

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 98－902）

府法訴字第 0980172174 號

訴 願 人：○○○

地址：○○

原處分機關：彰化縣鹿港鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 6 月 17 日鹿鎮民字第 0980010343 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

緣訴願人所有坐落本縣鹿港鎮○○段○○地號土地（下稱系爭耕地）出租予尤○，雙方訂有○○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耕地自耕，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耕地自耕，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 6 月 17 日鹿鎮民字第 0980010343 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）本人所有之系爭土地與本人所有的○○號、○○號三筆土地連接在一起計 0.5534 公頃，加上本人鹿港鎮○○段○○、○○號自耕田，與○○段田地距離約 2 公里，合乎「耕地三七五減租條例第 19 條末段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。」。

- (二) 承租人非自任耕作三七五租約自屬無效：98年5月14日在鹿港鎮公所召開「97年底三七五私有耕地租約租佃調處會」，本人先請問全體租佃委員：「法有明文，承租人應自任耕作，何謂自任耕作？本人的土地『稻作是耕地三七五減租條例所稱的主要作物正產品』當然承租人必須親自播種、育苗、插秧、割稻、曬谷、交倉才是『自任耕作』」，承租人當場表示，這些工作都是雇人來作，並且對本人抗議：「錢是我們承租人出的，你地主無權干涉」，顯然承租人並非自任耕作。按耕地三七五減租條例的宗旨，乃承租人直接向出租人承租，避免中間剝削榨取承租人勞力，則承租人委託第三人代耕，顯然違法。且「自任耕作之意涵，尚包含第三人實際耕作勞力之情形。」此乃農發條例的條文，僅用於土地所有權人，不適用三七五的承租人。
- (三) 三七五的租額是固定比率、不是固定數量，鹿港鎮公所98年6月17日鹿鎮民字第0980010343號函附了一紙沒有0.375租率，也沒有「收穫總量」的「尤千耕地租約書抄本」，耕地租約書沒有記載「收穫總量」，顯然違法。
- (四) 租約到期而未續約，如出租人主張收回，其租約當然終止，按耕地三七五減租條例第20條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本法條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」本案乃出租人依本條例收回自耕，承租人違反本條例第2條、第4條及第16條規定，構成解除租約、租約無效之情形，且訴願人符合第19條規定收回耕地自耕之要件。職是之故，本案出租人既依照耕地三七五減租條例第20條規定申請收回自耕，當然不續訂租約，租約早已無效並終止，是第19條第3款實與本案無關。
- (五) 承租人事業有成，是○○○大戶，請原處分機關拿出「尤

千家庭財產收支細目」依法審查云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 私有耕地三七五租約鹿海字第○○號（永安段○○○號），於 97 年底期滿，訴願人以擴大家庭農場經營為由，申請收回自耕，承租人亦於 98 年 1 月 5 日申請續訂租約，本所依據內政部 97 年 8 月 8 日內政部台內字第 0970124366 號函發布「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」第 6 條第 2 項第 2、3 點規定，請承租人檢附租約滿前 1 年（即民國 96 年）底全戶戶籍謄本及民國 96 年全年生活費用明細表，另請訴願人檢附與租約耕地同一或鄰近地段內之自耕地土地登記謄本供核。經核算承租人生活支出大於收入，依據耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，訴願人不得收回自耕。本所遂檢附核算資料送縣府審查，經縣府以 98 年 6 月 11 日府地權字第 0980134647 號核准承租人續訂 6 年，本所乃以 98 年 6 月 17 日鹿鎮民字第 0980010343 號函通知出、承租人。
- (二) 依據耕地三七五減租條例第 6 條規定：「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。」又依同條例第 19 條規定：「耕地租約於租借期滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願意承租者，應續訂租約。」本案訴願人因不符耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，本所於 98 年 5 月 14 日函請租佃雙方至本所調處，因兩造無法達成共識，遂依規定本所以承租人收入不足以維持生活核定由承租人續訂租約。本所辦理本次私有出租耕地 97 年底租約期滿工作均依據私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊辦理，並經縣府同意備查。
- (三) 按內政部 97 年 8 月 8 日台內字第 0970124366 號函發布「私

有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」第 6 條第 2 項第 2 點規定，承租人申請續訂租約者，應檢附續訂租約申請書、原租約書正本、承租人自任耕作切結書，本案承租人係切結自任耕作，與訴願人所言不符云云。

## 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 8 月 8 日台內地字第 0970124366 號函訂頒之「私有出租耕地 97 年底租約期滿處理工作手冊」（下稱處理工作手冊）六、辦理程序及作業方法（三）審查（1）處理原則 A 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（內政部86年9月5日台內地字第8687938號函）：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、審核出、承租人收益資料，如無具體之證據可資參考時，可參酌行政院勞工委員會最近1次公布（按：民國95年）之『職類別薪資調查報告』所列各業受僱員工平均每人月薪資，核計其全年所得。出、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，得以行政院勞工委員會最近1次公布之基本工資新台幣17,280元/月（註：行政院勞工委員會96年6月22日勞動2字第0960130576號令修正發布，並自中華民國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台幣15840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，而無下列情事之一者……。H、審核出、承租人收益、支出之各種資料，鄉（鎮、市、區）公所應彙整填載於『96年全年收支明細表』計算收支相減後之數據，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。」。

二、本件訴願人所有之系爭耕地，於 97 年 12 月 31 日底租約期滿，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耕地自耕。案經原處分機關依承租人檢具之所得資料清單及訪談筆錄，核算承租人本人 96 年之收入為 11 萬 1,868 元(含利息收入 3 萬 9,868 元及老人年金 7 萬 2,000 元)，配偶之利息收入及年金為 7 萬 2,200 元，其長子尤文華 96 之綜合所得為 41 萬 3,246 元。又，其次子尤文啟及孫女尤文華綜合所得雖為 0，惟按前開工作手冊之規定，2 人均屬有工作能力者，原處分機關遂以行政院勞工委員會公布之基本工資核計渠等之基本收入為 19 萬 8,720 元，總計承租人全戶 96 年之收入為 99 萬 4,754 元；再依內政部公告之 96 年度臺灣省最低生活費(每月 9,509 元)核算承租人 96 年全戶(11 人)最低生活費為 125 萬 5,188 元，復因承租耕地收入為 0，故總計承租人全戶之支出部分為 125 萬 5,188 元。原處分機關將上開承租人 96 年全戶綜合所得總額減去生活費用後，收支相減之數據為負 26 萬 434 元。按上開處理工作手冊審核標準 II 之規定，收支相減後之數據如為負數，表示不足維持一家生活，是以，原處分機關依訴願人與承租人所附資料，審認承租人因訴願人收回系爭耕地自耕，已不足以維持其一家生活，有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之情形，遂否准訴願人收回自耕，准由承租人續訂租約 6 年，並無不合，應予維持。惟應併予指明者，乃原處分檢送之續訂租約通知書固已敘明訴願人收回自耕有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回自耕之情形，惟仍應就其計算承租人收支之項目、認列標準及計算方式等，加以臚列說明並隨文檢送相關文件供參，以資周延妥適。

三、至訴願人主張承租人非自任耕作，三七五租約自屬無效乙節，經查承租人申請續訂租約時，業已檢具自任耕作切結書供核，符合上開作業手冊之規定，且按內政部 93 年 03 月 10 日

台內地字 0930066140 號函釋略以：「關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行方式：……一、關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定所稱『承租人應自任耕作』及『原訂租約無效』之認定事宜，其處理程序如下：（一）出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第十六條第一項規定有關『承租人應自任耕作』之規定者，得檢具具體事證向鄉（鎮、市、區）公所申請認定租約無效。（二）鄉（鎮、市、區）公所於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提事證詳予查明確認。（三）經鄉（鎮、市、區）公所查明出租人所陳非為事實者，應將出租人之原申請案予以駁回並應敘明理由。倘經查明確如出租人陳述者，鄉（鎮、市、區）公所應通知承租人於接到通知之日起二十日內表示有無不同意見。承租人有不同意見時，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人於接到通知之日起二十日內提出調解之申請；如承租人無不同意見或逾期未表示意見時，即准由出租人辦理租約無效之登記。如承租人有不同意見，出租人卻未於期限內申請調解時，鄉（鎮、市、區）公所應駁回出租人主張租約無效之申請，並敘明理由。」訴願人如認承租人有違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項有關「承租人應自任耕作」之規定者，得檢具具體事證向原處分機關申請認定租約無效，並非本件訴願審究範圍。另，訴願人辯稱到期未續約，其主張收回，租約當然終止等語，按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 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：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。」有關耕地三七五租約終止之要件，核屬另案問題，亦非本件訴願審查範圍，兼與說明。

四、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	陳廷墉
委員	黃鴻隆
委員	張奕群
委員	盛子龍
委員	溫豐文
委員	蔡和昌

中 華 民 國 98 年 9 月 30 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。