

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴更一字第6號

原 告 童朝和
童有福
童有勝
童有義
童有仁

共 同

訴訟代理人 楊敏玲律師

被 告 蔡凱名

上列當事人間請求三七五減租條例等事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告童朝和、童有福、童有勝、童有義、童有仁（以下合稱原告）前向被告承租被告所有桃園市○○區○○段○○○○段00地號土地（下稱系爭土地）耕作，並因而訂有三七五租約（下稱系爭租約），嗣於民國103年12月31日系爭租約租期屆滿，原告申請續約；然被告卻以擴大家庭農場經營規模為由申請收回系爭土地。嗣經桃園市大園區公所（下稱大園區公所）核准被告依耕地三七五減租條例之規定補償原告後收回系爭土地自耕，然被告收回系爭土地後，根本未為擴大家庭農場經營規模之活動，故被告實不得收回系爭土地，系爭租約應繼續存在，直至109年間系爭土地遭徵收，始有終止系爭租約之事由，其自得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、第2項之規定，請求被告支付其按系爭土地110年度公告土地現值，減除土地增值稅後餘額3分之1計算之補償金共新臺幣（下同）559萬2,633元等語，並聲明：（一）被告應給付原告559萬2,633元及自110年7月12日起至

01 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，
02 請准宣告假執行。

03 二、被告則以：大園區公所早以行政處分准許被告收回系爭土
04 地，其亦已依法支付補償金予原告，原告未於期間內提起救
05 濟，上開行政處分即告確定，是系爭租約業已不存在，原告
06 提起本件訴訟於法無據等語，並聲明：原告之訴及假執行之
07 聲請均駁回。

08 三、兩造不爭執事項（見訴更一字卷第148至149頁，依論述需要
09 為部分刪減及文字修正）：

10 (一)原告前向被告承租被告所有之系爭土地，並因而訂有系爭租
11 約，嗣系爭租約租期於103年12月31日屆滿，原告於104年1
12 月9日申請續約。

13 (二)被告於104年1月1日以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭
14 土地，經大園區公所以函文表示准被告依耕地三七五減租條
15 例之規定補償原告後收回系爭土地自耕。

16 (三)系爭土地於109年11月9日為交通部民航局所徵收。

17 四、得心證之理由：

18 (一)按行政處分除非具有無效之事由而無效外，於未經撤銷、廢
19 止或未因其他事由而失其效力前，其效力繼續存在，此參行
20 政程序法第110條第3項之規定可明。而行政處分內容無論為
21 下命、形成或確認，均有產生一種行政法上法律關係之可
22 能，不僅應受其他國家機關之尊重，抑且在其他行政機關或
23 法院有所裁決時，倘若涉及先前由行政處分所確認或據以成
24 立之事實（先決問題），即應予以承認或接受，此即所謂構
25 成要件效力（最高行政法院106年度判字第272號判決參
26 照）。次按出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自
27 耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第2款規定之
28 限制，耕地三七五減租條例第19條第2項定有明文；而行政
29 機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之
30 核定，乃行政機關本於其權限所為之行政處分，其當事人如
31 有不服，應循行政訟爭程序請求救濟（司法院大法官釋字第

01 128號解釋參照)，其收回耕地之核定，無論有無不當或違
02 法，於上級行政機關或行政法院未依行政爭訟程序撤銷該
03 核定以前，仍屬合法有效，民事法院應受其拘束（最高法
04 院76年度台上字第2798號判決意旨參照）。

05 (二)經查，兩造間就系爭土地所簽訂之系爭租約，於103年12月3
06 1日租約期滿時，被告以為擴大家庭農場經營規模為由，申
07 請大園區公所准予收回，原告則申請續租，嗣經大園區公所
08 以函文表示准被告依耕地三七五減租條例之規定補償原告後
09 收回系爭土地自耕（即否准原告續租之申請）等節，為兩造
10 所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），並有大園區公所104年4
11 月24日桃市園農字第1040009191號、104年6月17日桃市園農
12 字第1040014263號函文附卷足佐（見訴字卷第17至19頁），
13 堪認屬實。而就上開大園區公所所為准許被告收回系爭土地
14 自耕之行政處分，原告並未提起行政訴訟救濟，此為原告所
15 自陳（見訴更一字卷第47頁），則該行政處分自己確定，揆
16 諸前揭說明，於上級行政機關或行政法院未依行政爭訟程序
17 撤銷該行政處分以前，該行政處分仍屬合法有效，則兩造就
18 系爭土地之系爭租約關係，即於原訂租約期滿即103年12月3
19 1日後未獲續約而歸於消滅。

20 (三)從而，原告無視於上開行政處分之效力，逕自主張系爭租約
21 於103年12月31日租期屆滿後仍繼續存在，直至109年間系爭
22 土地遭徵收方終止，更據以請求被告給付系爭租約因遭徵收
23 而終止之補償金云云，實乏所憑。至原告固稱本院得自行審
24 酌大園區公所所為之行政處分是否適法（見訴更一字卷第77
25 頁），然此顯有架空行政救濟程序之嫌，並無可採，應予敘
26 明。

27 五、綜上所述，原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、
28 第2項之規定，請求被告給付補償金559萬2,633元，並無理
29 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請
30 即失所附麗，應併駁回之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
02 明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

05 民事第四庭 法官 傅思綺

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

10 書記官 許芝芸