查：

- 04 1. 稽之系爭租約內容（前審卷一第381-388頁）、桃園市觀音
05 區公所109年9月4日桃市觀農字第1090021552號函所附耕地
06 標示清冊（本院卷第203-205頁）、被告112年8月9日府地重
07 字第1120218941號函（前審卷二第177頁）及所附資料包括
08 重劃前後使用分區資料（前審卷二第179-217頁）、桃園市
09 政府都市發展局112年7月25日桃都行字第1120022935號函及
10 重劃前後地籍圖位置（前審卷二第219-221頁）、農業部農
11 田水利署桃園管理處提供重劃前後區內水利設施圖資與周圍
12 道路照片（前審卷二第233-238頁）、系爭重劃後土地之現
13 場照片（前審卷一第117-121頁及第434-452頁、前審卷二第
14 313-317頁），可知原租約土地其地目分別為田者計有「草
15 漯段310-8（土地面積即承租面積0.5970公頃）、310-16
16 （土地面積即承租面積0.0420公頃）、310-17（土地面積即
17 承租面積0.0178公頃）、310-19（土地面積即承租面積0.37
18 40公頃）、310-20（土地面積即承租面積0.2865公頃）、31
19 0-21（土地面積即承租面積0.3253公頃）、310-22（土地面
20 積即承租面積0.0710公頃）、310-23（土地面積即承租面積
21 0.6591公頃）、310-24（土地面積即承租面積0.0754公
22 頃）、310-25（土地面積即承租面積0.0596公頃）、310-32
23 （土地面積0.6538公頃，承租面積0.1005）、310-45（土地
24 面積即承租面積0.0140公頃）」；地目為水（埤圳用地）者
25 計有「草漯段310-5（土地面積即承租面積0.0189公頃）、3
26 10-6（土地面積即承租面積0.003公頃）」；地目為道（交
27 通用地）者計有草漯段310-9（土地面積0.0803公頃，承租
28 面積0.0571公頃）、310-10（土地面積即承租面積0.2876公
29 頃）、310-18（土地面積即承租面積0.0048公頃）」；合計
30 其田地面積為2.6222公頃、埤圳用地面積0.0219公頃、交通
31 用地面積0.3495公頃，總計租用土地面積為2.9936公頃，此

17筆土地於98年3月4日公告實施「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」範圍內，其中草漯段310-5、310-8、310-19、310-20、310-21、310-25、310-32地號等7筆土地，土地使用分區為第一種住宅區，草漯段310-6、310-9、310-10、310-16、310-17、310-18、310-22、310-24、310-45地號等9筆土地，土地使用分區為道路用地，草漯段310-23地號土地使用分區為文小用地，重劃後之系爭重劃後土地，即桃園市觀音區草福段233、237、241、243、245、246、247、252、263、427、435等地號11筆土地，共計1.366708公頃，屬104年9月15日公告實施「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段重劃地區第一區整體開發單元）案」範圍內，土地使用分區皆為第二種住宅區，比較重劃前原租約土地與系爭重劃後土地二者，重劃前租約土地面積2.9936公頃，重劃後租約土地面積1.366708公頃，減少1.626892公頃（計算式： $2.9936 - 1.366708 = 1.626892$ ），重劃後土地面積不及原租約土地一半面積；再者，重劃前原租約土地位置雖與系爭重劃後土地相近或部分重疊，但重劃前原租約土地各筆相連成一塊，彼此並無間隔，且重劃前原租約土地周圍環繞有水路即「8新30-5-005給排」、「8-22-2-006給排」、「草漯溪排水幹線」及搭設版橋等（前審卷二第233-234頁），系爭重劃後土地則因新設變更改道水路，周圍已無農田灌排水路，且系爭重劃後土地已因重劃割裂分布，多僅兩兩相鄰，分散成為5塊，中間劃設有忠孝路（雙向四車道）、忠孝一街（雙向二車道）、福祥一街（雙向二車道）、莊敬路（雙向四車道）、富國街（雙向二車道）等8公尺、10公尺、20公尺路面寬度之道路已鋪設柏油路面通行，周圍已有零興建案進行中，且系爭重劃後土地東北方有文中（一）、西南方有文小（一）之大片文教設施用地，周圍另設有市場、停車場、兒童遊樂場用地等（前審卷一第117-121頁、前審卷二第235-238頁、第313-317頁）。準此，已得見系爭重劃後土地因前

揭道路設施遭割裂分散為5塊、得以耕作面積大幅減少、周圍已無農田灌溉水路可供耕作灌溉用水；且系爭重劃後土地其土地使用分區皆為第二種住宅區，其東北方有文中（一）、西南方有文小（一）之大片文教設施用地，並據被告所述本次市地重劃之目的是取得區域內各項公共設施用地，並開闢公共設施，並會針對土地地籍加以整理，使重劃後的土地可以立即作為建築使用等語（前審卷二第156頁），可見系爭重劃後土地所在之該重劃區域開發即係為以住宅興建、大量人口遷入居住、繁榮地區發展為主要目的所設。

2. 又被告前蒐集各相關單位意見並於110年8月6日邀集原告、參加人及相關單位共赴系爭重劃後土地現場進行會勘（訴願卷二第86-89頁），其中桃園市政府農業局（當日未到場）前已以110年5月26日桃農管字第1100016994號函稱：「……旨案前經貴局於109年8月10日辦理會勘在案，經現場勘查，本案土地於重劃施工後顯已改變土壤結構，且土表存有碎石等妨礙耕作障礙物，影響農機具操作；其次現場無田埂、無明顯高低差，不利灌排；又灌溉水源亦為耕作及農作物生長重要因素，依改制前臺灣桃園農田水利會109年9月10日桃農水管字第1090007613號函說明二表示：『…重劃後區域內已無水路可供灌溉，倘仍想維持農業耕種，需自行另覓水源，亦無法再受理農用搭排申請』；爰本案土地現況不利耕作」等語（訴願卷二第263-264頁）；行政院農業委員會農田水利署桃園管理處（當日未到場）於110年7月20日電子郵件提供書面意見稱系爭重劃後土地，實施重劃後皆非為本處管轄區域，本處不予供灌等語（訴願卷二第266頁）等語。

3. 又按減租條例第2條規定：「（第1項）耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。（第2項）前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實

01 際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種
02 植之目的者。」是以，三七五租約內容所稱之「正產品」，
03 係指耕地上之農作物之主要產品而為種植之目的者，而耕地
04 地租租額則係以主要作物正產品收穫總量之比例為給付，以
05 合理分配租佃雙方權益，並保障佃農生活。準此，耕地上所
06 種植者，實際上固不以主要作物為限，惟該耕地仍應保有以
07 得經佃農選擇種植主要作物後得以產出主要作物正產品者之
08 品質，使佃農得以經由種植主要作物收穫正產品，用以支應
09 繳付一定比例之收穫總量予地主之耕地租額並維持自身生
10 計，始可謂能達成三七五租約之制度目的。稽之系爭租約內
11 容（前審卷一第386-388頁），已載明其正產物為「稻
12 谷」，並以稻谷若干台斤為耕地地租租額，堪認該耕地應保
13 有得經參加人選擇種稻後得以產出相當數量之正產品即稻谷
14 之品質，始可謂能達成渠等間原租約之目的。

- 15 4. 惟系爭租約之原租約土地，已因經前揭市地重劃轉載存在於
16 系爭重劃後土地，而系爭重劃後土地因前述道路設施遭割裂
17 分散為5塊、得以耕作面積大幅減少、周圍已無農田灌溉水
18 路可供耕作灌溉用水，土壤結構改變且土表存有碎石等妨礙
19 耕作障礙物，不利於農機具使用，現場無田埂、無明顯高低
20 差，不利於灌排等情形，難認為仍保有得經參加人選擇種稻
21 後得以產出相當數量之正產品即稻谷之品質，已難認仍可達
22 到系爭租約之原來目的；再衡諸上開情形暨系爭重劃後土地
23 所在之該重劃區域開發即係為以住宅興建、大量人口遷入居
24 住、繁榮地區發展為主要目的所設，如仍任系爭租約存在於
25 系爭重劃後土地，使參加人於前揭不利耕作情況下在系爭重
26 劃後土地從事零星困難之作物種植，實與該市地重劃之制度
27 目的不符。

- 28 (四)綜上所述，審酌三七五租約及市地重劃之制度目的，綜合上
29 開事證衡量重劃前後之土地各情，堪認系爭重劃後土地已因
30 實施市地重劃致不能達成原租賃之目的，被告審認上開各情
31 後，依平均地權條例第63條第1項規定，作成原處分逕行註

銷系爭租約，洵屬有據，於法並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告主張系爭重劃後土地仍可供參加人耕作符合原租賃目的云云，訴請撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

八、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項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日

審判長法官 侯志融

法官 傅伊君

法官 陳雪玉

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4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、副教授者。

	2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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 115 年 4 月 9 日

書記官 高郁婷