

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－707）

府法訴字第 0980134198 號

訴 願 人

兼訴願代表人：○○○

訴 願 人

兼訴願代表人：○○○

訴 願 人：○○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

原處分機關：彰化縣員林鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 5 月 1 日員鎮民字第 0980013038 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等共有坐落本縣員林鎮○○段 1054、1055、1056 地號土地（下稱：系爭土地），由案外人○○○承租，雙方訂立私有耕地三七五租約，租約書字號為員外字第 285-2 號，租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。98 年間，承租人申請續租，訴願人等以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭土地，經原處分機關審查結果，因有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據之情形，爰核定不得收回自耕，准予承租人續訂租約 6 年，報府備查後，並以 98 年 5 月 1 日員鎮民字第 0980013038 號函復訴願人及承租人。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）依審核標準 B 所述，應由當事人提供戶籍，惟當事人所提供資料，無公信力可言，不足為證，更無法確實顯現如審核標準 A、B 所述「承租人及其配偶與同一戶內之直系血親，民國 96 年全年全戶綜合所得總額扣除因出租人收回耕地部分之所得總額後，致承租人失其家庭生活依據者」，請縣府函請戶政事務所提供承租人本人、配偶及直系血親，民國 96 年度全年全戶之詳細戶籍資料，並請稅務機關提供前開人員 96 年度綜合所得及財產資料，俾重新審查。
- （二）承租人○○○擁有精華地段 4 層樓房店舖，於 96 年 10 月 22 日以新臺幣 290 餘萬元拍買○○段 1058 地號土地，足證承租人家庭富裕，與「出租人收回自耕，致承租人失其家庭生活依據者」不符。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 查工作手冊(2)審核標準B項甲之規定，承租人依據該規定所檢附之戶籍資料為戶政機關所核發之戶籍謄本或戶口名簿；又承租人有無為增加全年生活費用支出，意圖於其戶內增加核計生活費人口，在其戶籍資料人口登記個別欄中皆有登記遷入日期足以查證，並非訴願人所謂「無公信力可言，不足為證」。
- (二) 工作手冊中只明定審核承租人收益所得，並未要求審查承租人之財產資料，承租人擁有多少財產或曾拍買多少筆土地，並未列為審核項目，本所僅依承租人所得資料總額扣除全戶生活費用支出後，數據為負數，表示不足以維持一家生活，核定出租人不得收回自耕，承租人得續訂租約6年，難謂於法不合。
- (三) 訴願人私有耕地橋愛段1054、1055、1056地號土地使用分區原為農業區，85年4月12日依法變更編定為員林都市計畫住宅區、園道用地之非農業區，依法應完成之細部計畫未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者，依據縣府98年5月12日府地權字第0980106862號函釋示，未符合農業發展條例第11款「耕地」之規定，出租人不得以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕云云。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第5條規定：「耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其原約定。」、第19條第1項、第2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。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。」及第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。」。

次按內政部 97 年 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函訂之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」六、辦理程序及作業方法（三）審查（1）處理原則 A 丁規定：「A、出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：丁、出租人為擴大家庭農場經營規模，且無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款情形之一者，准予收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受第 19 條第 1 項第 2 款規定限制。」及（2）審核標準 ABC 規定：「A、……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 96 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。B、出、承租人的生活費用審核標準如下：甲：出、承租人的生活費用，以租約期滿前 1 年（即民國 96 年），出、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……並應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即民國 96 年）年底之戶口名簿或戶籍謄本，以資佐證同戶情形。乙、生活費用之計算標準，準用內政部、臺北市政府及高雄市政府所分別公告之 96 年度臺灣省、臺北市及高雄市最低生活費，核計其生活費用（按臺灣省 9,509 元/月……）。丙、審核出、承租人的生活費用時，並得加計下列各項生活必要之支出費用：……II 得加計醫藥及生育費支出（須檢具全民健康保險特約醫院及診所開立之單據，但受有全民健康保險給付部分，不得加計。）……。丁、勞工保險、全民健康保險之支出費用，應予加計。C、出、承租人收益審核標準如下：甲、出、承租人之收益，以租約期滿前 1 年（即民國 96 年），出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得額為準。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即民國 96 年）年底之戶口名簿或戶籍謄本，以資佐證同戶情形。乙、……出、承租人本人及其配偶或其同一戶內直系血親如無固定職業或無固定收入之人，其收益之認

定，得以行政院勞工委員會最近 1 次公布之基本工資新臺幣 17,280 元/月（註：……96 年 7 月 1 日生效；至於 96 年 6 月 30 日以前之基本工資為新臺幣 15,840 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 5-3 條規定，指 16 歲以上，未滿 65 歲，而無下列情形之一者……。」。

再按內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函要旨：「有關耕地三七五減租條例所稱之耕地與自耕地，係依農業發展條例第 3 條之定義，並依釋字第 580 號解釋，倘三七五租約土地已依法變更為非耕地，如以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，則於法未合。」。

二、卷查承租人○○○設籍本縣員林鎮南平里○○路 602 號，其養女○○○、母親○○○及配偶○○○均在同一戶內，按內政部、臺北市政府及高雄市政府所分別公告之 96 年度臺灣省、臺北市及高雄市最低生活費，臺灣省之最低生活費為每月新臺幣（以下同）9,509 元，原處分機關據此採計一人全年生活費用為 114,108 元，4 人合計為 456,432 元，再加計 4 人保險費用 13,076（3,269×4=13,076），承租人之母○○○醫療費用 11,208 元及其養女○○○所就讀之國立北斗高級家事商業職業學校之學雜費 13,962 元，總計承租人 96 年度全年生活費用為 494,678 元；另承租人為自由業，所得資料清單為 0，按行政院勞工委員會最近公布 96 年度 1 至 6 月之每月基本工資 15,840 元及 7 至 12 月之每月基本工資 17,280 元，原處分機關據此採計有工作能力之承租人全年基本收入為 198,720 元（96 年度，○○○15 歲，○○○83 歲，無工作能力），加計其配偶各類所得 127,477 元，其母每月領取 6,000 元老人福利津貼，一年計為 72,000 元，共計承租人 96 年度全年收入為 398,197 元。至於系爭土地之收入，承租人於訪談中告知為 20,000 元，案經原處分機關核算承租人收支相減結果，得出負數 116,481 元，此有承租人 96 年全年生活費用明細表、員林鎮農會農健保費繳納證明單、

承租人之母○○○醫療費用證明、國立北斗高級家事商業職業學校之學雜費收據、財政部臺灣省中區國稅局 96 年度綜合所得稅各類所得資料清單、原處分機關 97 年底私有耕地租約期滿承租人收益情形訪談筆錄及其審核出、承租人申請書及所得支出依據及備註等資料在卷足憑，堪資認定。從而，揆諸首揭規定，原處分機關據以認定出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據，顯有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情事，自不得收回耕地自耕，核定准由承租人續訂租約 6 年之行政處分，於法並無不合。

三、再查，系爭土地原為農業區，85 年 4 月 12 日依法變更編定為員林都市計畫住宅區、園道用地之非農業區，非屬農業發展條例第 3 條第 11 款「耕地」之規定：「耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」，按首揭內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函釋意旨，出租人自不得以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕，故原處分機關核定准由承租人續訂租約 6 年之行政處分，難謂有誤，應予維持。

四、至訴願人主張承租人所提供之戶籍資料無公信力可言，不足為證，請本府函請戶政事務所提供承租人本人、配偶及直系血親等人 96 年度全年全戶之戶籍資料，並請稅務機關提供前開人員 96 年度綜合所得及財產資料乙節，惟按首揭內政部函訂之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」六、辦理程序及作業方法（三）審查（2）審核標準 B 甲及 C 甲規定：「應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即民國 96 年）年底之戶口名簿或戶籍謄本，以資佐證同戶情形。」，暨（三）審查 5 規定：「鄉（鎮、市、區）公所受理出租人申請收回自耕案件時，如有審核出、承租人收益必要時，得依財政部 97 年 7 月 21 日台財稅字第 09700343880 號函意旨查調申請人本人及其配偶與同一戶內直系血親之所得資料，或由當事人檢附其自行向稅捐稽徵機關申請取得之相關所得資料。」，承租人已依上開規定自行提供戶口名簿、戶籍謄本及所得資料

予原處分機關審核，原處分機關自無函請戶政及稅捐稽徵機關提供之必要。另有關承租人於 96 年間拍買橋愛段 1058 地號土地乙事，因承租人之財產非在收入與支出之審計範圍，亦難據此指稱原處分有所不當；況查，如前所述，系爭土地既非耕地，姑不論本件是否有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情事，本件訴願人以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，於法自有未合，原處分機關核定准由承租人續訂租約 6 年，並無不當，核其所辯，不足採據，併予指駁。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱（請假）
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	陳基財
	委員	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	溫豐文
	委員	蔡和昌

中 華 民 國 98 年 8 月 12 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。