臺中高等行政法院判決

108年度訴字第88號

）FKT64W1Z1X5L0;@108年7月17日辯

原　　告　陳林翠美

輔　佐　人　陳朝和

被　　告　雲林縣斗六市公所

代　表　人　林聖爵

訴訟代理人　廖源哲

　　方文仁

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服雲林縣政府中華民國108年2月18日府行法一字第1082900816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

壹、程序方面：原告起訴時狀載訴之聲明為：「訴願決定及原處分均撤銷。」，嗣原告於108年7月2日準備程序經本院闡明後，追加為：「1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告107年9月28日之申請，作成註銷原告與石炎木、石明弘之間就雲林縣○○市○○○段○○○○段0000000000號土地（現為斗六市○○段○○○○○○號）之三七五租約登記之行政處分。」（丁證1），並經被告同意，核原告上開訴之追加於程序上並無不合，應予以准許。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

原告因被繼承人林黃鳳前於民國56年間將雲林縣○○市○○

段○○○○○○號土地（原租用土地於66年辦理農地重劃後分配為雲林縣○○市○○○段○○○○段0000000000號土地，並辦理耕地三七五租約租用土地標示變更，經重測後改編為雲林縣○○市○○段○○○○○○號土地，下稱系爭土地）租予石炎木、石吉雄，迄73年12月31日止，石炎木及石吉雄未再向雲林縣政府請求核定續租。嗣林黃鳳過世，原告繼承系爭土地後，原告與石炎木、石吉雄間就該三七五租約是否存在發生爭議，先後經雲林縣斗六市公所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）審理，嗣該院以103年度訴字第202號民事判決：「確認兩造間就坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段0000000000號土地之耕地三七五租賃關係存在。」原告不服提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）以104年上易字第21號民事判決原告敗訴，並於106年4月13日確定。後石炎木及石明弘（石吉雄之繼承人）持該確定判決向被告單獨申請三七五租約登記，被告遂依臺灣省耕地租約登記辦法第2條（下稱租約登記辦法）及耕地三七五租約清理要點第3點（下稱清理要點）規定完成登記作業。嗣原告於107年9月28日向被告申請註銷石炎木、石明弘之三七五租約登記，被告則以107年10月22日斗六市民字第1070029102號函（下稱系爭函文）復以：「……查本案承租人申請續訂租約，臺端提出異議，兩造間租佃爭議事件，先後經本所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送司法機關審理，後經法院判決確定，爰本所辦理續訂租約作業，符合耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法相關規定。」原告不服，就系爭函文提起訴願，經雲林縣政府作成108

年2月18日府行法一字第1082900816號訴願不受理之訴願決定，原告不服，遂提起行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告訴願書訴願請求事項已指明「請註銷原處分機關有關斗六市○○○段○○○○段0000000000號田地，石炎木及石明弘三七五租約登記之處分」，斗六市公所於所掌之「耕地標示清冊」中逕為三七五租約之登記，該登記影響原告權益，應為行政處分。

2.原告之被繼承人林黃鳳歷經36年三七五租約束縛，好不容易獲准收回自耕，豈有可能為每年區區2萬元之租金，繼續將耕地租予石炎木兄弟？但雲林地院103年度訴字第202號民事判決，徒憑石炎木兄弟2人單方面之口頭陳述，及林守義夫婦之證詞，在無租約或繳納租金收據佐證之下，仍認定原告之被繼承人林黃鳳有期滿收租之事實，判決兩造間就系爭土地有耕地三七五租賃關係存在。

3.縱使有不定期限之租賃關係存在，於74年之後至今已30餘年，依最高法院29年上字第1731號判例，出租人亦得隨時終止契約。原告已於107年10月31日以雙掛號信正式通知訴外人石炎木及石明弘即日起終止租賃關係，故縱使依前確定判決認定原告與石炎木、石明弘間存在不定期限租賃關係，亦已因該掛號信之送達而終止、不復存在，被告所為之登記處分已失其依據，該租約登記應予撤銷。

4.據農業發展條例第20條第1項，原三七五租約於73年12月31日屆滿石炎木不再續租，原告又從未與石炎木等人

簽訂租約，雲林地院之判決為確認判決，並無執行力。從而被告於接獲石炎木、石明弘之申請後，依法應通知雙方另為租約之訂定，且石炎木高齡90餘歲已無力耕作，租賃標的之地號、地目、面積、正產物亦與70年前之原租約不同，原告收取之租金自應不同，被告未經雙方約定即率為登記，顯不合法。且命令不得牴觸法律，為中央法規標準法第3條、第11條所明定，故被告不依農業發展條例第20條而反依租約登記辦法第2條辦理，亦有不合。

5.被告所引最高法院51年台上字第1858號判例、51台上字第2629號判例均與本件之情形不同，無從比照辦理。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告107年9月28日之申請，作成註銷原告與石炎木、石明弘之間就雲林縣斗六市○○○段○○○○段0000000000號土地（現為斗六市○○段○○○○○○號）之三七五租約登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告與石炎木、石吉雄間租約爭議事件，依耕地三七五減租條例第26條，先後經本所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立後，由雲林縣政府移送司法機關雲林地院103年度訴字第202號案件審理，嗣原告上訴至臺南高分院104年度上易字第21號判決略以：

⑴當事人間訂立耕地三七五租賃契約，只須就租賃標的物及租金之給付達成意思合致已足，並不以訂立書面

，且向主管機關辦理登記為成立要件。

⑵又按出租人與承租人間於耕地租約期滿時，因收回自耕或訂租約發生爭執，乃人民相互間私權之爭執，非行政官署本於行政裁量權所能解決，故縣政府准許出租人收回耕地之通知，並無拘束承租人之效力（最高法院48年台上字第707號判例可參）。而內政部所頒耕地三七五租約清理要點第7條規定乃行政機關管理上之措施，苟當事人間於租約期滿後，同意繼續租賃關係，雖未申請續訂租約，亦不因原租約被註銷，而否認兩造間之耕地租賃關係（最高法院88年度台上字第799號判決意旨參照）。

⑶惟行政機關對於耕地三七五租約所為之行政行為，限於管理耕地租約之訂立、變更、終止或換訂等登記事項，至於有關當事人間之租約是否合法終止或消滅等實體法上效力之事宜，則為普通法院之權限，不受行政機關是否准予收回之拘束。

⑷上訴人既為林黃鳳之繼承人，依民法第1148條規定，自應繼承系爭耕地三七五租約之出租人地位。另系爭耕地三七五租約既繼續有效，尚未終止或消滅，即無消滅時效起算問題，上訴人以被上訴人自74年終止租約後迄今已30年從未請求訂立三七五耕地租約，其請求訂立租約之權利已因時效而消滅云云，自非有據。

⑸按耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，耕地三七五減租條例第20條定有明文。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅（最高法院51年台上字

第1858號判例參照）。

2.依租約登記辦法第2條、清理要點第3點之規定，本件承租人檢具法院之確定判決文件單獨申請耕地三七五租約登記，被告自應予受理並業已完成登記作業，依法並無不合。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

㈠被告系爭函文是否為行政處分？

㈡原告主張被告系爭函文係屬行政處分，請求撤銷原處分及訴願決定作成註銷三七五租約的處分，是否有理由？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

原告因被繼承人林黃鳳前於56年間將系爭土地租予石炎木、石吉雄，迄73年12月31日止，石炎木及石吉雄未再向雲林縣政府請求核定續租，嗣林黃鳳過世，原告繼承系爭土地後，原告與石炎木、石吉雄間就該三七五租約是否存在發生爭議，先後經雲林縣斗六市公所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送雲林地院審理，嗣該院以103年度訴字第202號民事判決：「確認兩造間就坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段0000000000號土地之耕地三七五租賃關係存在。」（乙證14），原告不服提起上訴，訴訟進行中石吉雄死亡，並經由其繼承人石明弘承受訴訟，嗣臺南高分院以104年上易字第21號民事判決上訴人即本件原告敗訴，並於106年4月13日確定（參本院卷第125頁）。後石炎木及石明弘持該確定判決（乙證5）向被告單獨申請三七五租約登記，原告於接獲被告通知後，在106年12月19日、26日兩

次覆函被告（乙證9）表示在雙方達成協議前不應准許石炎木、石明弘單獨申請登記，並主動向雲林縣斗六市公所耕地租佃調解委員會提出調租之聲請（乙證10），惟因石炎木、石明弘均未出席致調解不成立，被告遂依租約登記辦法第2條及清理要點第3點規定完成登記作業。嗣原告於107年9月28日向被告申請註銷石炎木、石明弘之三七五租約登記（乙證15），被告遂以107年10月22日斗六市民字第1070029102號函（乙證1，下稱系爭函文）復以：「...查本案承租人申請續訂租約，臺端提出異議，兩造間租佃爭議事件，先後經本所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送司法機關審理，後經法院判決確定，爰本所辦理續訂租約作業，符合耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法相關規定。」，以上事實有各項資料可查（乙證1、5、9、10、14、15，本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡被告系爭函文為行政處分：

1.應適用的法令：訴願法第3條第1項、行政程序法第92條第1項、行政訴訟法第4條第1項（附錄）。

2.依前開規定可知，提起撤銷訴訟，應以行政處分存在，並經合法訴願為其訴訟合法之前提要件。倘對於非行政處分提起撤銷訴訟，或未經合法訴願程序，於法即有不合；而所謂行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。依此，行政處分必須是行政機關所為直接發生法律效果的法律行為，亦即所為之法律行為須對於相對人之權利或義務產生規制作用，或發生、變更、消滅一定之法律關係，或對法律關係有所確認，至於

行政機關所採取之方式如何，則非所問。司法院釋字第423號解釋：「行政機關行使公權力，就特定具體之公法事件所為對外發生法律上效果之單方行政行為，皆屬行政處分，不因其用語、形式以及是否有後續行為或記載不得聲明不服之文字而有異。」即闡釋斯旨。因此，行政機關僅為單純之事實敘述或理由說明，並未對人民之請求有所准駁，則因該項敘述或理由說明不生法律上之效果，所為行政行為雖含有「知的表示」，但因不具有規制作用，此即一般學理所稱之「觀念通知」，並非行政處分。反之，若行政機關所為之意思表示，有准駁之意旨，且對相對人之權益已發生影響者，即難謂非行政處分。至行政機關之行政行為是否發生一定之法律效果，則應就行政機關表示於外部之客觀意思予以認定（最高行政法院103年度判字第437號、第568號判決意旨參照）。故行政機關對於申請之函復，是否為行政處分，應探求行政機關之真意，從實質上認定，不得拘泥於所使用之文字。苟其內容足認係對人民依公法申請之案件為否准之表示者，不論係基於何種理由，既屬就特定具體之公法事件，為行使公權力之單方行政行為，並已對外發生其不准所請之法律上效果，即應認係行政處分（最高行政法院91年度裁字第1421號裁定意旨參照）。

3.觀諸本件原告不服之系爭函文，內容略以：「一、復臺端107年9月28日函（本所107年10月2日收文）。二、查本案承租人申請續訂租約，臺端提出異議，兩造間租佃爭議事件，先後經本所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送司法機關審理，後經法院判決確定，爰本所辦理續訂租約

作業，符合耕地三七五減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法相關規定。三、另有關臺端所述所持有之土地經地籍圖重測後地號面積有所變動情事，敬請臺端至本所辦理租約變更登記。」等語，屬於被告基於其機關高權地位，就公法上具體事件所為之決定，其雖未見准駁之文字，但由其敘述之事實及理由之說明內容，已足認其實乃否准原告註銷租約登記之申請，而具公法上之法律效果，應屬行政處分。則原告因未獲被告滿足其所申請事項，以被告怠於辦理其申請而提起行政救濟，自屬合法，訴願決定以被告107年10月22日斗六市民字第1070029102號函（下稱原處分）非行政處分，而從程序上不予受理，自有未洽，惟本件原告之課予義務行政訴訟，業經訴願程序，其訴訟係屬合法，至於有無理由，由本判決下列論述之。

㈡被告以原告與石炎木、石明弘間之租佃爭議業經法院判決確定，否准原告107年9月28日之申請，原處分為適法有據：

1.應適用的法令：

⑴耕地三七五減租條例第1條、第6條、第26條。

⑵土地法第114條第3款。

⑶租約登記辦法第2條第2項第1款、第6條第1項、第11條。

⑷清理要點第1點、第3點第2項、第3項、第9點、第14點（附錄）。

2.按憲法第143條第4項扶植自耕農之農地使用政策，以及憲法第153條第1項改良農民生活之基本國策，均係為合理分配農業資源而制定，而40年6月7日制定公布之耕地

三七五減租條例，旨在秉承上開憲法意旨，為38年已開始實施之三七五減租政策提供法律依據，並確保實施該政策所獲致之初步成果。其藉由限制地租、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，俾合理分配農業資源並奠定國家經濟發展方向。基此，耕地三七五減租條例第1條、第6條第1項、第17條及第26條分別對於耕地租佃應適用之規定、耕地租約之訂立、變更、終止或換訂、耕地租佃期限屆滿前終止租約之限制、耕地租佃發生爭議之處理予以規範。

3.又內政部為辦理租約之訂立、變更、終止或換訂，本於該條例第6條第2項之授權訂定租約登記辦法（於102年11月7日增修），觀諸租約登記辦法第2條第2項、第3項、第6條第1項、第11條可知，申請耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，原則應由出租人會同承租人於登記原因發生日起30日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請，惟於有登記辦法第2條第2項各款之情事，例如經判決確定、經訴訟上和解或調解成立或經耕地租佃委員會調解或調處成立者，即使出租人或承租人不會同申請，亦得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，於此情形，鄉（鎮、市、區）公所得逕行登記而毋須通知他方提出書面意見。至於出租人或承租人單獨申請，又無該辦法第2條第2項各款得逕行登記之情形時，鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起20日內提出書面意見，若受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依耕地三七五減租條例第26條規定處理。又若出租人依耕地三七五減租條例第17條第

1項各款終止租約者，應申請租約終止登記。而若租約經依法終止、或租佃關係消滅者，則由鄉(鎮、市、區)公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請縣(市)政府備查。是登記機關對於耕地三七五租約之內容，僅得依其職權為形式上之審查，對於租約之實質內容，如共有耕地之出租是否得全體共有人之同意、是否經合法終止，抑或有其他無效或得撤銷之原因等，因涉及私權事項，本非登記機關所得審查，耕地出租人與承租人間對三七五租約發生爭議，依耕地三七五減租條例第26條規定，應依一定之程序，申請調解、調處，不服調處者，移送該管司法機關裁判，此種關係私權之爭執，自不得由行政機關予以處理或裁斷。

4.復按內政部為使各級機關處理耕地租約之清理案件一致起見，頒訂耕地三七五租約清理要點之行政規則，依據其中第1點即規定，針對耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，規範除依耕地三七五減租條例、租約登記辦法外，依該要點之規定處理之。而第3點第3項亦規定：耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，若係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。該規範對於因有確定判決而有一方單獨申請登記情形之處理，與租約登記辦法第2條第2項規定相同；而其第9點對於存在該點所定各款終止之事由之耕地租約，出租人、承租人得申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記。因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出

租人、承租人間發生爭議時，第14點規定依耕地三七五減租條例第26條之規定處理。該清理要點顯係內政部本於耕地三七五租約之本質及規範目的，以之作為協助下級機關解釋法令及認定事實之處理準則，並未逾越耕地三七五減租條例第6條第2項及臺灣省耕地租約登記辦法第2條之規定意旨，亦未增加法律所無之限制或負擔，核無違反法律保留原則，被告依上開規定處理本件耕地三七五租約續訂案件，並無不合。

5.再按對於不定期限租用耕地契約之終止，耕地三七五減租條例並無規範，依該條例第1條規定，即應適用土地法第114條關於終止不定期限租用耕地之契約的規定，即該等不定期限租用耕地之契約，僅得於發生該條各款之情事時，方得終止。

6.又按人民就其依法申請之案件，未經受行政機關為准許處分，認為有損害其權益者，固許提起課予義務訴訟救濟，此稽之行政訴訟法第5條規定可明。然而，基於權力分立原則與機關權限法定專屬原則，原告申請之案件必須具足公法上之實體請求權要件，且屬於被告之權限範疇內，行政法院始得判決撤銷原處分，命被告應作成准許申請內容之行政處分。否則，行政機關對於原告申請之事項既未負有應作成准許處分之公法上義務，不論原告主張事實之真偽，或被告否准處分所具之理由是否完足無瑕，均不能認為原告之請求為有理由（最高行政法院99年度判字第1118號、99年度判字第1049號、99年度判字第873號、98年度判字第822號及95年度判字第2203號判決意旨參照）。

7.經查：原告與石炎木、石明弘間就該三七五租約是否存

在之爭議，先後經雲林縣斗六市公所耕地租佃委員會、雲林縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由雲林縣政府移送雲林地院審理，並經該院以103年度訴字第202號民事判決原告敗訴，原告不服，上訴亦經臺南高分院以104年上易字第21號民事判決上訴駁回確定在案（參本院卷第125頁）。次查雲林地院前開判決理由略以：「原告石吉雄與原告石炎木在共同繳交2萬元租金予林黃鳳之初，本件租賃標的物，及租金之給付，原告石吉雄與林黃鳳業已達成意思合致，彼等二人之耕地租賃契約即已成立，並不以訂定書面租賃契約為必要，也不以須經主管機關登記，始能成立，原告石吉雄與林黃鳳間業已成立系爭1003、1004地號土地之耕地三七五租賃契約。雖林黃鳳於原訂租約即73年12月31日屆期後，以租期屆滿申請收回自耕為由，申請終止租約，並經雲林縣政府函准，而由雲林縣斗六市公所依法註銷租約登記，及原告未於73年12月31日租約屆滿後按期申請續訂租約，惟原告二人於該租約屆滿後仍為租賃耕地之耕作收益，而林黃鳳不即表示反對繼續出租之意思表示，並仍繼續收取原告二人按年於年底時所繳交之2萬元租金，直至其死亡為止，是原告二人與林黃鳳間之三七五耕地租賃關係應尚存續當中，且屬不定期限繼續性契約，自不因原租約被註銷，而否認原告二人與林黃鳳間之耕地租賃關係。」由此可知，石炎木、石吉雄於林黃鳳74年間向雲林縣斗六市公所申請終止租約收回自耕核准後，於系爭土地上繼續耕作並繳納租金，林黃鳳未即為反對之表示，依法即應視為不定期耕地三七五租約，原告為林黃鳳之繼承人，依法自應承受系爭耕地三七五租約之

出租人地位（乙證5，參本院卷第122頁）。亦即，原告與石炎木、石明弘間存在不定期耕地三七五租約，乃經前述判決確定之事實，依前揭規定，承租人申請本件三七五租約續訂，即使出租人不會同申請，亦得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，於此情形，鄉（鎮、市、區）公所於形式審查符合規定之要件後亦得逕行登記而毋須通知他方提出書面意見。是以，本件不定期耕地三七五租約之承租人石炎木及石明弘持該確定判決向被告單獨申請三七五租約登記，符合租約登記辦法第2條第2項第1款及清理要點第3點第3項之規定，被告本得於形式審查後逕行登記而毋須通知他方提出意見，被告據承租人之單獨申請而為本件三七五租約之登記，於法尚無違誤。原告雖主張雲林地院之確認判決並無執行力，本件應依農業發展條例第20條辦理等語，惟所謂判決之執行力，係指債權人得以該判決開啟執行法院對債務人之執行程序，使債權人得確實實現其債權而言，與被告係依據上開規定接受石炎木、石明弘持該確定判決申請登記有所不同。又查原告與石炎木、石明弘間就系爭土地之於原定租約於73年12月31日屆期後，因原告之被繼承人林黃鳳不即表示反對繼續出租之意思表示，並仍繼續收取承租人按年於年底時所繳交之2萬元租金，而成立不定期耕地三七五租賃關係，該租賃關係並非訂定於89年1月4日後，自亦無農業發展條例第20條第1項之適用，是原告所述，核無足採。

8.原告固主張，其依據土地法第114條之規定已終止與石炎木、石明弘間之租賃關係（丁證1）云云，惟查，不定期耕地三七五租賃關係中，耕地之租佃期限未屆滿前

，依首開土地法第114條之規定，非有該條各款之情事，出租人不得終止租約。而經本院於108年7月2日之準備程序請原告釋明本件承租人究符合土地法第114條何款項事由，原告表示符合該條第3款之規定（丁證1，參本院卷第180頁）。然原告所指，係於73年12月31日租期屆滿時，原告之被繼承人林黃鳳曾收回自耕一事，惟據前開雲林地院、台南高分院之民事確定判決，石炎木、石吉雄就系爭土地於經核准收回自耕後，仍繼續耕作並繳納租金，而林黃鳳未即為反對之表示，是以73年時曾收回自耕一事並不影響本件原告與承租人間就系爭土地之耕地仍存在不定期限三七五租賃關係，已經前開民事判決確定，而原告復未提出本件符合其他事由之主張及證據，其主張已終止租約，並請求被告據以註銷原告與石炎木、石明弘間就系爭土地之三七五租約之登記，委無可採。

9.綜上所述，被告依據首揭租約登記辦法第2條第2項、清理要點第3點第3項之規定辦理本件租約續訂登記，並以本件租佃爭議已經法院判決確定為由作成原處分，否准原告註銷原告與石炎木、石明弘間就系爭土地耕地三七五租約之申請，經核尚無違誤，訴願決定以原處分僅為觀念通知，而從程序上不予不受理，雖有未洽，但其結果並無不同，仍應予維持。原告提起課予義務訴訟，請求撤銷原處分及訴願決定，並訴請被告就原告107年9月28日之申請，作成註銷原告與石炎木、石明弘之間就系爭土地之三七五租約登記之行政處分，為無理由，應予駁回。

㈣又查行政機關對於耕地三七五租約所為之行政行為，限於

管理耕地租約之訂立、變更、終止或換訂等登記事項，至於有關當事人間之租約是否合法終止或消滅等實體法上效力之事宜，則為普通法院之權限，是以原告雖主張本件租賃標的之地號、地目、面積、正產物亦與70年前之原租約不同，原告收取之租金自應不同，又主張已於107年10月31日以雙掛號信正式通知石炎木及石明弘即日起終止租賃關係云云，均無涉本件被告原處分之合法性，而實屬租約經登記後，原告與石炎木、石明弘等人間租約是否合法變更、終止或消滅等實體法上關於「耕地租佃」之爭議，宜由原告另依三七五減租條例第26條之規定處理，尚非屬本院之審理範圍，併予敘明。

㈤本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院勘酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併予敘明。

六、結論：原處分並無違誤，訴願機關所為不受理之決定，雖有未洽，但其結果並無不同，仍應予維持。原告訴請撤銷原處分及原決定並請求被告應依原告107年9月28日之申請，作成註銷原告與石炎木、石明弘之間就系爭土地之三七五租約登記之行政處分，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　詹　日　賢

法　官　林　靜　雯

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須

按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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　　108　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　黃　靜　華

判決引用的相關條文：

【行政訴訟法】

第4條

（第1項）人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。

【行政程序法】

第92條

（第1項）本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。

【訴願法】

第3條

（第1項）本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。

【耕地三七五減租條例】

第1條

耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。

第6條

（第1項）本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。

（第2項）前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。

第26條

（第1項）出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。

（第2項）前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。

【土地法第114條】

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

三、出租人收回自耕時。

【臺灣省耕地租約登記辦法】

第2條第2項第1款

前項租約登記，出租人或承租人不會同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉(鎮、市、區)公所應通知他方於接到通知之日起20日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉(鎮、市、區)公所逕行登記：

一、經判決確定者。

第6條第1項

依本條例第17條第1項各款終止租約者，應為租約終止之登記。

第11條

耕地租約經依法終止、出租耕地經政府全部徵收並辦竣所有權移轉登記、出租人收回自耕、承租人受讓全部出租耕地、租佃關係消滅或耕地全部滅失並辦竣滅失登記者，由鄉（鎮、市、區）公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請縣（市）政府備查。

【耕地三七五租約清理要點】

第1點

耕地租約之清理，除依耕地三七五減租條例、省（市）耕地租約登記辦法外，依本要點行之。

第3點

（第2項）鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後20日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。

（第3項）前項登記係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。

第9點

耕地租約有左列情形之一，出租人、承租人申請終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記：

(一）承租人死亡而無繼承人時。

(二）承租人放棄耕作權（承租權）時。

(三）承租人積欠地租達兩年之總額，經出租人依民法第440條第1項規定催告，仍未依限期支付者。

(四）承租人非因不可抗力繼續1年不為耕作時。

(五）出租耕地全部經依法編定或變更為非耕地使用時。

(六）出租耕地全部經出租人收回者。

(七）承租人將承租耕地轉租於他人者。

第14點

因清理租約所為耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正登記，出租人、承租人間發生爭議時，依耕地三七五減租條例第26條規定處理。但鄉（鎮、市、區）公所就同條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，當事人如有不服，得依訴願法規定提起訴願。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱	證據內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	雲林縣政府訴願決定書影本		本院卷	21-24
甲證2	訴訟費用新臺幣四千元之郵政匯票一張		本院卷	29-30
甲證3	雲林地方法院103年訴字第202號民事判決書第1-4及18頁影本		本院卷	53-57

（續上頁）

甲證4	107年10月31日雙掛號信及回執影本		本院卷	59-60
乙證1	雲林縣斗六市公所107年10月22日斗六市民字第0000000002號函影本(系爭函文)		本院卷	79-80
乙證2	原告訴願書影本		本院卷	81-90
乙證3	雲林縣政府108年2月18日府行法一字第1082900816號訴願決定書影本		本院卷	91-98
乙證4	耕地三七五減租條例		本院卷	99-103

(續上頁)

	乙證5	承租人檢具之法院確定判決文件影本(臺南高分院104年度上易字第21號)		本院卷	105-126
	乙證6	臺灣省耕地租約登記辦法		本院卷	127-130
	乙證7	耕地三七五租約清理要點		本院卷	131-134
	乙證8	原告訴願補充理由書		訴願卷	9-12
	乙證9	原告兩次覆原處分機關函之影本		訴願卷	13-16
	乙證10	原告調解聲請書之影本		訴願卷	17-18
	乙證11	系爭土地地		訴願卷	19-20

（續上頁）

	籍謄本影本			
乙證12	原告終止租約掛號信函及回執影本		訴願卷	21-22
乙證13	被告訴願答辯書		訴願卷	23-26
乙證14	承租人檢具之法院確定判決文件影本(臺灣雲林地方法院103年度訴字第202號民事判決)		訴願卷	55-74
乙證15	原告107年9月28日向被告申請註銷三七五租約函影本		訴願卷	83-85
乙證16	雲林縣政府公務電話紀錄		訴願卷	87

（續上頁）

乙證17	臺南高分院104上易字第21號民事判決		訴願卷	109-118
丁證1	108年7月2日準備程序筆錄		本院卷	177-182