

目錄

耕地三七五減租條例.....	2
縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會組織規程.....	7
縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知.....	10
苗栗縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會勘查災歉及議定減免地租 須知.....	12
耕地租佃爭議調解調處程序.....	14
苗栗市-嘉盛字第 127 號.....	17
造橋鄉-原字第 25 號.....	19
國有耕地租約苑裡鎮玉山段 1868 地號等 3 筆.....	21
國有耕地租約-苑裡鎮玉山段 1271 地號等 12 筆.....	23
西湖鄉-西鄉字第 26 及 27 號.....	27
卓蘭鎮-卓蘭卓字第 115 號租約.....	34
臺中高等行政法院判決.....	37
法院判決疑點.....	55

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 2 條

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。

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，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。

第 3 條

直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所，應分別設立耕地租佃委員會。但鄉（鎮、市、區）公所轄區內地主、佃農戶數過少時，得不設立，或由數鄉（鎮、市、區）合併設立耕地租佃委員會。

前項委員會佃農代表人數，不得少於地主與自耕農代表人數之總和；其組織規程，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定。

鄉（鎮、市、區）公所未設立耕地租佃委員會者，其有關租佃事項，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會處理之。

第 4 條

耕地主要作物正產品，全年收穫總量之標準，由各鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會，按照耕地等則評議報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會評定後，報內政部備查。

第 5 條

耕地租佃期間，不得少於六年；其原約定租期超過六年者，依其原約定。

第 6 條

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。

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 7 條

地租之數額、種類、成色標準、繳付日期與地點及其他有關事項，應於租約內訂明；其以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費，由出租人負擔之。

第 8 條

承租人應按期繳付地租，出租人收受時，應以檢定合格之量器或衡器為之。

第 9 條

承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租。但經出租人同意，得依當地當時市價折合現金或所種之其他作物繳付之。

第 10 條

依照本條例及租約規定繳付之地租，出租人無正當理由拒絕收受時，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代收，限出租人於十日內領取，逾期得由鄉（鎮、市、區）公所斟酌情形，照當地當時市價標售保管，其效力與提存同。

第 11 條

耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，承租人得請求鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會查勘歉收成數，議定減租辦法，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應於三日內辦理；必要時得報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會復勘決定之。

地方如普遍發生前項農作物歉收情事，鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會應即勘定受災地區歉收成數，報請直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會議定減租辦法。

耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予免租。

第 12 條

承租人之農舍，原由出租人無條件供給者，本條例施行後，仍由承租人繼續使用，出租人不得藉詞拒絕或收取報酬。

第 13 條

承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及用費數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。

前項所稱之耕地特別改良，係指於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者。

第 14 條

出租人不得預收地租及收取押租。

第 15 條

耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。

出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。

出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。

第 16 條

承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。

承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。

承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。

第 17 條

耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：

- 一、承租人死亡而無繼承人時。
- 二、承租人放棄耕作權時。
- 三、地租積欠達兩年之總額時。
- 四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。

依前項第五款規定，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 18 條

耕地租約之終止，應於收益季節後次期作業開始前為之。但當地有特殊習慣者，依其習慣。

第 19 條

耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：

- 一、出租人不能自任耕作者。
- 二、出租人所有收益足以維持一家生活者。
- 三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。

出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。

出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。

出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。

第 20 條

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。

第 21 條

出租人以強暴、脅迫方法強迫承租人放棄耕作權利者，處三年以下有期徒刑。

第 22 條

出租人有左列情形之一者，處一年以下有期徒刑或拘役：

- 一、違反第十七條第一項規定終止租約者。
- 二、違反第十九條規定收回自耕者。
- 三、違反第二十條規定拒絕續訂租約者。

第 23 條

出租人有左列情事之一者，處拘役或科四百元以上四千元以下罰金：

- 一、違反第二條規定超收地租者。
- 二、違反第十四條規定預收地租或收取押租者。

第 24 條

承租人違反第十六條第一項規定者，處拘役或科四百元以上四千元以下罰金。

第 25 條

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。

第 26 條

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。

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。

第 27 條

前條爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。

第 28 條

本條例之規定，於永佃權之耕地準用之。

第 29 條

耕地依農業發展條例規定經營者，從其規定。

第 30 條

本條例之施行區域，由行政院以命令定之。

第 31 條

本條例自公布日施行。

縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會組織規程

第一條 本規程依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。

第二條 各縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會（以下簡稱各級租佃委員會）掌理事項如下：

一、縣政府耕地租佃委員會：

（一）關於三七五減租之輔導事項。

（二）關於鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會評議之耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。

（三）關於復勘決定鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會所報耕地歉收成數事項。

（四）關於地方普遍發生災歉時，減免地租辦法之議定事項。

（五）關於耕地租佃爭議之調處事項。

（六）關於內政部或縣政府交辦有關三七五減租之諮詢或調查事項。

二、鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會：

（一）關於推行三七五減租之宣傳及輔導事項。

（二）關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評議事項。

（三）關於查勘耕地災害歉收成數、議定減免地租辦法及其轉報事項。

（四）關於耕地租佃爭議之調解、調處事項。

（五）關於縣政府及其耕地租佃委員會交辦有關三七五減租之諮詢或調查事項。

第三條 各級租佃委員會，置委員十一人，除第一款人員為當然委員外，第二款至第四款之委員，由縣長或鄉（鎮、市）長遴聘公正之人士擔任：

一、縣政府耕地租佃委員會，為縣政府地政處長及農會理事長。鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會，為鄉（鎮、市）長及農會理事長或農會辦事處主任。

二、佃農委員五人。

三、自耕農委員二人。

四、地主委員二人。

前項第二款至第四款之委員，其身分變更、因故不能擔任或不適任時，應重新遴聘，補足原任委員任期。

第四條 各級租佃委員會委員除當然委員外，任期四年。

第五條 佃農委員、自耕農委員、地主委員之身分規定如下：

- 一、佃農委員：承租私有耕地之佃農。
- 二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。
- 三、地主委員：自有耕地出租他人耕作之地主。

前項第一款佃農委員及第三款地主委員，以訂有三七五租約之當事人為限。

第六條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為各級租佃委員會委員：

- 一、現任軍公教人員。
- 二、現在學校肄業學生。
- 三、褫奪公權尚未復權者。
- 四、受禁治產之宣告尚未撤銷者。

第七條 各級租佃委員會委員任期屆滿二個月前，縣長或鄉（鎮、市）長應完成下一屆委員之遴聘手續，並將名冊一份報請內政部或縣政府備查。

第八條 佃農委員、自耕農委員、地主委員經遴聘後，分別由縣政府或鄉（鎮、市）公所發給聘書。

第九條 各級租佃委員會每三個月開會一次，必要時得召開臨時會，分別由縣（市）政府地政處長或鄉（鎮、市）長召集之，並擔任主席；鄉（鎮、市）公所租佃委員會開會時得報請縣政府派員列席指導。

第十條 各級租佃委員會開會時，如縣政府地政處長或鄉（鎮、市）長因故不能出席，應由其指定委員一人為主席。

第十一條 各級租佃委員會開會時，委員應親自出席，不得委託代表出席。

第十二條 各級租佃委員會開會，須有委員過半數之出席。其議決，應以出席委員過半數之同意為之。

第十三條 各級租佃委員會委員對於有利害關係之議案，應迴避之。

第十四條 各級租佃委員會會議，應作成紀錄，於會後五日內報請縣政府備查；當次會議有耕地租佃爭議之調解或調處者，應作成調解或調處筆錄，連同會議紀錄報請縣政府備查，並應送達雙方當事人。

第十五條 各級租佃委員會有關會務之決議事項，由主席交付總幹事或幹事執行之。

第十六條 各級租佃委員會文件、收發、款項收支、公物保管，均應列

冊登記，隨縣政府地政處長兼當然委員或鄉（鎮、市）長兼當然委員之交卸，辦理移交。

第十七條 各級租佃委員會委員均為無給職。但出席會議得支領出席費，因公出差得按薦任職公務員出差旅費之規定報支旅費。

第十八條 各級租佃委員會置總幹事一人，幹事一人至三人，分別由縣政府地政處或鄉（鎮、市）公所就原有員額中調派兼任，不另支薪。其服務成績優良者，得報請內政部或縣政府獎勵之。

第十九條 各級租佃委員會總幹事、幹事應列席會議，並陳述意見。

第二十條 各級租佃委員會所需經費，分別列入縣政府或鄉（鎮、市）公所經費預算內開支。

第二十一條 各級租佃委員會日常會務，分別由縣政府地政處長或鄉（鎮、市）長兼當然委員負責處理。總幹事、幹事分別受其直屬上級之指揮監督。

第二十二條 各級租佃委員會對外行文，分別以縣政府或鄉（鎮、市）公所名義行之。

第二十三條 各級租佃委員會委員及職員，對各項決議及經辦事項在未對外發表前，應嚴守秘密，不得洩漏。

第二十四條 本規程自發布日施行。

縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議須知

- 一、縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會調解調處耕地租佃爭議，除法令另有規定外，依本須知辦理。
- 二、耕地租佃爭議，應向鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會（以下簡稱鄉（鎮、市）租佃委員會）申請調解；調解不成立者，由該委員會送縣政府耕地租佃委員會（以下簡稱縣租佃委員會）予以調處。
- 三、爭議當事人申請調解應填具申請書，並檢附有關證件向耕地所在地鄉（鎮、市）租佃委員會提出書面申請，該委員會收到申請書應掣給收據。
- 四、鄉（鎮、市）租佃委員會受理調解爭議案件，不得向當事人收取任何費用。
- 五、鄉（鎮、市）租佃委員會受理申請後，應將調解事項於開會調解七日前，以書面通知雙方當事人，並得報請縣政府派員列席指導。
- 六、當事人接到通知後，對爭議案件如有書面答辯或補充意見者，應於會前將答辯書或補充意見送達鄉（鎮、市）租佃委員會。
- 七、調解爭議時，當事人應親自到會候詢或陳述意見，必要時並應通知證人或其他關係人到會備詢。
- 八、當事人因故不能到會時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。
- 九、調解爭議申請人經兩次通知不到會亦未委託代理人到會者，視為撤回申請。對造人經兩次通知不到會亦未提出答辯書或拒不接受通知者，視為調解不成立，鄉（鎮、市）租佃委員會得憑申請人陳述理由，依據法令及事實作成決議，送縣租佃委員會調處。
- 十、調解爭議如因案情複雜須先派員調查或當事人陳述欠明者，鄉（鎮、市）租佃委員會認為有調查之必要時，應於調解前七日內派員實地調查。
- 十一、所有爭議案件，經辦人員應於調解前，簽註有關法令及處理意見一併附案提會調解。
- 十二、調解依下列程序以會議方式進行：
 - （一）申請人陳述申請之事實理由及目的。
 - （二）對造人陳述事實及理由。
 - （三）詢問關係人或證人。
 - （四）委員根據詢問結果並參酌法令及實情議定調解方法。

(五)邀集雙方當事人進行調解。

(六)調解完畢作成筆錄並當場宣讀，經當事人認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。

十三、調解爭議委員如意見不能一致時，得採表決方式決定。

十四、經調解成立案件，應於調解後五日內將筆錄送達當事人，並報請縣租佃委員會發給調解成立證明書；未成立之案件，應於調解後五日內將筆錄副本連同有關案卷送縣租佃委員會予以調處。

十五、縣租佃委員會調處爭議時，準用第四點、第七點、第八點及第十點至第十三點規定。

十六、縣租佃委員會收到鄉（鎮、市）租佃委員會調解未能成立之耕地租佃爭議案件，應將調處事項於開會調處七日前，以書面通知雙方當事人。

十七、調處爭議當事人任何一方經二次通知不到會，亦未提出書面意見或拒不接受通知者，縣租佃委員會仍應就已知之一切資料斟酌作成決議。

十八、縣租佃委員會作成之調處決議，除雙方當事人當場表示同意，成立調處者，或當場表示不同意，調處不成立者外，應於調處後十日內將調處決議送達當事人。當事人於調處決議送達後十五日內聲明不服或未表示意見者，移送司法機關處理；當事人於調處決議送達後十五日內表示同意者，視為調處成立，應發給證明並將調處筆錄副本連同原案卷發回原鄉（鎮、市）公所租佃委員會。

十九、鄉（鎮、市）租佃委員會應將調解案件按年統計列表報縣政府。

苗栗縣政府及鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會**勘查災歉及 議定減免地租須知**

- 一、耕地災歉之勘查及減免地租之議定，除法令另有規定外，悉依本須知之規定辦理。
- 二、耕地災歉發生地區跨越二鄉（鎮、市）以上者，為普遍災歉，應由縣政府耕地租佃委員會（以下簡稱縣租佃委員會）議定減免地租辦法；災歉發生地區在一鄉（鎮、市）以內者，為個別災歉，由鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會（以下簡稱鄉（鎮、市）租佃委員會）議定減免地租辦法。
- 三、耕地災歉，係指因水災、旱災、風災、蟲災、作物病害及其他不可抗力之災害，所造成農作物之歉收。
- 四、普遍災歉勘查及議定減免地租之程序如下：
 - （一）災害發生後三日內，逕由鄉（鎮、市）租佃委員會派員攜帶地籍圖，實地勘查受災情形。
 - （二）根據勘查結果，按戶逐筆編造災歉清冊，報請縣租佃委員會議定減免地租。
 - （三）縣租佃委員會認為有必要時，得派員覆勘後評議之。
 - （四）免租及減租成數經議定後，應由縣租佃委員會發給業佃雙方地租減免證明書，以為繳租之根據。
- 五、個別災歉勘查及議定減免地租之程序如下：
 - （一）災歉發生後，由承租人或出租人向土地所在地鄉（鎮、市）租佃委員會提出書面申請。但申請人不能自行填寫時，應由鄉（鎮、市）租佃委員會辦事人員代為填寫。
 - （二）鄉（鎮、市）租佃委員會收到災歉勘查申請書後，應於三日內派員實地勘查。
 - （三）勘查時應通知業佃雙方參加，如屆時不到者，得逕行查勘。
 - （四）勘查人員查明災歉情形後，應將勘查情形及擬定災歉成數報請鄉（鎮、市）租佃委員會議定減免成數。
 - （五）免租或減租成數經議定後，由鄉（鎮、市）租佃委員會發給業佃雙方地租減免證明書，以為減免地租之依據。
- 六、勘查災歉及議定減免地租，縣及鄉（鎮、市）租佃委員會不得向業佃雙方或任何一方收取任何費用。
- 七、勘查災歉由租佃委員會推派委員辦理，其中須有業佃委員各一人參加。

- 八、勘查委員與被勘查土地之出租人或承租人如有親屬關係者，應行迴避。
- 九、勘查耕地災歉成數以筆為單位估評之。但一筆土地由數戶承租而各戶受災程度顯有不同者，得以戶為單位估評之。
- 十、災害不論發生在作物育苗期、生長期或成熟期，且不論受災之輕重，均應於發生災害後，在規定期間內予以勘查。
- 十一、一季作物數次發生災歉者，應分別勘查作成紀錄，以為最後評議免租及減租成數之依據。
- 十二、評定災歉成數，應就受災耕地之通常生產情形及附近未受災害同地目等則之作物生產情形比較估定之。
- 十三、耕地因災歉致收穫量不及三成時，應予全部免租；三成以上者，依照評定災歉成數比例減租。
- 十四、鄉（鎮、市）租佃委員會每期繕造個別災歉地租減免清冊三份，一份存查，二份報送縣租佃委員會。縣租佃委員會抽存一份，一份送縣政府備查。
- 十五、縣租佃委員會應每期編造普遍災歉地租減免清冊二份，一份存查，一份送縣政府備查。

耕地租佃爭議調解調處程序

壹、調解申請書

一、申請事由：

(一) 評定耕地主要作物正產品全年收穫總量：

耕地主要作物正產品，全年收穫總量之標準(減租§4-主要作物正產品收穫總量標準)。

(二) 查勘耕地災害歉收成數、議定減免地租：

耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，承租人得請求鄉(鎮、市)公所耕地租佃委員會查勘歉收成數，議定減租辦法(減租§11-歉收減免之處理)。

(三) 耕地租佃爭議：

1. 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(減租§2-地租租額)。
2. 租約之訂立、變更、終止或換訂登記(減租§6-耕地租約之登記)。
3. 承租人應按期繳付地租(減租§8-地租之繳付)。
4. 承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租(託人代耕)於他人(減租§16-承租人轉租之禁止)。
5. 地租積欠達2年之總額(減租§17-租期屆滿前之終止)。
6. 非因不可抗力繼續1年不為耕作(減租§17-租期屆滿前之終止)。
7. 耕地經依法編定或變更為非耕地使用終止租約，出租人應給予承租人補償(減租§17-租期屆滿前之終止)。
8. 耕地租約租期屆滿承租人願繼續承租，應續訂租約(減租§20-耕地租約之續訂)。

二、受理申請：

(一) 爭議當事人申請調解應填具申請書，並檢附有關證件向耕地所在地鄉(鎮、市)租佃委員會提出書面申請，該委員會收到申請書應掣給收據。

(二) 鄉(鎮、市)租佃委員會受理調解爭議案件，不得向當事人收取任何費用。

貳、調解前

一、意見擬具：所有爭議案件，經辦人員應於調解前，簽註有關法令及處理意見一併附案提會調解。

二、書面通知：鄉(鎮、市)租佃委員會受理申請後，應將調解事項於開會調解7日前，以書面通知雙方當事人，並得報請縣政府派員列席指導。

三、實地調查：調解爭議如因案情複雜須先派員調查或當事人陳述欠明者，鄉(鎮、市)租佃委員會認為有調查之必要時，應於調解前7日內派員實地調查。

四、出席確認：應出席人員(含租佃委員、租佃雙方當事人、關係人)於開會前3日，

以電話連絡確認是否出席會議，避免因應出席人員未出席，而需召開第2次會議。

- 五、委託出席：當事人因故不能到會時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。於會議開始前，如當事人未能出席會議，應請代理人先行填具書面委託書。

參、調解會議

一、確認出席人員：

- (一) 租佃委員會開會時，委員應親自出席，不得委託代表出席。
- (二) 租佃委員會開會，須有委員過半數之出席。
- (三) 各級租佃委員會委員對於有利害關係之議案，應迴避之。(耕地租佃委員會組織規程第13條)
- (四) 調解爭議時，當事人應親自到會候詢或陳述意見，必要時並應通知證人或其他關係人到會備詢。
- (五) 申請人與對造人，應全數出席會議或填具完成書面委託。

- 二、會議主席：租佃委員會每3個月開會1次，由鄉(鎮、市)長召集，並擔任主席；如鄉(鎮、市)長因故不能出席，應由其指定委員1人為主席。

三、調解程序：調解依下列程序以會議方式進行：

- (一) 申請人陳述申請之事實理由及目的。
- (二) 對造人陳述事實及理由。
- (三) 詢問關係人或證人。
- (四) 委員根據詢問結果並參酌法令及實情議定調解方法。
- (五) 邀集雙方當事人進行調解。
- (六) 調解完畢作成筆錄並當場宣讀，經當事人認為無誤後由當事人及與會委員簽名或蓋章。

- 四、表決決定：調解爭議委員如意見不能一致時，得採表決方式決定，其議決，應以出席委員過半數之同意為之。

- 五、當事人未到場：調解爭議申請人經2次通知不到會亦未委託代理人到會者，視為撤回申請。對造人經2次通知不到會亦未提出答辯書或拒不接受通知者，視為調解不成立，鄉(鎮、市)租佃委員會得憑申請人陳述理由，依據法令及事實作成決議，送縣租佃委員會調處。

- 六、會議秩序：會議進行中，應維持開會中之秩序，以確保會議順利進行。

七、調解紀錄：調解會議記錄應確實詳細記載，並應記載下列事項：

- (一) 申請人及對造人(含代理人)。
- (二) 耕地租約全部標示。
- (三) 申請案由。
- (四) 申請人陳述事由。

- (五) 對造人陳述事由。
- (六) 承辦員調查經辦情形及處理意見。
- (七) 委員洽詢意見及當事人答覆情形。
- (八) 調解決議主文與作成決議之理由(主文與理由應有一致性)。
- (九) 申請人與對造人對決議內容意見(需表示同意與否及簽名確認)。
- (十) 出席委員與記錄人員簽名。

八、 調解結果：

- (一) 調解成立：經調解成立案件，應於調解後5日內將筆錄送達當事人，並報請縣租佃委員會發給調解成立證明書。
- (二) 調解不成立：經調解未成立之案件，應於調解後5日內將筆錄副本連同有關案卷送縣租佃委員會予以調處。

肆、 調處會議

- 一、縣租佃委員會收到鄉（鎮、市）租佃委員會調解未能成立之耕地租佃爭議案件，應將調處事項於開會調處7日前，以書面通知雙方當事人。
- 二、調處爭議時，當事人應親自到會候詢或陳述意見，必要時並應通知證人或其他關係人到會備詢。
- 三、當事人因故不能到會時，得以書面委託其家屬或第三人代理之。
- 四、調處爭議當事人任何一方經2次通知不到會，亦未提出書面意見或拒不接受通知者，縣租佃委員會仍應就已知之一切資料斟酌作成決議。
- 五、調處爭議委員如意見不能一致時，得採表決方式決定。
- 六、縣租佃委員會作成之調處決議，除雙方當事人當場表示同意，成立調處者，或當場表示不同意，調處不成立者外，應於調處後10日內將調處決議送達當事人。當事人於調處決議送達後15日內聲明不服或未表示意見者，移送司法機關處理；當事人於調處決議送達後15日內表示同意者，視為調處成立，應發給證明並將調處筆錄副本連同原案卷發回原鄉（鎮、市）公所租佃委員會。

伍、 調解調處成立之後續處理

- 一、調解調處成立後，一方不履行其義務時，他造當事人得依耕地三七五減租條例第27條（爭議調解、調處之效力）規定「耕地租佃爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。」，逕向該管司法機關聲請強制執行。
- 二、司法機關受理耕地租佃爭議案件之強制執行，係以調解調處成立之主文內容為執行依據，對調解調處成立主文內容以外之請求事項，不得作為強制執行之執行依據。

苗栗市-嘉盛字第 127 號

申請人：（出租人）徐○鈞

對造人：（承租人）賴○錦、賴彭○玉、賴○丞

案由：109 年底三七五耕地租約期滿（嘉盛字第 127 號租約）案件，耕地坐落苗栗市為公段 399 地號（承租面積 3,133.42m²）、400 地號（承租面積 3,140.49m²），出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回耕地，出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定准予收回耕地，並請出租人依同條例第 17 條第 2 項第 1、2 款規定補償承租人後終止租約，惟因未失效能土地改良物及未收穫農作物價值補償費用，租佃雙方協議不成，出租人遂依耕地三七五減租條例第 26 條，向耕地租佃委員會申請調解。

申請人（出租人）陳述：

經委託陳○杰先生代為多方聯繫，承租人提出每人補償新台幣 120 萬元、共計 360 萬元，惟承租人未提出未失效能土地改良物及未收穫農作物之資料及計算方式與數額；考量雙方認知差異過大，遂向耕地租佃委員會提請調解。

對造人（承租人）陳述：

從原承租人賴○富 37 年訂立租約承租起，逢民國 48 年八七水災承租地遭洪水沖刷嚴重流失，又於民國 72 年水利會改建水圳深挖，致承租土地 6 分地需填入 1 公尺深良土，自承租以來，按 2 次填土花費費用計算，此為承租人年年辛勞付出才有目前之良田景觀，另於民國 87 年重測後，發生占用溢繳租金情事，請出租人一併釐清返還相關費用。

苗栗市公所調解決議

主文：有關土地改良費用（未失效能部分價值）不予補償；尚未收穫農作物，由承租人自行收割後，再行收回。

理由：

1. 土地改良之書面文件通知未提供，應無補償事項。
2. 因承租人不同意，調解不成立。

業務單位意見：

一、本案係 109 年底租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回耕地，經核符合收回耕地要件，惟仍需依同條例第 17 條第 2 項第 1、2 款規定補償承租人後終止租約。但因未失效能土地改良物價值及未收穫農作物補償費用，租佃雙方協議不成，出租人遂依耕地三七五減租條例第 26 條，向耕地租佃委員會申請調解；此申請事由符合耕地三七

五減租條例第 26 條第 2 項規定「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」並予敘明。

二、有關同條例第 17 條第 2 項第 1、2 款規定補償事項：

1. 未失效能土地改良物費用部分：應請租佃雙方提供有無減租條例第 13 條規定通知出租人之書面文件。
2. 未收穫農作物部分：應請租佃雙方提出耕地上有無尚未收穫農作物之說明。

三、有關未失效能土地改良填土費用，承租人未提出改良完成時之書面通知文件，苗栗市公所於 110 年 8 月 23 日現場勘查時，租佃雙方亦未能認定土地改良需補償事項，租佃雙方就補償事項及補償金額仍有爭議。

四、查本案：

1. 未失效能土地改良物費用部分，承租人主張填土 2 次，但第 1 次填土之效能，已由第 2 次填土覆蓋，擬認定第 2 次之填土尚未失其效能；以租約面積 6,273.91m²，填土 1M 深，計填入 6,273.91m³ 泥土，依苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例附表 8-土木基礎單價表 1. 挖方及回填補償單價 400 元/m³，計新台幣 250 萬 9,564 元。
2. 未收穫農作物費用部分，因承租人本期以播種水稻，擬請出租人於承租人將本期稻作自行收割後，再由地主收回耕地，則此部分費用，即免予補償。
3. 至於承租人提出地籍圖重測後有占用溢繳租金 1 節，查租約土地於 87 年地籍圖重測，有關辦理地籍圖重測意義，係政府採衛星定位測量或其他同等精度測量方法重新編訂段界、地號，將地主指定之使用情形，重新作圖計算面積，而承租人所述當年現場有很多界樁情事，應為重測工作測量人員，參照舊地籍圖協助指界測定界址的結果，致有現場田埂偏差 1M，鄰地占用之情形，此非出租人未完整交付承租人耕作使用，亦非為承租人疏於管理而遭占用，係不可歸責租佃雙方，且於重測後承租人以土地登記簿全部耕作使用，故應無溢繳租金情事。

五、是以，擬由出租人於本期稻作自行收割後收回耕地，並由出租人補償承租人未失效能土地改良費用計新台幣 125 萬 4,782 元。

造橋鄉-原字第 25 號

申請人：（出租人）黃○航							
對造人：葉○弦、葉○龍、葉○宏							
案由：三七五耕地租約(原字第 25 號)出租人以承租人繼續 1 年不為耕作，且變更租約約定耕作正產物「稻谷」為由，提出終止租約之申請；承租人提出異議，租佃雙方遂產生爭議，出租人提出調解申請。							

鄉鎮	段別	地號	土地面積(公頃)	承租面積(公頃)	所有權人	承租人	租約字號
造橋	造橋	432	0.0607	0.0607	黃○航	葉○弦 葉○龍 葉○宏	原 25 號
造橋	造橋	427	0.0386	0.0386			
造橋	造橋	433-2	0.0520	0.0520			
造橋	東興	1376	0.039446	0.039466			
造橋	東興	1322	0.036367	0.036367			
造橋	東興	1324	0.014044	0.014044			
造橋	東興	1307	0.088298	0.088298			
造橋	東興	1309	0.093632	0.093632			
造橋	東興	1312	0.039645	0.039645			
造橋	東興	1313	0.110630	0.110630			
造橋	東興	1315	0.064606	0.064606			
造橋	東興	1274	0.026988	0.026988			

申請人（出租人）陳述：

承租人於 105 年 5 月 31 日起即大面積未耕種，到 108 年 10 月 13 日之間航照圖已繼續一年未耕作，另種植茄苳樹性質與耕地租約作物不符，顯然有終止租約收回耕地事由。

對造人（承租人）陳述：

於 110 年 5 月 5 日會勘耕地時，已顯示有種植西瓜，表示有多年在耕作，茄苳樹為最近(109 年 11 月)所種植，為增加收入。

近來多日未下雨，而耕地缺水，於是種植茄苳樹及西瓜提高生計，並非出租人所言，種植大面積茄苳樹及多年未耕作。

造橋鄉公所調解決議

主文：繼續租約。（出租人不同意，調解不成立）

理由：承租人應依租約約定耕地性質確實耕作，委員會經決議結果給予繼續承租。

業務單位意見：

- 一、 本案耕地出租人主張承租人「繼續 1 年不為耕作」申請終止租約，承租人提出異議產生租佃爭議。依耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」並有規定。

- 二、依耕地三七五減租條例第 17 條規定「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：…四、非因不可抗力，繼續 1 年不為耕作。」及臺灣省耕地租約登記辦法第 6 條「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。申請租約終止登記者，應填具申請書，提出原租約外，並依下列規定，檢具證明文件：…四、依本條例第 17 條第 1 項第 4 款申請者，應檢具承租非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之證明 1 份。」。
- 三、另依土地法第 106 條規定「以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」、按內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函函釋「二、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬「未自任耕作」，…原約定為農業使用（或漁業、牧業使用），但承租人改變為漁業使用（或農業、牧業使用），未經出租人同意者。」，次按「耕地租賃，以支付地租而耕作他人之農地為要件，所謂耕作，指目的在定期（按季或按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物而言。」（參照司法院院字第 738 號）
- 四、關於種植茄苳樹與耕地租約作物「稻谷」不符部分，查「…為改善居住、育樂環境而種植花卉樹種等園藝作物、以供出售者，既與造林有間，其所栽植之植物，係屬農業經營之一種，乃不失為農作物。」，係 82 年台上字第 109 號判例有案。本案承租人所種植茄苳樹，係為優質庭園用樹樹種，姑且論作農作物，雖與租約約定之正產物「稻谷」有別，但仍屬農業使用性質。
- 五、對於繼續 1 年以上未耕種部分，依承租人所述「有多年在耕作，茄苳樹為最近(109 年 11 月)所種植」，則其在 105 年至 108 年期間，若有耕作應為種植水稻，惟按出租人所提供之航照圖日期為 105.05.31、106.10.26、107.07.28、107.10.21、108.10.13，屬水稻之生產期，其出租耕地上不應整片為雜草，則當時顯然有未耕種之情事；且經洽詢公所農政單位表示，承租人於適時無申請休耕轉作，顯有「繼續 1 年以上不為耕作」得終止租約之事由。
- 六、擬「終止租約，由出租人收回耕地」。

國有耕地租約苑裡鎮玉山段1868地號等3筆

申請人：（出租人）財政部國有財產署中區分署苗栗辦事處

對造人：（承租人）邱○美

案由：

因承租人於耕地上建有2層磚造鐵皮棚房，違反耕地三七五減租條例第16條規定，出租人向法院提起「租約無效，要求拆屋還地並繳付使用補償金」，經法院裁定「應踐行耕地三七五減租條例第26條規定」，逐申請調解。

申請人（出租人）陳述：

1. 苑裡鎮玉山段1868、1869、1870地號3筆國有耕地與承租人邱○美，訂有(88)國耕租字第650號國有耕地租賃租約，租期自民國102年1月1日至111年12月31日屆滿，承租面積分別0.014718、0.014782、0.011624公頃。
2. 申請人於108年11月27日派員勘查系爭耕地，發現耕地上建有2層磚造鐵皮棚房（門牌號碼：苗栗縣苑裡鎮山柑里○○□□之○號），做工廠及房舍使用、建物面積405m²，現場未有耕作事實或農具、農作物，顯未作耕地使用。
3. 承租人違反耕地三七五減租條例第16條規定，屬租約無效，承租人應拆除及移除地上物，並繳付使用補償金。

對造人（承租人）陳述：

租約於83年訂約，最近於102年換約，並已在租地上搭蓋鐵皮棚房，編有門牌號碼，係為工作與居住，有按時繳交房租稅，不同意終止租約。

苑裡鎮公所調解決議

主文：由承租人回復原耕地使用性質，繼續租約。

理由：

1. 承租人於耕地上建有2層磚造棚房，係為居住與工作所需，基於必要性，仍請拆除後依原租約繼續承租。
2. 因出租人及承租人均不同意，調解不成立。

業務單位意見：

- 一、案依內政部77年6月13日台內地字第604443號函「公有耕地在未依法終止租約前發生爭議時，應依耕地三七五件租條例規定辦理」。又，耕地三七五減租條例第16條規定「承租人應自任耕作…承租人違反前項規定時，原訂租約無效…得由出租人自行耕種或另行出租」。及耕地三七五減

租條例第 26 條第 2 項規定「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」並予敘明。

二、按「如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』…(二)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋」內政部 93 年 3 月 10 日台內第字第 0930066140 號函示有案；復依內政部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令略以「公有耕地承租人未自任耕作者，原訂租約即向後失其效力，租賃關係因而消滅，縱使嗣後同意再續約，該租約應視為新訂租約，不因續約而使原已失效之契約回復其效力」規定。

三、查本案：

1. 國有耕地(88 國耕租字第 650 號)租賃契約書：五、特約事項(二)「承租土地，承租人確係自認耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並承認租約無效，交還土地，絕無異議。」、四、其他約定事項(十)「租賃耕地，承租人應自任耕作種植農作物之用，如需興建相關之農業設施，應事先徵得出租機關同意。」、(二十)適用耕地三七五減租條例之耕地租約在租佃期限未屆滿前，有該條例第 17 條第 1 項規定情形之 1 者，出租機關得終止租約。」並有約定事項。查承租人於耕地有 2 層磚造鐵皮棚房面積 405m²(編有門牌號碼)，顯與耕地契約約定不符。
2. 國產署於 108 年 11 月 27 日派員勘查系爭耕地上確有建築 2 層磚造鐵皮棚房（門牌號碼：苗栗縣苑裡鎮山柑里○○□□之○號）、建物面積 405m²，做工廠及房舍使用，現場未有耕作事實或農具、農作物，顯未自任耕作，且有繼續 1 年以上不為耕作之情事。
3. 承租人自陳搭建 2 層磚造棚房做工作及居住使用，雖經苑裡鎮公所耕地租佃委員會調解決議「由承租人回復原耕地使用性質，繼續租約。」，承租人仍表示不願拆除，而不同意。

四、是以，本案承租人違反規定，擬「終止三七五租約由出租人收回耕地」，惟出租人國有耕地租賃契約管理模式，尚得與承租人訂定其他一般租賃租約，建請出租人在維持現狀既有使用狀態下，與承租人另訂其他一般租賃租約。

國有耕地租約-苑裡鎮玉山段1271地號等12筆

申請人：（出租人）財政部國有財產署中區分署苗栗辦事處

對造人：（承租人）劉○海繼承人劉○東、劉○月、劉○霞、劉○珊、劉○秋、劉○灼、劉○澄、劉○嬋等8人

關係人：（轉租現使用人）蕭○誼

案由：

一、因承租人於玉山段1291地號耕地上建有鐵皮浪板棚房及水泥地，現場未發現有耕作事實或農具、農作物等，顯非作為耕地使用。

二、承租人已違反耕地三七五減租條例第16條規定，系爭租約於民國91年8月20日派員至現場勘查發現，租租向後失其效力，遂申請調解。

編號	鄉鎮	段別	地號	登記面積 m ²	承租面積 m ²	承租人	使用現況	轉租現 使用人	公告放 租
1	苑裡	玉山	1271	548.32	548.32	劉○海 繼承人 劉○東 劉○月 劉○霞 劉○珊 劉○秋 劉○灼 劉○澄 劉○嬋 等8人	耕作		簽請放租
2	苑裡	玉山	1272	548.30	548.30		耕作		簽請放租
3	苑裡	玉山	1273	548.29	548.29		耕作		簽請放租
4	苑裡	玉山	1274	548.29	548.29		耕作		簽請放租
5	苑裡	玉山	1275	548.28	548.28		耕作		簽請放租
6	苑裡	玉山	1276	548.29	548.29		耕作		簽請放租
7	苑裡	玉山	1277	548.29	548.29		耕作		簽請放租
8	苑裡	玉山	1291	2276.95	2276.95	劉○珊 劉○秋 劉○灼 劉○澄 劉○嬋 等8人	鐵皮浪板棚房、水泥地（工廠使用、峰○宮）	蕭○誼 （峰○宮）	原承租人 占用興建 蕭○誼使 用峰○宮
9	苑裡	玉山	1296	1334.45	1334.45	等8人	耕作		已出租
10	苑裡	玉山	1297	1334.47	1334.47		耕作		已出租
11	苑裡	玉山	1298	1334.45	1334.45		耕作		已出租
12	苑裡	玉山	1299	1334.47	1334.47		耕作		已出租
			合計	11452.85	11452.85				

申請人（出租人）陳述：

一、苑裡鎮玉山段1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1291、1296、1297、1298、1299地號等12筆國有耕地與承租人劉金海（98年1月22日亡），訂有（88）國耕租字第651號國有耕地租賃租約，租期至101年12月31日屆滿。

二、申請人於91年8月20日派員勘查系爭耕地，發現耕地上建有鐵皮浪板棚房及水泥地，地上物係工廠用途，現場未有耕作事實或農具、農作物，顯未作耕地使用。本署即以106年9月15日台財產中苗二字第10627015810號函知承租人「原訂租約自91年8月20日勘查日起全部租約無效」。

三、承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條規定，屬租約無效，承租人應拆除及移除地上物，並繳付使用補償金。

對造人（承租人）陳述：

案係 81 年即蓋有建築磚造鐵皮棚房，違(約)規使用，願意交還該土地，但國有財產署要本人拆除建物回復原狀，所需費用及占用使用補償金甚鉅，非本人所能擔負。

苑裡鎮公所耕地租佃委員會調解決議

主文：玉山段 1291 地號，新訂租約為基地（一般租賃契約），其餘同段 1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 11 筆土地由地主收回。

理由：

一、查玉山段 1291 地號現狀為建物使用，且周圍土地施設建物，並無法恢復耕地使用，仍以基地租約視為一般租賃契約使用。

二、其餘同段 1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 11 筆土地，由地主收回。

因申請人(出租人)不同意玉山段 1291 地號以一般基地租賃契約使用，對照人（承租人）仍要申請租約玉山段 1271、1272、12732、1274、1275、1276、1277 地號，租佃雙方均不同意，調解不成立。

業務單位意見：

一、案依內政部 77 年 6 月 13 日台內地字第 604443 號函「公有耕地在未依法終止租約前發生爭議時，應依耕地三七五減租條例規定辦理」。又，耕地三七五減租條例第 16 條規定「承租人應自任耕作…承租人違反前項規定時，原訂租約無效…得由出租人自行耕種或另行出租」。及耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項規定「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」並予敘明。

二、按內政部 93 年 3 月 10 日台內第字第 0930066140 號函示「三、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』…(三)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物等。…」；復依內政部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令略以「…公有耕地承租人未自任耕作者，原訂租約即向後失其效力，租賃關係因而消滅，縱使嗣後同意再續約，該租約應視為新訂租約，不因續約而使原已失效之契約回復其效力。」並有規定。

三、查本案：

1. 國有耕地(88 國耕租字第 651 號)租賃契約書：五、特約事項(二)「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並承認租約無效，交還土地，絕無異議。」、四、其他約定事項(九)「承租人不任耕作或將耕地全部或一部轉讓或轉租他人時，原訂租約無效。」並有約定事項。
2. 依所附國有耕地(88 國耕租字第 651 號)租賃契約書之租期 87 年 9 月 23 日至 91 年 12 月 31 日(中苗段 91、92、93、95、96、97、103 地號等 7 筆)、92 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日(玉山段 1271、1272、1273、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 9 筆)91 年 11 月 14 日訂立〈特約事項 4. 本租約土地署擬辦放領土地，出租機關同意維持原租賃關係，惟嗣經查明不符合放領規定者，承租人應恢復租約約定用途使用。〉、92 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日(玉山段 1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 12 筆)91 年 12 月 12 日訂立，其所附相同租期 92 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日之租約標的不同，亟需釐清國有耕地租約標的為何？

案查係依本府 94 年 12 月 12 日府地劃字第 0940141485 號函及 94 年 10 月 18 日勘查結果辦理承租標示更正

3. 案經國有財產署中區分署苗栗辦事處 106 年 9 月 15 日台財產中苗二字第 10627015810 號函通知劉○海繼承人劉○東「…因未自任耕作，違反耕地三七五減租條例第 16 條規定，原訂租約自 91 年 8 月 20 日(本分署勘查日)起全部無效，繼承換約申請案併予註銷，…」，並於文內說明「本分署 91 年 8 月 20 日、98 年 7 月 7 日及 106 年 6 月 6 日勘查結果：
1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 11 筆國有土地地上物狀況為稻田，地上物用途為耕作；1291 地號國有土地地上物狀況為鐵皮浪板棚房、水泥地，地上物用途為工廠。」，旨案查得違規起始自 91 年 8 月 20 日，則依 91 年 11 月 14 日訂立 9 筆續租租約或 91 年 12 月 12 日訂立 12 筆續租租約書，係於 91 年 8 月 20 日勘查後所訂定之租約，則依前揭函示說明二-(三)引用內政部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令顯示，此租約為新訂不適用 375 之租約；若本案為新訂之一般租約，則不屬租佃爭議調解調處範疇，應予以駁回。
4. 查承租人劉○海於 98 年 1 月 22 日亡，其繼承人陳以「父親於民國 98 年過世，父親承租於玉山段 1291 號施設鐵皮房屋、水泥地。本人繼承父親之租約，另農地恢復原狀所需拆除費用需 300 萬元左右及國有財

產署計算 91 年 11 月 5 日起至 110 年 11 月 30 日期間承租人無權占用基地租金 2,028,990 元，費用甚鉅，承租人均無力負擔。」

5. 基於 375 租約關係存在為前提，即依 106 年 9 月 15 日通知租約無效為準，予以審酌，本案出租人於上開通知函始主張租約無效，則承租權之繼承人於是日後即屬無權占用狀態，其依民法收取使用補償金之起算日期及已繳租金得否抵扣部分，非為租佃爭議調解調處事由，應由租佃雙方另行處理。
6. 查玉山段 1291 地號上磚造鐵皮棚房，據承租人所陳為 81 年興建完成，按申租國有基地申請條件「民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用國有非公用土地，並願繳清歷年使用補償金者。」，若承租權之繼承人願繳清歷年使用補償金，擬請承租權之繼承人另與出租人申辦國有基地租約。

案查承租人劉○東委託羅○圳申請國有基地承租，經苗栗辦事處 107 年 8 月 14 日台財產中苗二字第 10727013630 號函通知所附航照圖所示建物面積差異甚大無法審認，請於 107 年 9 月 14 日前檢具政府機關圖資判釋結果，逾期註銷申租案。後經苗栗辦事處 107 年 12 月 21 日台財產中苗二字第 10727021030 號函註銷申租案。

7. 另 查 玉 山 段 1271、1272、1273、1274、1275、1276、1277、1296、1297、1298、1299 地號等 11 筆國有土地，仍為稻作使用，若承租權之繼承人上有承繼耕作之意願，擬請承租權之繼承人另與出租人申辦一般耕地租約；惟據悉，國有財產署中區分署苗栗辦事處業將其中 4 筆土地出租與其他人耕作，剩餘 7 筆土地亦已完成放租公告，刻正簽請放租中。

四、綜上，本案部分承租耕地 1291 地號土地違反應自任耕作規定，擬「終止租約由出租人收回耕地」；惟，出租人國有耕地租賃契約管理模式，尚得與承租人訂定其他一般耕地(基地)租賃契約，建請出租人在維持既有使用狀態下，與承租人另訂其他一般(基地)租賃契約。

西湖鄉-西鄉字第 26 及 27 號

申請人：（出租人兼承租人）邱○晃

對造人：（承租人）邱○育、出租人（徐○金）

案由：本案耕地三七五租約土地經重測及地籍清理分割、標售、移轉，申請人取得一部所有權及部分移轉為中華民國所有，其租約承租面積待釐清，西湖鄉公所遂於110年11月23日召開承租面積確認會議結論，西鄉字第26租約承租人邱○育承租面積：「新高埔段1742地號承租人邱○育耕作面積0.159591公頃，同段1743地號（中華民國所有）邱紹育（未訂租約占用面積0.1095公頃）耕作，同段1744地號邱○育承租邱○晃所有持分面積0.052709公頃，同段1745地號（土地所有權人水甲田）承租土地面積1/2。即承租面積0.078523公頃，承租人邱○育仍繼續承租。」，申請人對於此會議論承租人邱○育的承租面積，提出異議及不同意見。

西湖鄉公所110年11月23日承租面積確認會議結論

租約標示			所有權人	重測前		26號租約：邱○育		27號租約：邱○晃	
段別	地號	面積m ²		地號	面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	1595.91	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095		X
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		527.09 (邱○晃)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

申請人（出租人）陳述：

1. 承租人邱○育祖先原先承租土地位置，非全在本人現（所）有土地範圍，應包括徐增金及國有土地範圍，其承租面積完全由本人承擔依法無據損及本人權益。
2. 前於現場施測時，承租人自行指定使用位置已由地所測定在案，此承租人測定之使用位置，未位於本人所有土地上。
3. 承租人近20年未在承租土地上自任耕作，其佃農身分是否仍然存在？請依法辦理。

4. 請將該會議紀錄作廢，並為適切處理。

對造人（承租人）陳述：

本人租約經依租約書申請續訂，依照110年11月23日召開協調做成的紀錄為租約面積。

西湖鄉公所調解決議

主文：「西鄉字第26租約」：新高埔段1742地號承租人邱○育耕作面積0.094880公頃，同段1743地號(中華民國所有)邱○育(未訂租約占用面積0.141603公頃)耕作，同段1744地號邱○育承租邱○晃所有持分面積0.052709公頃及徐○金持分面積0.032608公頃，同段1745地號(土地所有權人水甲田)承租土地面積1/2，即承租面積0.078523公頃，承租人邱○育仍繼續承租。

「西鄉字第27號租約」：新高埔段1743地號中華民國所有，邱○晃請與國有耕地租約確認租賃面積0.141603公頃。另同段1742、1744地號因承租人邱○晃取得土地登記所有權，原承租面積因混同而註銷。至於同段1745地號(土地所有權人水甲田)承租土地面積1/2，即承租面積0.078523公頃，承租人邱○晃仍繼續承租。

西湖鄉公所租佃委員調解結果

租約標示			所有權人	重測前		26號租約:邱○育		27號租約:邱○晃	
段別	地號	面積m ²		地號	面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	948.80	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1416.03 (1/2)		1416.03 (1/2)
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		527.09 (邱○晃) 326.08 (徐○金)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

理由：原租約標示經地籍圖重測及承租人邱○晃承買取得所有權，依原租約既有租賃關係釐正租約面積。

(出租人兼承租人邱○晃不同意，出租人徐○金不同意，調解不成立)

業務單位意見：

重測前出租土地分割租約標示情形

租約標示	所有權人	重測前	26號租約:邱○育	27號租約:邱○晃
------	------	-----	-----------	-----------

段別	地號	面積m ²		地號	面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	622.72 (土地複丈)	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095 (占用面積)		0
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582/244291 邱○晃 52709/244291	117-6	2541		不足 973.19 527.09 (邱○晃)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)
新高埔	1741	458.00	中華民國	117-1	470	470	458 公有租約	X	X
新高埔	1719	199.00	中華民國	111	199	X	X	199	199 公有租約
新高埔	1747	2148.01	邱○晃	120	2148	1074	1074 26A	1075	0 混同註銷
新高埔	1746	5314.02	邱○晃	119	5314	1210	1210 26A	4099	0 混同註銷
新高埔	1750	2619.01	曾◎超 (邱○育)	122	2619	1074	0 混同註銷	X	X

- 一、 本案耕地租約(西鄉民字第 26 及 27 號租約)分別訂有租約西湖鄉高埔段 117-2 內、117-3 內、117-6 內地號 3 筆承租面積 0.3218 公頃，及同段 118 內地號 0.0790 公頃；並另有耕地租約(西鄉民字第 26A 號租約)訂有租約西湖鄉高埔段 120 內地號承租面積 0.1074 公頃、119 內地號承租面積 0.1210 公頃。
- 二、 嗣(西鄉民字第 26 及 27 號)租約標示經地籍圖重測及買賣取得，重測後土地登記簿面積，新高埔段 1742(0.214480 公頃)、1743(0.283205 公頃)、1744(0.244291 公頃)及 1745 地號(0.157046 公頃)，其中同段 1742(邱德晃所有)、1743(中華民國所有)、1744 地號(邱○晃及邱○金所有)。因土地所有權人分屬不同，各承租人與出租人間自具有獨立租賃關係，實有上開租約各筆地號承租面積釐清確認之必要。
- 三、 案經西湖鄉公所 110 年 11 月 23 日召開協調做成的紀錄「西鄉字第 26 租約」：新高埔段 1742 地號承租人邱○育耕作面積

0.159591 公頃，同段 1743 地號(中華民國所有)邱○育(未訂租約占用面積 0.1095 公頃)耕作，同段 1744 地號邱○育承租邱○晃所有持分面積 0.052709 公頃，同段 1745 地號(土地所有權人水甲田)承租土地面積 1/2，即承租面積 0.078523 公頃，承租人邱○育仍繼續承租。「西鄉字第 27 號租約」：新高埔段 1743 地號中華民國所有，邱○晃並無租約面積。另同段 1742、1744 地號因承租人邱○晃取得土地登記所有權，原承租面積因混同而註銷。至於同段 1745 地號(土地所有權人水甲田)承租土地面積 1/2，即承租面積 0.078523 公頃，承租人邱○晃仍繼續承租。」因承租人之一(兼土地所有權人)邱○晃提出不同意，遂產生租佃爭議。依耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」規定，案經西湖鄉公所 111 年 1 月 20 日調解不成立，遂移送本府調處。

四、案查上開 2 件租約，高埔段 118 地號(重測後新高埔段 1745 地號)土地於地籍圖重測前承租面全部面積，其餘為承租部分土地面積，經地籍圖重測後新高埔段 1742 地號承租人邱○晃承買全部、1743 地號中華民國全部所有及 1744 地號承租人邱○晃承買一部 52709/244291。依耕地三七五減租條例第 25 條「在耕地租期屆滿前，出租人縱將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」並有規定。

五、是以，本處擬具 4 案意見如下：

【甲案】

理由：

- (一) 新高埔段 1742、1743、1744 地號土地重測前登記面積為 8045 m^2 (租約面積 6436 m^2)，重測後登記面積為 7419.76 m^2 ，依地籍重測調查表所示，其四至界址為「參照舊地籍圖」辦理協助指界，即係依舊地籍圖釘樁，此表示原地籍圖之圖面面積少於登記面積，在整筆土地因重測面積增減，其整筆承租面積亦將同步增減之原理下，其實地承租面積亦應相對同比例減少為 5935.8 m^2 (7419.76/8045*6436=5935.8)。
- (二) 以邱○育實際耕作面積(1742 地號 622.72 m^2)與國有占用面積(1743 地號 1095 m^2)，承租面積不足部分(5935.8/2-622.72-1095=1250.18)，由 1744 地號按邱○晃與徐○金持分比例分擔。
- (三) 邱○晃持有土地(1742 及 1744 地號)之承租部分面積，因混同

使用而註銷；1743 地號(國有)未使用，無租約面積。

(四) 1745 地號(水甲田)由邱○育與邱○晃承租 1/2 面積。

【甲案】建議承租面積

租約標示			所有權人	重測前		26 號租約:邱○育		27 號租約:邱○晃	
段別	地號	面積 m^2		地號	面積 m^2	租約面積 m^2	承租面積 m^2	租約面積 m^2	承租面積 m^2
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	622.72	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095		0
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		269.74 (邱○晃) 980.43 (徐○金)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

【乙案】

理由：

(一) 新高埔段 1742、1743、1744 地號土地重測前登記面積為 8045 m^2 (租約面積 6436 m^2)，重測後登記面積為 7419.76 m^2 ，依地籍重測調查表所示，其四至界址為「參照舊地籍圖」辦理協助指界，即係依舊地籍圖釘樁，此表示原地籍圖之圖面面積少於登記面積，在整筆土地因重測面積增減，其整筆承租面積亦將同步增減之原理下，其實地承租面積亦應相對同比例減少為 5935.8 m^2 (7419.76/8045*6436=5935.8)。

(二) 國有土地 1743 地號以占用面積 1095 m^2 ，及邱○育及邱○晃與徐○金共同陳述認定於徐○金持有部分無承租耕作之事實，即其承租範圍為 1744 地號邱○晃共有持分(527.09 m^2)及 1742 地號 (5935.8/2-622.72-1095=1250.18)。

(三) 邱○晃持有土地(1742 及 1744 地號)之承租部分面積，因混同使用而註銷；1743 地號(國有)未使用，無租約面積。

(四) 1745 地號(水甲田)由邱○育與邱○晃承租 1/2 面積。

【乙案】建議承租面積

租約標示			所有權人	重測前		26 號租約:邱○育		27 號租約:邱○晃	
段別	地號	面積 m^2		地號	面積 m^2	租約面積 m^2	承租面積 m^2	租約面積 m^2	承租面積 m^2
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	1250.18	3218	0
新高	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095		0

埔									
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		527.09 (邱德晃)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

【丙案】

理由：

- (一) 維持邱○育租約面積(3218m²)，國有土地 1743 地號以占用面積 1095m²，及邱○育及邱○晃與徐○金共同陳述認定於徐○金持有部分無承租耕作之事實，即其承租範圍為 1744 地號邱○晃共有持分(527.09m²)及 1742 地號(3218-1095-527.09=1595.91)。
- (二) 邱○晃持有土地(1742 及 1744 地號)之承租部分面積，因混同使用而註銷；1743 地號(國有)未使用，無租面面積。
- (三) 1745 地號(水甲田)由邱○育與邱○晃承租 1/2 面積。

【丙案】建議承租面積

租約標示			所有權人	重測前		26 號租約：邱○育		27 號租約：邱○晃	
段別	地號	面積m ²		地號	面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	1595.91	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095		0
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		527.09 (邱○晃)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

【丁案】

理由：

- (一) 以邱○育實際耕作面積(1742 地號 622.72m²及 1744 地號邱○晃共有持分 527.09m²)，國有占用面積(1743 地號 1095m²)，其餘部分因無耕作事實未有承租。
- (二) 邱○晃持有土地(1742 及 1744 地號)之承租部分面積，因混同使用而註銷；1743 地號(國有)未使用，無租面面積。

(三) 1745 地號(水甲田)由邱○育與邱○晃承租 1/2 面積。

【丁案】建議承租面積

租約標示			所有權人	重測前		26 號租約:邱○育		27 號租約:邱○晃	
段別	地號	面積m ²		地號	面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²	租約面積m ²	承租面積m ²
新高埔	1742	2144.80	邱○晃	117-2	2581	3218	622.72	3218	0
新高埔	1743	2832.05	中華民國	117-3	2923		1095		0
新高埔	1744	2442.91	徐○金 191582 /244291 邱○晃 52709 /244291	117-6	2541		527.09 (邱○晃)		0
新高埔	1745	1570.46	水甲田 水利用地	118	1581	790	785.23 (1/2)	790	785.23 (1/2)

六、再查，原租約標示重測前高埔段 117-2 地號於 101 年依據地籍清理條例規定，辦理逕為分割為同段 117-2、117-3、117-6 地號，並予以代為標售；後經 106 年 11 月辦理地籍圖重測變更為新高埔段 1742、1743、1744 地號；其中 1742 地號土地邱○晃於 105 年取得、1743 地號土地於 107 年移轉登記為國有(中華民國)、1744 地號土地由徐○金及邱○晃取得；基於原租約重測前高埔段 117-2 地號之訂約面積 6436m²(26 及 27 號租約面積合計 6436m²)僅為土地面積 8045m²一部，且地籍圖重測後 3 筆地號土地合計面積共 7419.76m²減少 625.24m²，其中承租人邱○晃買賣取得之土地(1742 地號全部及 1744 地號部分)面積短少 457.36m²，第三人徐○金買賣取得(1744 地號部分)面積短少 76.93m²，又邱○育實際耕作位置面積 2244.81m²(622.72+1095+527.09)，與原 26 號租約面積短少 973.19m²；建議由原承租人邱○晃(重測後面積短少承租面積僅為 1745 地號水甲田)及邱○育(租約面積短少)共同擔負租約面積的減少後，擬以方案丁為租約面積。

卓蘭鎮-卓蘭卓字第 115 號租約

申請人：(出租人)周○榮、周○梅、陳周○珠、周○一

對造人：(承租人)范○明

案由：三七五耕地租約(卓字第 115 號)卓蘭鎮苗豐段 332(0.151342 公頃)、339(0.196335 公頃)、340 地號(0.057409 公頃)，出租人以違反耕地三七五減租條例第 16 條應自任耕作規定，提出租約無效之申請；承租人提出異議，租佃雙方遂產生爭議。

鎮	段	地號	登記面積	承租面積	所有人	承租人
卓蘭	苗豐	332	0.151342	0.151342	周○榮 周○梅 陳周○珠 周○一	范○明
卓蘭	苗豐	339	0.196335	0.196335		
卓蘭	苗豐	340	0.057409	0.057409		

申請人(出租人周○榮等 4 人)陳述：

1. 苗豐段 339、340 地號經測量釘樁，有一部面積由他人耕作，並未自任耕作。
2. 同段 332 地號建物於 102 年建築 6 米高，顯然違規使用。該地號並堆放流動廁所及廢棄物，有非因不可抗力消極任其荒蕪達 9 年。
3. 承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條應自任耕作規定，提出租約無效及終止租約收回耕地。

對造人(承租人范○明)陳述：

1. 租約耕地上建物資材室，係 70 幾年間原承租人及原出租人雙方均已訂定存在，並無增建或改建。
2. 據 82 年至 92 年空照圖，地形及地貌均未改變，且自本人 105 年繼承承租以來使用現況依規定自任耕作，按期繳付租金並無不為耕作，出租人要求收回耕地，顯然嚴重影響本人承租權益，並不同意出租人收回耕地終止租約。

卓蘭鎮公所調解決議

主文：由承租人繼續承租。(出租人不同意，調解不成立。)

理由：

1. 苗豐段 332 建物係由出租人周○榮申請，該建物經卓蘭鎮公所 109 年 11 月 13 日卓鎮農字第 1090014307 號函核發集貨及包裝場所，農路及蓄水設施之農業設施容許同意書有案。
2. 廢棄物及流動廁所目前尚未影響環境，如接受通報後請承租人移除。
3. 同段 339 地號未自任耕作三角狀土地是多年來順應依據原有田埂施作

(依 82 年級 92 年空照圖所示田埂)，尚無明確有交換耕作。

4. 除上列情形之外，承租人在耕地上種植橘樹及梨樹。

業務單位意見：

一、本案耕地租佃雙方因違反耕地三七五減租條例第 16 條應自任耕作及終止租約產生租佃爭議。依耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項「前項爭議案件，非經調解、調處，不得起訴…」並予敘明。

二、按耕地三七五減租條例第 16 條規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」，又民法第 432 條「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。」並有規定。

三、次按「…承租人將一部分土地供非耕地之用，而不自任耕作者，參照最高法院 70 年臺上字第 4637 號判例，全部耕地租約即歸於無效」。復依內政部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930066140 號函「二、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬『未自任耕作』….(三)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物」之規定，

四、查：

(一) 苗豐段 339、340 地號三角狀土地未耕作部分，經地政事務所鑑界結果三角狀土地部分由鄰地耕作，惟依提供之 82 年、92 年空照圖及 109 年的航照圖比較所示，其耕作範圍(田埂)未曾變動，顯依原有田埂施作，尚無與鄰地有交換耕作之情事。

(二) 同段 332 地號 2 層建物部分，出租人於 106 年繼承時，因建物高度 6 米超出農業用地容許使用高度，後經拆除廚房、廁所並降低高度至 3 米後，經鎮公所 109 年 11 月 13 日卓鎮農字第 1090014307 號函核發集貨及包裝場所、農路及蓄水設施之農業設施容許同意書在案，惟依提供之 82 年、92 年空照圖及 109 年的航照圖比較所示，建物於 82 年使用之範圍與材質與 92 年及 109 年不同，顯經改建與變動使用範圍；另依提供之照片所示，其建物為磚造與鐵皮鋼材搭建，此建材非如承租人所述 70 幾年使用之材質，其應曾經過改建或修建。

(三) 同段 332 地號堆放流動廁所及廢棄物部分，本案係種植橘樹與梨樹，其於樹枝底下放置流動廁所及廢棄物，不影響種植橘樹與梨樹之耕種使用，且其非固定物可迅即移除，其尚無違越應自任耕作之情形。

(四) 未於承租人死亡 30 日內申請變更登記部分，公所三七五租約之登

記，依最高法院 51 年台上字第 2629 號判例意旨「租約之登記，僅為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」，故此承租人未符合登記辦法規定部分，並不影響三七五租約事實之存在。

五、綜上，本案無交換耕作之情事，至於 332 地號 2 層建物部分，縱使如承租人所述，於 70 幾年間既已做為資材室使用，然依航照圖所示，其於 82~92 年間未經地主同意而改建擴大使用，並於 106 年拆除廚房及廁所降低建物高度，此屬未自任耕作之行為，其租約既經承租人未自任耕作而往後失其效力，既使縱經地主於 106 年因辦理繼承耕地申請資材室經公所同意在案，此租賃關係已變為一般租約性質，而非為三七五租約。

六、擬「由出租人終止租約收回耕地」。

臺中高等行政法院判決

110 年度訴字第 304 號

民國 111 年 4 月 7 日辯論終結

原告 周○榮、周○梅、陳周○珠、周○一

被告 苗栗縣卓蘭鎮公所 代表人 詹○章 訴訟代理人 熊○惠、朱○景

參加人 范○明

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服苗栗縣政府 110 年 9 月 13 日 110 年苗府訴字第 59 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主文

一、訴願決定及原處分均撤銷。

二、被告應就原告民國 110 年 1 月 27 日之申請，作成准予原告收回苗栗縣○○鎮○○段 332、339 及 340 地號耕地之行政處分。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告共有坐落於苗栗縣○○鎮○○段 332、339 及 340 地號耕地(下稱系爭耕地)與參加人范○明訂有卓字第 115 號私有耕地租約書，其租約於民國 109 年 12 月 31 日期滿，原告主張收益不足以維持一家生活為由，於 110 年 1 月 27 日申請收回自耕(訴願卷第 35-38 頁)，承租人即參加人亦於 110 年 1 月 8 日申請續租系爭耕地(訴願卷第 100 頁)，經被告合併計算原告等 4 人於租約期滿前一年(即 108 年)收益及支出數額，其等收支相減後為「正數」，屬耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第 19 條第 1 項第 2 款規定「收益足以維持一家生活」而出租人不得收回自耕之情形，爰以 110 年 5 月 3 日卓鎮民字第 108100004944 號函(下稱原處分)否准原告等 4 人收回系爭耕地之申請，並准參加人續訂租約 6 年，租期自 110 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日止。原告不服，提起訴願，經決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1. 被告無視臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條耕地之變更或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起 30 日內，向當地鎮公所申請。依內政部 58 年 12 月 10 日台內地字第 342697 號函以：「查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，

參照耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，可得繼承者，應以能自任耕作之繼承人為限，此觀行政院台 53 內字第 4565 號令示規定自明。復查遺產分割之方法，除有民法第 1165 條規定限制外，原則上應依同法第 824 條第 1 項規定，依共有人協議之方法行之。本案被繼承人陳○○之遺產(包括耕地承租)，既合法繼承人陳文○、陳才○協議分割，其分割繼承登記如經實質審核與法令並無不符者，自應照准。惟陳才○繼承之耕地承租權部分，應依台灣省耕地租約登記辦法有關規定辦理租約變更登記。」即於承租人死亡時，應於死亡日期起算 30 天，由出租人會同承租人辦理變更。范○定於 105 年 7 月 17 日死亡，范○明於 106 年 1 月 16 日申請繼承，已超過期限，被告違法受理，其送達及處分當然無效，續約也同樣無效。被告稱民法繼承有效期為 6 個月，是一般繼承，耕地三七五是特別租約規定。

2. 原告 110 年 1 月 27 日申請撤銷租約，收回系爭耕地，是針對范○定不是范○明，原告多次申請調解，皆不被接受。且承租人未完全自任耕作、部分耕地由他人耕作。被告只解釋 106 年以後的問題，故意躲避 92 年換約疑點，92 年租約中出租人並無蓋章，並且沒有承租人單方申請之任何說明。原告於 106 年辦理繼承登記，經代書通知系爭耕地上有 2 樓房屋高度 6 米違建，違反農地農用原則，無法以農地農用繼承免稅，需繳新臺幣 25 萬之遺產稅，數次請承租人拆除後，原告才得以農地免稅繼承，此違建長達 17 年以上。另由被告提供 91 年航測與地籍重疊圖，339 地號有三角地供他人耕作，並未完全由承租人耕作，不符減租條例第 16 條自任耕作之規定，被告知悉時即應通知終止租約。106 年租約附表只有系爭 3 筆耕地地號，並無道路、違建、由他人耕作等註記，與現況不符，被告未依減租條例清理要點第 2 點規定，清查系爭租約是否存在、有無違建及道路、耕地與地號不同、部分非承租人耕作等情事。
3. 被告沒有說明法律規定之租率如何換算成租金，能否更動，如以范○明存證信函所說年租金 17,000 元，根據為何，其耕地收入只有 45,333 元，扣掉租金 17,000 元，只剩 28,333 元，平均每月 2,361 元，根本無法維持生活，為何要承租？被告以 55 年 11 月 14 日台 55 內字第 8476 號令、69 年 2 月 26 日台內地第 6800 號函等，要求雙方先調處後訴訟，並主張租金是私權問題，由雙方自行議定，而不受理調解，逼原告接受租約。依國有公用不動產收益原則第 5 點租金計收基準，年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五計算。系爭耕地計 4,050 平方公尺，公告土地現值為 1,800 元，總價為 729 萬，每年租金 5% 計算為 36 萬 4,500 元，5 年共 182 萬 2,500 元。

4. 原告周○榮之妻是家庭主婦無收入，卻被認定 277,200 元，次女收入僅 214,998 元，卻被認定 277,200 元，顯然有誤，另長女與周○榮並不同住，長女因孫女寄讀而寄戶口，不是同一戶，是否應剷除等語。

(二)聲明：1. 訴願決定及原處分均撤銷。2. 被告應作成准予原告收回系爭耕地之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1. 系爭租約期滿，原告 4 人以收益不足以維持一家生活為由申請收回自耕，依減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定，因共有耕地出租予他人耕作，未訂立分管契約，故全部出租人之收支合併計算，經審核原告 4 人收益、支出各種資料，彙整租約期滿前一年「108 年全年收支明細表」計算出收支相減後之數據為「正數」，即足以維持一家生活。原告不得收回自耕，並准參加人續訂租約 6 年，租期自 110 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日止，符合工作手冊附件 2 之工作流程圖：「2. 出租人以收益不足生活申請、承租人申請續訂」→「審核出、承租人收入、支出」→「出租人足以維持一家生活，承租人不足以維持一家生活」或「出、承租人均足以維持一家生活」→「續訂租約」→「依個案報直轄市、縣(市)政府備查」。

2. 原告主張系爭租約部分無效，應予撤銷乙節：

(1)系爭租約是否無效，應視承租人有無違反減租條例第 16 條轉租之規定。系爭租約承租權繼承變更登記案，被告於 106 年 1 月 17 日以卓鎮民字 1060000668 號函通知原出租人周○塩，其於 106 年 2 月 20 日收受領取在案，自寄存郵政機關之次日起開始起算法定期間（20 日），逾期未收到出租人之書面意思表示，被告依法逕行登記，並經苗栗縣政府 106 年 3 月 17 日府地權字第 1060047626 號函備查在案。原告主張係周○廷盜蓋周○塩印章，其犯罪事實之有無非屬被告應依法認定之權責，故上開函文經合法送達，被告依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條規定辦理完竣，並無瑕疵。

(2)依內政部 85 年 12 月 10 日台內地字第 342697 號函示，耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產之一部分，參照減租條例第 16 條第 1 項規定可得繼承人者，應以能自任耕作之繼承人為限。本案原承租人范○定於 105 年 7 月 17 日死亡(被告 106 年 1 月 17 日函所載范○定於 104 年 7 月 17 日死亡，係屬誤植)，繼承承租人范○明依臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條及第 4 條規定，於 106 年 1 月 16 日申請租約變更，尚未超過民法第 140 條 6 個月繼承法定時效，亦非屬減租條例第 17 條規定得終止租約之情形，范○明耕地承租權之繼承仍屬有

效。原告主張被告未就其申請租約無效爭議進行調解，惟承租人依照臺灣省耕地租約登記辦法第4條之規定，聲明租約之變更登記，應以確定租賃關係為前提，如租賃關係尚有爭執，則依照減租條例第26條之規定，應先訴請司法機關處理，始得據以聲請租約之變更登記。原告如就租賃關係尚有爭執，應先訴請司法機關處理，並依臺灣省耕地租約登記辦法第2條規定續行租約變更、終止等之登記，非由被告進行租約無效爭議之調解。

- (3)系爭租約依據減租條例第2條第1項規定，已訂有租率，如當事人仍有異議，得依同條例第26條規定辦理，並非地租空白等於不用繳交地租。承租人如何繳付地租核屬私權問題，應循民事程序處理。
3. 有關耕地三七五租約之出租人或承租人，有數人共同出租或承租，出租人申請收回耕地時，如部分出租人或承租人符合收回耕地或續訂租約之規定，其租約之處理，依內政部81年5月15日台內地字第8173806號函示：「案經本部函准法務部81年5月5日法81律字第06647號函復略以：『……二、依貴部來函說明二所列3個問題之順序，本部意見如后：（一）出租人申請收回出租耕地，如其不得收回自耕之事由存在於出租人方面時，耕地三七五減租條例第19條第1項第1、2款有關出租人不得收回自耕之限制規定，其意旨固在確保承租人之佃耕權，惟基於公平合理之原則，其規定應祇對於不符合收回自耕事由之出租人始有適用，對於符合收回自耕事由之出租人，應准其收回自耕，故應從寬解釋。惟參照民法第818條、第820條第1項規定之意旨，以分別共有耕地之數個出租人於出租時已就耕地訂有分管契約，始得按其分管部分收回出租之耕地。本問題，多數出租人分別共有耕地，共同出租予他人耕作，於耕地租約期滿時，多數出租人中雖有部分出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得申請收回自耕之事由，惟因未就耕地訂立分管契約，故仍無法按其分管部分收回出租之耕地。（二）依民法第828條、第829條、第830條第1項規定觀之，公同共有係以公同關係為基礎，公同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人公同共有承租權之情形，是否符合被收回耕地之事由，應將全部承租人之收支合併計算。本問題，數人因繼承而公同共有承租權，雖部分承租人收支有盈餘，部分承租人收入不足支出，但將全部承租人之收支合併計算既仍有盈餘，耕地被收回不致使其失去家庭生活依據，自應許由出租人收回全部耕地。（三）（略）三、前述二、之（一）、（二），如有『出租人有自耕能力且所有收益不能維持其一家生活，其收回耕地致承租人失去家庭生活依據』之情形者，依耕地三七五減租條例第19條第4項規定，均得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。』本部同意法務部上開函意見。」本案原告（即多數出租人）係屬分別共有耕地，共同出

租予參加人耕作，於耕地租約期滿時，原告中雖有部分出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得申請收回自耕之事由，惟因未就耕地訂立分管契約，故原告等人無法按其分管部分收回出租之耕地。

4. 關於參加人范○明及其家屬 108 年度收支明細表說明書總收入，范○明之長子范○鈞就讀國立聯合大學進修學士班，依 109 年工作手冊第 13 頁第 C 點甲項規定大學院校以上進修學校應算有工作能力而須核計所得之人，依所附卓蘭鎮公所 109 年底私有耕地租約期滿承租人收益情形訪談筆錄及所附學生證，范○鈞應核計基本收入為 23,100 元*12 月=277,200 元。則原核計參加人收支明細表總收入為 734,895 元（范○明收入 411,036 元、何○琦 277,200 元、范○鈞 44,349 元、范○婷 2,310 元），應重新核計，並修正總收入為 967,746 元，扣除合計支出 797,889 元，計算出收支相減後總計為 169,857 元，數據為「正數」，即足以維持一家生活。
5. 另依 109 年工作手冊第 11-12 頁三、審核標準第(3)點減租條例第 19 條第 1 項第 3 款所稱「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者」審核，參加人范○明及其家屬 108 年度收支明細表說明書總收入為 967,746 元，扣除原告周○榮等 4 人申請收回耕地部分之所得額 20 萬元後，收入總額為 767,746 元，不足以支付參加人范○明本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用 797,889 元，爰依減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，出租人不得收回自耕等語。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、參加人未提出書狀，但於準備程序到庭陳述：系爭耕地範圍約 4 分多，種植橘子和水梨，每年收益約 20 至 30 萬元之間，每年收入不一樣，沒有特別記帳，有的自己賣，有的給水果行賣，但大部分水果自己賣。參加人自己及配偶名下均有田地，新庄段土地原為參加人母親所有，其在世時是做靠行運輸水果的貨運，故該地係做停車用，沒有耕作，其過世後由參加人繼承。參加人配偶土地在東勢約一分地，之前種植桃子，後來太遠、果蠅太嚴重而半荒廢，有除草但沒種植。參加人是勞保，配偶係農保。參加人雖擔任多家企業社負責人，都是農產行、做水果批發，以前有的在父親或配偶名下，後來掛在參加人名下，現在已經沒有做水果批發生意。參加人名下有自有房屋居住，沒有租金支出。母親死亡後，繼承人只有參加人與姪子，姪子是伊弟弟的兒子（弟弟已過世），妹妹 1 人已拋棄繼承。訪談紀錄所稱有貨運司機月收 3 萬 5,000 元，並沒報稅，是大概的收入。貨運司機是載運水果，到農地收水果運到臺北。運輸費用是託運人將費用匯到我卓蘭鎮農會、和

平、東勢農會名下帳戶，參加人會到此三區農地收水果，運費以件計算，若以橘子箱子45*30*147公分大件計算，橘子38元，水梨32元，因水梨比較輕，也有載運甜柿，一箱20元，到山上載25元，葡萄以籃計算，一籃20斤32元，每個季節都有載運。參加人白天開車，有時種植，太太沒有做其他工作，沒有跟車。系爭耕地上房子是作為水果採收後的包裝的處所、放農機具，有申請農舍等語。並於本院言詞辯論期日陳述：伊是依地形耕作土地，土地上建物是資材室，92年以前就存在，放置流動廁所也不妨礙耕作等語。另具狀說明其卓蘭鎮農會帳號末三碼619號之帳戶108年交易明細表中，林○、林○利、帳號8220000417540058639號等轉入之金額之運費，劉○照轉入金額是代支出，何○輝轉入金額不是運費等語。

五、爭點：

- (一)原告是否有減租條例第19條第1項第2款規定「出租人所有收益足以維持一家生活」、同條項第3款「收回耕地致承租人失其家庭生活依據」之情事？
- (二)被告以原處分否准原告收回耕地，准予承租人續租，是否適法？原告請求被告作成准予收回耕地之行政處分，是否適法？

六、本院的判斷：

- (一)前提事實：爭訟概要欄所述，除上揭爭點外，為兩造所不爭執，並有系爭耕地查詢資料、原告收回耕地自耕申請書、自任耕作切結書、承租人續訂租約申請書、自任耕作切結書、出租人與承租人各戶口名簿、綜合所得稅各類所得資料清單、收益情形訪談筆錄、相關支出費用證明資料、在學證明、原處分、訴願決定等相關資料附於訴願卷可稽，堪認為真實。
- (二)本件應適用之法規：
 - 1. 耕地三七五減租條例第19條第1項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」第20條規定：「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。」
 - 2. 內政部109年6月4日台內地字第1090263181號函編定之私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊（下稱109年工作手冊）玖、三、審核標準（一）：「出租人申請收回自耕，承租人申請續訂約【雙方皆有申請】：1. ……(2)減租條例第19條第1項第1款出租人能自任耕作之認定，係屬事實認定問題，應由鄉(鎮、市、區)公所受理申請後，

依具體事實審查認定。為便利基層執行審查認定，得由申請人自行切結（格式10）為之。……（3）減租條例第19條第1項第2款所稱『出租人所有收益足以維持一家生活者』，係謂租約期滿前1年（即民國108年）出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅所得總額足以支付出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用者而言。又同條項第3款所稱『出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者』，係指租約期滿前1年（即民國108年）承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅所得總額，扣除出租人申請收回耕地部分之所得額後，不足以支付承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用者而言。（4）出租人、承租人收益審核標準如下：（86年10月29日台內地字第8610098號函）A、出租人、承租人之收益，以租約期滿前1年（即108年），出租人、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額為準。B、審核出租人、承租人收益資料，如無具體之證據可資參考時，可參酌勞動部最近1次公布（按：108年）之『職類別薪資調查報告』……所列各職類受僱員工平均每人月經常性薪資，核計其全年所得。C、出租人、承租人本人及配偶或其同一戶內直系血親如為無固定職業或無固定收入之人，其收益之認定，得以勞動部次公布之基本工資新臺幣2萬3,100元/月……核計基本收入。至於是否屬有工作能力而須核計其所得之人，參考社會救助法第5之3條規定，指16歲以上，未滿65歲，而無下列情事之一者：甲、25歲以下仍在國內就讀空中大學、大學院校以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課、遠距教學以外學校，致不能工作（應檢具相關在學證明資料）。……（5）出租人、承租人生活費用審核標準如下：A、出租人、承租人之生活費用，以租約期滿前1年（即108年），出租人、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費用為準（內政部88年10月22日台內地字第8812350號）。……B、生活費用之計算標準，準用衛生福利部、各直轄市政府所分別公告之108年度臺灣省、…最低生活費（如下表），核計其生活費用：臺灣省12,388元/月、臺北市16,580元/月、桃園市14,578元/月、臺中市13,813元/月……（6）審核出租人、承租人收益、支出之各種資料，鄉（鎮、市、區）公所應彙整填載於『108年全年收支明細表』，計算出收支相減後之數據，俾利審認。該數據如為正數，表示足以維持一家生活；如為負數，表示不足維持一家生活。……2. 出租人無減租條例第19條第1項第1款、第2款情形，而承租人無減租條例第19條第1項第3款情形，承租人不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據者，准由出租人收回自耕。」

（三）內政部為便利鄉鎮公所辦理租約期滿收回或續約事宜，而於特定年度編定前開租約期滿處理工作手冊，其中規定辦理範圍、辦理機關、辦

理期間及程序、準備工作、期滿前通知、公告、受理申請及應附文件、審查、核定、備查、租約書及租約登記簿之處理等項，是上開109年工作手冊應屬行政程序法第159條第2項第2款規定之行政規則。而按減租條例第19條第1項第2款、第3款之規定文字為「二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」是以，第2款審查重點在於出租人之「收益」，而第3款之審查重點則為承租人之「家庭生活依據」，此二款規定所使用之法條文字並不相同，所應審查之範圍自有不同。然內政部編定之前開109年工作手冊將租佃雙方均有申請案之審核標準規定如前所載，僅以「租約期滿前一年」之「本人、配偶及同一戶內直系血親收支情形」為判斷依據，在減租條例第5條規定租佃期間不得少於6年之強制規範下，將租佃雙方之家庭經濟情況評估限縮於期滿前1年，恐難以避免有心者刻意安排規避收入或增加支出之情形，且長時間之租約期間限制出租人收回所有耕地，構成出租人財產權之用益權限制強度非低，卻僅觀察可預見之期滿前1年承租人家庭收支狀況，難謂無違比例原則之虞。再者，減租條例第19條第1項第3款規定係要求審查收回耕地是否致承租人失其家庭生活依據，即兩者間之因果關係，然關於承租人之「家庭生活依據」乙事，在承租人、配偶及同一戶內直系血親名下有其他財產時，亦應屬其等之家庭生活依據，但上開工作手冊卻僅規定審核年度「所得收入」，而完全不論承租人家內之「財產」價值狀況，如此審查標準即會衍生承租人名下即便持有自有耕地，卻不耕作自有耕地，因而無自有耕地收益，然仍申請續訂他人耕地之租約，或非審查年度所累積之財富另行投入動產、不動產之資本市場等情，但依工作手冊之規定，上開財產於期滿申請續約時，均不在當年度承租人一家資力之審查範圍內，從而，如僅依據工作手冊之審核標準，難謂已適當評價「承租人之家庭生活依據」。且依減租條例之規範精神雖在於保護承租人之生存，但在法治國家出租人之財產亦不應恣意受侵害，從而減租條例本即不應要求出租人必須到達一家生活所需已侵及其原有財產之根本，始能收回耕地，因此只要出租人之收入不敷家庭支出，即應准其收回耕地，另一方面，承租人在減租條例之保障下，應有陸續積累財富之可能，因之，承租人之家庭生活依據則除其收入之外，尚應審查承租人及家庭成員之名下財產價值，從而，本院認關於租佃雙方分別申請收回耕地或續訂租約之申請案，依減租條例第19條第1項之規定，第2款出租人僅以「所得收入」為計，惟第3款承租人則除所得收入之外，仍應審酌其他財產，且內政部編定之109年工作手冊雖可作為下級機關鄉鎮公所辦理租約期滿收回耕地或續訂租約之指引規範，但機關於辦理相關申請之審查時，自不能僅以工作手冊所列為限，而應當實質調查承租人實際之其他財產、

收益情形，以核實衡量承租人家庭經濟狀況是否合致減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定要件，先行說明。

(四)又政府雖依耕地三七五減租條例規定而介入處理租佃雙方租約期滿時之收回或續約事宜，然卻未逐年實質審查出租耕地實際農作種類、農產量及農產銷售所轉換之經濟價值，即便內政部編定之上開 109 年工作手冊限縮調查年度，早已將租約期滿前一年定為審核租佃雙方家庭收支情形之年度，此已屬可得預見應調查審核之範圍，仍未見機關就該年度來自於租約所示出租耕地之收益為實質調查，則於未實質調查系爭耕地收益情形之前提下，如何正確評估減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定「因收回耕地致承租人失其家庭生活依據」之要件是否該當？又該條款之規定如僅著重在計算承租人家庭收支情形是否為正數或負數，卻不將耕地收益因素作為承租人家庭經濟主要來源而進行觀察，將悖於減租條例立法之初係為保護以農耕為主要家庭經濟來源之佃戶之立法精神，試問：社會上家庭經濟入不敷出者，所在多有，何以不以減租條例下之租約耕地為主要收入來源之承租人，得受有減租條例之特別保護？如何正當化國家立法政策對於同屬入不敷出者之生存權保障差異？本院認法規範解釋上，國家立法政策既以減租條例對耕地承租人予以特別保護，自應限縮於該承租人係以耕地收益為主要經濟來源為必要。

(五)第 19 條第 1 項第 2 款之適用，應限於承租人主要依賴租賃耕地為家庭生活依據，始發生限制出租人收回耕地之法律作用：

1. 依立法院公報第 72 卷第 96 期院會紀錄所載，關於如何修訂減租條例，因有主張廢除該條例放寬租賃條件，使離農之農地所有權人將耕地出租，以利其他農民擴大農場規模，是內政部於研究修訂之初，曾首先研究廢除減租條例之可行性。並於 70 年 6 月函請臺灣省政府辦理耕地三七五出租耕地業主佃農經濟狀況及其耕地使用情形調查，其調查成果並委由政治大學地政研究所研究分析。據研究結果顯示：仍有百分之九的佃農，其承租地收入占家庭總收入百分之五十以上，其中尚有百分之六、七的佃農，承租地收入佔家庭總收入達百分之七十以上，亦即此部分佃農經濟上仍極需依賴承租耕地之收入以維生活。乃於 72 年間之修法過程，在政策上認為本條例當時仍不宜輕言廢除，但減租條例對佃農若干過度保護及嚴格限制之規定，則必須予以放寬，以配合第二階段農地改革之實施。該次減租條例修法之政策重點在於第 17 條及第 19 條之修訂。
2. 由上開修法過程可知，減租條例施行 30 多年後，於 70 幾年間已不符社會經濟及農業發展需求，並曾討論是否應廢除減租條例，而以農業發展條例作為活化農地利用之法律依據，但慮及當時仍有一定比例之

佃農家庭經濟超過百分之五十以租賃耕地維生，而未貿然廢除減租條例。因之，在解釋減租條例保護承租人之相關規定時，自應以承租人家庭經濟至少超過百分之五十來自租賃耕地收益為限。且以現今農業政策著重農地農用、擴大農業規模之發展方向，於89年1月4日農業發展條例修正施行後訂立之農業用地租賃契約，已不再適用減租條例規定，關於租期、租金及支付方式已由出租人、承租人自行約定，且於租約期滿，出租人收回耕地時，亦不適用相關法規關於給付承租人補償金之規定（農業發展條例第20條至第22條），且為了擴大農業經營規模，亦鼓勵「小地主、大佃農」之農業經濟模式，所強調者無非係為落實農地農用及提升農業收益，與此相應者，自是要求從農者應以農業生產為其主業及主要經濟來源。

3. 因89年1月4日農業發展條例修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，已不適用減租條例，反面言之，現今尚存適用減租條例之耕地租約，應均是源自繼承早年先人成立之三七五減租耕地租約，則無論是出租人或承租人關於繼承而來之三七五減租耕地租約，均未曾協議租賃條件，大多數只能被動接受三七五減租耕地租約之現況，然此於農業發展條例已允許出租人、承租人自行約定租賃契約之法制下，併行存在之減租條例對於出租人收回耕地之限制，顯得極度限縮耕地所有權人財產權之行使可能性，且慮及前揭72年間修法未廢除減租條例之理由，係為保障家庭總收入逾百分之五十以租賃耕地收益維生之佃農，則目前立於繼承地位而來之三七五減租耕地承租人，自亦應以家庭經濟來源至少百分之五十係以租賃耕地收益為主要收入來源，始能獲得優於農業發展條例下耕地承租人之法律特別保護地位，如此解釋減租條例第19條第1項第2款規定之適用，使出租人不會陷入一旦有該條款之情形，無論承租人是否以系爭租賃耕地為家庭經濟主要來源、有無其他財產為家庭生活依據，均不得收回耕地之困境，並避免該條款形同無限期禁止出租人收回耕地，而不當侵害出租人受憲法保障之財產權，如上解釋亦對減租條例第19條第1項在現行有效之下，盡可能作出合憲解釋。從而，本院認減租條例第19條第1項各款要件均應綜合整體觀察，並「以耕地承租人家庭生活依據係以租賃耕地收益為主要來源」為適用之前提要件，如承租人並不以租賃耕地收益為家庭經濟之主要來源，於租約期滿時，原則上即應准許出租人收回耕地。因此，本判決亦不採上開工作手冊附件2之工作流程圖：「2. 出租人以收益不足生活申請、承租人申請續訂」→「審核出、承租人收入、支出」→……「出、承租人均足以維持一家生活」→「續訂租約」之意見，在出租人收回租賃耕地後，承租人仍足以維持一家生活之情形下，承租人並無受減租條例特別保護生存權之必要，自應限縮第19條第1項

第2款對出租人收回耕地限制之適用，以利出租人得自由使用收益自己之財產，落實其同受憲法保障之財產權。

(六)查，系爭租約出租人原為周○塩，周○塩於106年間過世後，於107年4月由繼承人周○榮、周○梅、陳周○珠、周○延、周○見等5人辦理租約繼承登記，又周○見過世後於109年5月由原告周○一辦理租約繼承登記，嗣周○延將其系爭耕地應有部分出售周○榮、周○梅、陳周○珠，並於110年2月辦理移轉登記；而原承租人范○定於105年7月17日死亡，嗣由現耕繼承人即其孫范○明單獨辦理繼承變更登記，上情有被告109年5月27日卓鎮字第1090006863號函及租約附表、苗栗縣大湖地政事務所110年2月4日大地一字第110000640號函附土地異動通知清冊、系爭耕地租約異動登記加蓋戳記附卷可稽（訴願卷第30-31頁、第103頁、第127-135頁）。是系爭租約之出租人為原告4人、承租人即參加人范○明，堪以認定。至原告書狀一再爭執92年換約疑點、承租人不符減租條例第16條規定未自任耕作，而主張租約無效等節，係涉租佃雙方之民事法律關係爭議，非被告作成系爭處分之審查要件，亦非屬本件公法爭議案件之審理範圍。又鑑於現代社會朝向專業分工及農業機械化、科技化之發展結果，所謂出租人能自任耕作者，不單指出租人親自實施耕作之情形，尚包括僱用他人從事實際耕作，給與受僱人約定之工作報酬，而所得收益歸於自己之委託代耕情形，且委託代耕範圍亦可包含全部農場生產作業（農業發展條例第3條第15款規定參照）。因此，所謂出租人「不能自任耕作」，包括出租人無以人力親自實施耕作之能力，亦無為農業科技及企業化經營之自行耕作能力或委託代耕之能力而言（司法院釋字第580號解釋參照）。查原告於110年1月27日以所有收益不足以維持一家生活，申請收回系爭耕地，並檢具自任耕作切結書，原告到庭表示周○榮、周○梅、陳周○珠均已退休，可以自己種植，足見其有自任耕作之能力，而周○一目前雖從事室內設計，惟依上揭說明，其仍可委由其他原告或委由他人耕作，則原告並無減租條例第19條第1項第1款「不能自任耕作」之情事。

(七)減租條例第19條第1項第2款規定「出租人所有收益足以維持一家生活」於複數出租人之適用：

1. 被告主張依減租條例第19條第1項第2款規定因共有耕地出租予他人耕作，未訂立分管契約，故全部出租人之收支合併計算云云，並提出內政部81年5月15日台內地字第8173806號函為據（本院卷第290、313頁），惟減租條例上開規定「出租人所有收益足以維持一家生活者」，並未能由文義解釋方法得出未同財共居之複數出租人及各自家庭成員應視為「一家」、複數出租人之所有收益因之應合併計算之法律適用結果，而內政部前開函文內容雖述及「多數出租人中部分

出租人有自耕能力且收益不足以維持一家生活，符合得申請收回自耕之事由，惟因未就耕地訂立分管契約，故仍無法按其分管部分收回出租耕地」等語，然並未論及複數出租人之收益應「合併計算」，又函文中述及之民法第 818 條、第 820 條係規定共有人之使用收益權、共有物之管理，與身為耕地複數出租人之共有人間各自之收益情形完全無涉，其等之收益如非源自出租之共有耕地，究與民法規定共有物之使用收益及管理有何關聯，何以可由此得出複數出租人之所有收益應合併計算？再者，複數出租人共有出租耕地有無訂立分管契約，係其等之內部關係，「有無」或「是否」訂立分管契約乙事，基於私法自治、契約自由原則，應僅在全體共有人間發生拘束效力，非共有人以外之第三人包含國家機關在內所得恣意干涉，而內政部前開函文以共有耕地之出租人未訂立分管契約為由，遽認即便有部分出租人收益不足維生，全體出租人仍不得收回耕地之意見，無疑是強迫複數出租人非得在申請收回耕地之際先訂立共有耕地分管契約不可，顯屬以公權力不當介入私法自治之範疇。另一方面，上開函文意見產生之效果係部分出租人收益不足維生時，因無分管契約即不得收回耕地，然出租人之基本權亦同受憲法之保障，前開函文意見已然使該等出租人受憲法保障之財產權及生存權實質上落空。綜上，本院認內政部上開函文意見，並不可採。

2. 按所謂「家」，依民法第 1122 條規定，係以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；至所謂「戶」，參諸戶籍法第 3 條：「（第 1 項）戶籍登記，以戶為單位。（第 2 項）在一家，或同一處所同一主管人之下共同生活，或經營共同事業者為 1 戶，以家長或主管人為戶長；單獨生活者，得為一戶並為戶長。（第 3 項）一人同時不得有兩戶籍。」規定，可知於戶籍法「戶」之意涵與民法所稱之「家」，並非完全相同，即於戶籍登記是否屬同一戶，固得作為認定是否以永久共同生活為目的而同居一「家」之參考，但尚非於戶籍法上之同一戶者即當然屬民法所稱之同一「家」，或非同一戶籍者即當然非屬民法所稱之同一「家」。減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定，以「出租人所有收益足以維持一家生活」，故此一要件之是否該當，自應以出租人「一家」，即與出租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算之範圍。又減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之審查既為出租人所有收益是否得維持一家生活，其規範意義上自在於探討出租人家庭收入是否足以扶養家內人口，則關於出租人「一家」之認定，亦應審酌是否屬出租人依民法扶養規定應負扶養義務之人。按左列親屬，互負扶養之義務：一、直系血親相互間。二、夫妻之一方與他方之父母同居者，其相互間。三、兄弟姊妹相互間。四、家長家屬相互間。負扶養義務者有數人時，應依左列順序定其履行義務之人：一、直系血親卑親屬。

二、直系血親尊親屬。三、家長。四、兄弟姊妹。五、家屬。六、子婦、女婿。七、夫妻之父母。受扶養權利者，以不能維持生活而無謀生能力者為限。民法第 1114 條、第 1115 條第 1 項、第 1117 條分別定有明文。又所謂扶養程度，可分為生活保持義務及生活扶助義務，前者為父母子女、夫妻間之扶養義務，此義務為父母子女或夫妻身分關係之本質的要素之一，保持對方即係保持自己；後者例如兄弟姐妹間之扶養義務，此義務係為偶然之例外現象，為親屬之補助的要素之一，須因一方有特殊情形不能維持生活者，他方始負扶助之義務。

3. 查原告周○榮、周○梅、陳周○珠間為兄弟姊妹、原告周○一則為其等之姪輩，原告周○榮等 3 人早已各自結婚成立家庭，並未共同居住，且家庭經濟各自獨立，其 3 人並無不能維持生活之情況，彼此間並未發生扶養之權利義務關係，且即便有受扶養之必要，亦因尚有前順位之扶養義務人，均不須以兄弟姊妹身分成為彼此之扶養義務人，其 3 人既無扶養之權利義務關係存在，自非屬減租條例第 19 條第 1 項第 2 款各別出租人所有收益應用以維持生活之「一家」範圍內，又原告周○一依前開民法關於扶養之相關規定，本即非原告周○榮等 3 人之互負扶養義務對象，無論經濟狀況如何，原告周○一與周○榮等 3 人間並無互為扶養權利義務對象之可能，則自亦不得將原告周○一及其家庭成員納為其他出租人所有收益應用以維持生活之「一家」範圍內，反之亦然。綜上，本件 4 名原告雖均為系爭耕地之出租人，然彼此間主觀上及客觀上並非永久共同生活而同居之親屬，且亦無以自己之收益扶養他方之義務，自無將原告 4 人之家庭收益合併計算並用以共同支出全體出租人家庭生活費用之理。從而，本件 4 名原告是否符合減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之要件，應當個別觀察認定。且於部分出租人有收益難以維持一家生活之情事時，基於出租人為出租耕地之所有權人，本即有利用自己之財產滿足自己生存所需之權利，為使其財產權及生存權之保障獲得滿足，原則上自應准予全體出租人收回出租耕地，以利經濟不佳之共有人得就共有耕地之利用，透過共有之內部關係獲得經濟生活保障。以下依 109 年工作手冊所定年度分論原告 4 人之家庭收支情形。
4. 原告周○榮部分，依卷附戶口名簿（訴願卷第 51 頁），除本人（45 年 1 月 9 日生）、配偶蔡○珠（46 年 3 月 1 日生）外，尚有長女周○玲（73 年 7 月 27 日生）、次女周○維（86 年 5 月 30 日生）、孫女梁○璞（103 年 7 月 25 日生），惟原告周○榮於原處分作成前即已向被告表明長女周○玲及孫女梁○璞並未共同居住，僅係寄戶口，並在提供之戶口名簿上註記「寄戶」，然被告未予查明即列計周○玲為一家成員，當屬有誤，且被告將周○玲列為原告周○榮之戶內人口，卻將同戶內之周○玲之女梁○璞排除在外，於計算原告周○榮一家 108 年收

支明細時，僅加計周○玲之收入及支出，但戶內之未成年人梁○璞生活所需則未列計家庭支出，被告何以為此選擇性計算，未見任何理由說明，亦有違誤。關於原告周○榮主張周○玲及梁○璞僅為寄戶，並非共同居住之家庭成員乙節，被告並無其他積極證據可證明周○玲及其女係與原告周○榮同住一家且受周○榮扶養，自不應將周○玲及其女列計原告周○榮之家戶內計算收支。從而，原告周○榮之一家以本人、配偶蔡○珠、次女周○維等3人為計，依108年臺北市最低生活費計算家庭生活支出為596,880元（16,580元*12月*3人=596,880元）。原告周○榮未提出其他生活費單據為憑，其一家年度支出計為596,880元。又依原告周○榮一家108年綜合所得稅各類所得資料清單所示（訴願卷第55-58頁），單單周○榮之年度收入1,106,953元，已足維持一家之生活無訛。

5. 原告周○梅部分，依卷附戶口名簿（訴願卷第63頁），除本人（40年10月18日）、配偶羅○（41年8月2日）外，尚有長女羅○怡（65年5月19日生）、次女羅○敏（67年5月26日生）、三女羅○祺（71年5月22日生），惟三女羅○祺已婚，且原告周○梅於訪談紀錄中亦向被告表示同一戶內人數4人，另於108年全年生活費用明細表記載羅○祺「寄戶」，則羅○祺是否與原告周○梅同居共財而屬一家，仍屬有疑。如將羅○祺計入原告周○梅家戶人口，依108年桃園市最低生活費計算家庭生活支出為874,680元（14,578元*12月*5人=874,680元）。原告周○梅未提出其他生活費單據為憑。倘不列計羅○祺，其一家支出為699,744元。又依原告周○梅一家108年綜合所得稅各類所得資料清單（訴願卷第66-71頁），其配偶羅○收入為1,186,441元，已足為一家維持生活。
6. 原告陳周○珠部分，依卷附戶口名簿（訴願卷第76頁），除本人（42年11月21日生）、配偶陳○昌（43年4月10日生），尚有次子陳○強（71年11月7日生）。依108年臺中市最低生活費13,813元*12月*3人為497,268元。加計3人健保費16,383元、勞保費11,058元（訴願卷第82-89頁），家庭生活支出合計524,709元。又依據其一家108年綜合所得稅各類所得資料清單（訴願卷第79-81頁），其配偶陳○昌收入762,371元，已足為一家維持生活。
7. 原告周○一部分，依卷附戶口名簿（訴願卷第94頁），除本人（62年11月18日生），99年離婚，108年間尚有長子周○逸（92年3月1日生）就學中，有110年6月周○逸高中畢業證書可參（本院卷第341頁）。依108年臺中市最低生活費計算13,813元*12月*2人為331,512元，加計2人健保費17,976元，家庭生活支出合計349,488元。又依據其一家108年綜合所得稅各類所得資料清單（訴願卷第96-97頁），周○一收入1,539元，低於基本工資，則周○一之收入至少

應以基本工資 277,200 元計，周○逸 2,219 元，合計 279,419 元。原告周○一之家庭收入扣除生活費用後為負數（279,419 元-349,488 元=-70,069），其所有收益不足以維持其一家生活。

8. 綜上，原告周○榮、周○梅、陳周○珠三家收益雖足以維持生活，惟原告周○一之收益並不足以維持其一家生活。為保障部分出租人之經濟生活，以實現其受憲法保障之財產權、生存權，應認原告並無減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之情形。

(八)原告申請收回耕地，並未致承租人失其家庭生活依據，無減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情事：

1. 依承租人即參加人卷附戶口名簿（訴願卷第 108 頁），除本人（58 年 7 月 8 日生）外，尚有長子范○鈞（88 年 2 月 17 日生）、長女范○婷（89 年 10 月 24 日生）。另配偶何○琦（62 年 9 月 24 日生）設籍苗栗縣（訴願卷第 109 頁），惟參加人未否認配偶為同居共財之家屬，自應計為參加人之家內人口。被告依上開設籍狀況計算參加人之家庭生活支出，依 108 年臺中市最低生活費 13,813 元*12 月*3 人=497,268 元。苗栗縣最低生活費 12,388 元*12 月=148,656 元。加計勞農保費 26,556 元、健保費 17,832 元、醫療費 12,717 元、其他看護費 94,860 元，有相關收據資料可稽（訴願卷第 116 至 126 頁），合計支出 797,889 元。被告復依據參加人一家 108 年綜合所得稅各類所得資料清單（訴願卷第 112-115 頁），范○明收入 230,156 元，低於基本工資，而以范○明訪談筆錄謂除系爭耕地收入 20 萬元外，尚有開貨運車月薪約 3 萬 5,000 元，乃以勞動部「108 年職類別薪資調查報告」大貨車駕駛人員經常薪資月薪 34,253 元計算參加人收入 411,036 元（34,253*12=411,036，訴願卷第 42-44 頁）。配偶何○琦收入 54,545 元，低於基本工資，以基本工資 277,200 元計。長子范○鈞因就讀國立聯合大學進修學士班，屬 109 年工作手冊第 13 頁 C. 甲. 規定大學院校以上進修學校，應屬有工作能力而須核計所得之人，惟其收入 44,349 元，低於基本工資，以基本工資 277,200 元計。長女范○婷就讀國立高雄大學（訴願卷第 124、125 頁），惟有收入 2,310 元。因之，被告據以核計參加人家庭 108 年總收入 967,746 元（本院卷第 302 頁）。然被告所計算之參加人家庭收入 967,746 元並未計入耕地收益 20 萬元，卻於計算參加人家庭收支情形時，將不在收入結構內之耕地收益 20 萬元，從上開收入總額作扣除，惟本就未計入參加人家庭收入之耕地收益，為何須扣除？上開參加人家庭總收入在未計入耕地收益時，即達 967,746 元，顯然已足維持家庭生活所需，並無原告收回耕地將致參加人家庭失其生活依據之情事。而被告主張參加人總收入 967,746 元耕地收益 20 萬，再扣除家庭支出之計算方式，顯然有誤，因之，其認定

因出租人收回耕地致承租人失其家庭生活依據，而有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款情事乙節，應有違誤。

2. 又參加人訴訟中表示訪談紀錄所稱貨運司機月收 3 萬 5,000 元，並沒報稅，是大概的收入，貨運司機是載運水果，運輸費用是託運人將費用匯到其卓蘭鎮農會、和平區、東勢區農會名下帳戶，並提出上揭 3 家農會共 4 個帳戶供參（參加人卷第 55-92 頁），經查，參加人之和平區農會帳戶 108 年度記載「運費」之總匯入金額為 80,440 元，東勢區農會帳戶 108 年度記載「共同運銷」之總匯入金額為 305,169 元，同帳戶另有范○渙、何○祥及未具名之匯入金額計 293,765 元，是東勢區農會於 108 年度之匯入金額總計 598,934 元，又參加人於卓蘭鎮農會共有 2 帳戶，其中帳號末 3 碼 948 號之卓蘭農會帳戶雖用以扣繳各項費用，但 108 年仍有國泰人壽保險匯入 315,660 元、6449 元、蘇○蓮、王○義之匯入金額及梨穗補助等款項，該卓蘭農會帳戶於 108 年度之匯入金額總計 401,827 元，另帳號末 3 碼 619 號之卓蘭農會帳戶，多為林○、林○利及帳號「00000000000000000000」號之匯款金額，另有何○輝、劉○照、中國人壽保險之匯款金額，在不計入現金存入款項、農保喪葬、退貨物稅金額之前提下，參加人此卓蘭農會之匯款入戶金額已高達 4,400,795 元（參加人雖具狀稱何○輝、劉○照之金額與運費無關，但並未提出任何證據，即便扣除其二者之匯入款項，參加人此帳戶之收益仍高達 400 多萬元），且其家內之配偶、長子均為工作人口，應列計工作所得，復有本院職權查得參加人另有其他所得、營利所得 230,156 元，名下財產有房屋 3 筆、土地 8 筆、汽車 2 台，財產總額 4,299,350 元，配偶營利所得 54,545 元，名下財產有土地 1 筆、汽車 3 台、投資 1 筆，財產價值 291,300 元，長子名下亦有汽車 1 台，有稅務電子閘門財產所得調件明細表可按，況且，參加人一家四口名下均有多筆保險，如詳查所有保單價值，其家庭生活依據應更甚於前，然被告於原處分作成前，卻僅以參加人所述為其家庭經濟之認定，而未曾核實調查，關於「承租人家家庭生活依據」之事實認定顯有謬誤。
3. 綜上，參加人在未計入系爭耕地收益之情形下，即有前開各帳戶之金額收入，收入總額足以支付一家生活所需，且顯不以系爭耕地收益為其家庭經濟之主要來源，又參加人及其家庭成員之名下財產亦足為其等之家庭生活依據，況且，參加人與配偶名下均有農地，卻不自任耕作進行收益，可見承租人不致因出租人收回耕地，而失其家庭生活依據。本件顯無減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情事。

(九)被告以原處分否准原告收回耕地，准予承租人續租，核有違誤，原告訴請收回系爭耕地，應屬有據：

本件原告具有自任能力，且原告周○一 108 年度家庭所有收益不足以維持一家生活，且承租人並不因出租人收回耕地，而失其家庭生活依據，已如前述，依據減租條例第 19 條第 1 項規定綜合觀察審酌，因複數出租人中部分出租人之收益已不足維持一家生活，且承租人家庭生活依據不以系爭耕地收益為主要來源，復無出租人收回耕地致承租人失其家庭生活依據之情事，承租人並無受減租條例特別保護之必要，自應准由原告收回系爭耕地，以利原告透過內部共有關係之協調保障收益不足維生之共有人生計。是被告以原處分否准原告收回耕地，准予承租人續租，自有違誤，訴願決定予以駁回，亦有違誤，均應予撤銷。則原告訴請被告應作成准予原告收回系爭耕地之行政處分，應屬有據。

(十)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斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併予敘明。

七、結論：原告之訴為有理由。

中 華 民 國 111 年 4 月 21 日
臺中高等行政法院第二庭 審判長法官 劉○賢 法官 莊○昌 法官 楊○芬

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 111 年 4 月 21 日
書記官 林○玟

法院判決疑點

判決主文：

- 一、訴願決定及處分均撤銷。
- 二、被告應就原告民國 110 年 1 月 27 日之申請，作成准予原告收回苗栗縣卓蘭鎮苗豐段 332、339 及 340 地號耕地之行政處分」
- 三、訴訟費用由被告負擔。

於租約期滿案件判決，其獨立裁判，阻礙公所積極答辯。

本府整理如後(鼓勵公所處分有據，就能為租佃雙方有亮光)：

法院判斷(P8)起六-(一)、六-(二)、六-(三)、六-(六)、六-(七)-2、六-(七)-3、六-(七)-4、六-(七)-5、六-(七)-6、六-(七)-7 引用文字均不影響卓蘭鎮公所處分，本府無意見。惟：

- 一、查判決書(P12)六-(四)、「該院認法規範解釋上，國家立法政策既以減租條例對耕地承租人予以特別保護，自應限縮於該耕地承租人以耕地收益為主要經濟來源為必要。」，為法官依民國 72 年 19 條修法當下，逕為審認承租人收益範圍，其已增加法所無之限制。
- 二、判決書(P12)六-(五)、「第 19 條第 1 項第 2 款之適用，應限於承租人主要依賴租賃耕地為家庭生活依據，始發生限制出租人收回耕地之法律作用。」，為法官依民國 72 年 19 條修法當下，逕為限縮承租人收益範圍，顯然增加耕地三七五減租條例第 19 條所無之(解讀)限制。
- 三、判決書(P16)六-(七)、「1. 出租人數人合併計算…顯屬公權力介入私法自治範疇」，查按分別共有土地狀態下，在無訂定分管範圍時，其權利是及於土地每一部分，故在無分管契約的狀態下，其共有土地之使用需經過全體共有人同意，方能為之；本案出租人為複數下，基於共有人全體權益，行政機關無法依其權利劃定範圍下，無法准由出租人之一收回耕作，而需將出租人合併計算。準此(P. 20)「六-(七)-8. …原告周○一之收益不足以維持一家生活。…應認原告並無減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之情形，」，法官單獨以周○一之收益為負數，而不考量周○榮等 3 人收益為正數狀態下，審認符合此要件，此有致使行政機關擴大適法範疇。
- 四、判決書(P20)六-(八)「原告收回耕地，並未致承租人失其家庭生活依據，無減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情事」，按工作手冊規範-既有減租條例第 19 條「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕…」時，即無須請承租人提供收支資料，而逕予駁回收回

耕地之申請；本案出租人以「收益不足以維持一家生活」為由申請收回耕地，公所審認出租人收支合併計算為正數，即無「收益不足以維持一家生活」事由，則公所無須再審承租人收支狀況；然本案法官仍審酌「原告收回耕地，並未致承租人失其家庭生活依據，無減租條例第19條第1項第3款之情事」，準此，工作手冊的規範，是否有需修正之處。

- 五、判決書(P23)六-(九)「被告以原處分否准原告收回耕地，准予承租人續租，核有違誤，原告訴請收回系爭耕地，應屬有據。」之判決，依工作手冊規範，本案出租人應合併計算收益狀況，則其收益顯為正數，應駁回收回耕地之申請；但若依法官之觀點，應分別審酌出租人各別收益狀況，其審酌結果，周○一收益為負數，其個人符合收回耕地要件，則應准予其單獨收回其持分範圍之出租面積，而非為整件租約出租範圍，全部連同出租人收益為正數之周○榮等3人准予收回耕地，此顯然逾越其本身對此條法令解讀之範疇，行政機關處分失所附麗。且若只單獨准予周○一收回耕地時，其收回耕地之範圍，亦須由出租人共同協議認定後，方能據以核定收回耕地範圍。