

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—811）

府法訴字第 0980196694 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

訴願代理人：○○○

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 27 日員鎮民字第 0980015340 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

緣訴願人共有坐落本縣○○鎮○○段○○地號、○○地號、○○地號耕地（下稱系爭土地），出租予○○○2 人，雙方訂有員浮字第○○號私有耕地租約書，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，經原處分機關審查發現系爭土地使用分區原為農業區，惟於 85 年 4 月 12 日已變更編定為都市計畫住宅區、園道用地之非農業區，爰報經本府以 98 年 5 月 19 日府地權字第 0980117031 號函示「未符合農業發展條例第 3 條第 1 款『耕地』之定義」，乃核定不得收回自耕，准由承租人續訂租約 6 年，並以 98 年 5 月 27 日員鎮民字第 0980015340 號函復訴願人及承租人。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）系爭土地原為農業區，現況亦從事農牧耕作中。系爭土地自 85 年 4 月 12 日變更為非農業區迄今十數年，仍無法取得變

更編定後使用之保證期限，訴願人等實無所適從。

- (二) 原處分以「出租人不得收回自耕，准予續約 6 年」不當限制耕地出租人之財產權，難謂無悖於憲法第 146 條及憲法增修條文第 10 條第 1 項發展農業之意旨，且與憲法第 23 條比例原則及第 15 條保障人民財產權之規定不符云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 經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劃-住宅區、園道用地之非農業區，惟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。依行政院 83 年 11 月 28 日臺財字第 44533 號函釋：「農業用地經都市計畫變更為新市鎮特定區、住宅區或其他使用分區，在細部計畫未完成法定程序前，如經都市計畫主管機關認定，仍應依原來之土地使用分區別（或用地別）管制而視為農業用地，……」，其中”管制”的性質，應係指現況仍作農業使用者而言，參照工作手冊第 15 頁 F.……出租耕地與其自耕地均必須符合農業發展條例第 3 條第 11 款之規定：「耕地：指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」（內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函）。是故訴願人所言現況仍作農牧耕作作用，僅符合申請核發「農業用地農業使用」證明之條件，與本案依擴大農規收回自耕之條件不符並無相關。意謂此耕地仍可依原使用分區別作農牧耕作使用，亦可據以申請農地農用證明，惟不符擴大農規收回自耕條件，故核定不得收回自耕處分無誤。
- (二) 再依縣府 98 年 5 月 12 日府地權字第 0980106862 號函示，本案土地屬都市計畫內之土地，未符合農業發展條例第 3 條第 11 款「耕地」之規定，故本所更改核定出租人不得以擴大家庭農場規模經營申請收回自耕，准由承租人續訂租約六年云云。

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抵觸。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 日簡便行文表可稽，並為訴辯雙方所不爭執，洵堪認定。又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 19 日府地權字第 0980117031 號函認定示明在案，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，原處分機關核准由承租人續訂租約 6 年，並無違誤，應予維持。末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，自毋庸一一論述，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 8 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。