

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—803）

府法訴字第 0980134199 號

訴願人兼訴
願代表人：○○○

地址：○○○

訴願人：○○○

地址：○○○

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

緣訴願人共有本縣員林鎮橋愛段○○地號土地（下稱：系爭土地），由案外人○○○等 4 人承租，雙方訂有員外字第○○號私有耕地三七五租約，租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。承租人申請繼續承租，訴願人亦以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭土地自耕，經原處分機關審查承租人收入支出後，認訴願人以擴大家庭農場經營規模收回系爭土地自耕，有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，因出租人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，准由承租人續訂租約 6 年，於報經本府同意備查後，以 98 年 5 月 1 日員鎮民字第 0980013038 號函復訴願人及承租人雙方。訴願人不服，遂提起本件訴願，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」，以致縣府審查結果錯誤。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○○○等人家居 3 層樓房店舖，並開設有○○商行經營雜貨店，更以○○○之名於 96 年 10 月 22 日以新臺幣 107 餘萬元拍買○○段○○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」不符云云。

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) 依據工作手冊第 6 頁 (三) 審查 5. 「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。」故承租人所檢附之所得資料為財政部臺灣省中區國稅局所核發之 96 年度綜合所得稅各類所得資料清單，已包含營業收入在內。工作手冊中未要求審查承租人之財產資料，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，本所爰依審核之工作手冊中只明定審核承租人收益所得，承租人擁有多少財產（不動產、動產）或曾拍買過多少筆土地，並未列為審核項目。

- (三) 查訴願人私有耕地○○段○○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劃-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 3 條第 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 19 條第 1 項及第 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。」。
- 次按內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函釋略以：「按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項及第 2 項：『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。』，所稱『耕地』及『自耕地』，依農業發展條例第 3 條第 11 款：『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。』之規定，並揆

諸 司 法 院 大 法 官 釋 字 第 580 號 解 釋 ：

『……72 年 12 月 23 日增訂之減租條例第 19 條第 3 項規定，耕地租約期滿時，出租人為擴大家庭農場經營規模、提升土地利用效率而收回耕地時，準用同條例第 17 條第 2 項第 3 款之規定，應以終止租約當期土地公告現值扣除土地增值稅餘額後之三分之一補償承租人。惟契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人不必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。……』意旨，有關出租人擬依減租條例第 19 條第 2 項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕之三七五租約土地及其自耕地自仍須為耕地，否則有悖前開第 19 條立法目的、農業發展條例第 3 條第 11 款及釋字第 580 號解釋意旨。質言之，倘三七五租約土地已依法變更為非耕地，或出租人以非耕地作為『自耕地』者，其依減租條例第 19 條第 2 項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，於法未合。」。

再按農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「本條例用辭定義如下：……十一、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。」。

二、卷查訴願人雖以擴大家庭農場經營規模申請收回三七五耕地自耕，惟查系爭土地已於 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，此有原處分機關 98 年 4 月 20 日函復訴願人之一江墩鑛之簡便行文表可稽，系爭土地已不屬農業發展條例第 3 條第 11 款規定之「耕地」，亦經本府 98 年 5 月 12 日府地權字第 0980106862 號函認定釋明在案，按首揭內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函釋意

旨，訴願人自不得以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕。原處分機關雖以訴願人收回耕地有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，致承租人失其家庭生活依據之情形，為否准訴願人收回自耕之理由，惟其結果並無不同，仍應予維持。未按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款及第 2 項規定：「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：……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。」訴願人雖不得以擴大家庭農場經營規模收回系爭土地自耕，惟渠等於辦理續訂租約後，仍得依前開規定辦理終止租約及補償事宜後，收回系爭土地自耕，兼予說明。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

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

訴願審議委員會主任委員	張瑞濱
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	蔡和昌
委員	蕭文生

中 華 民 國 98 年 9 月 7 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如對本決定不服，得於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。