

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－906）

府法訴字第 0980166335 號

訴 願 人：郭○○

地址：

原處分機關：彰化縣溪湖鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 5 月 18 日彰溪漢民字第 0980007035 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

緣案外人（即出租人）楊○○等 5 人原共有坐落本縣溪湖鎮○○段 109 地號土地（下稱：系爭耕地），由訴願人郭○○及案外人楊○○（原名為楊○○）共同承租，雙方訂立私有耕地三七五租約，租約書字號為溪河字第 44 號，租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。98 年間，訴願人郭○○及案外人楊○○共同申請續租，另取得系爭耕地全部所有權之出租人楊○○則以確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活申請收回自耕，經原處分機關審查結果，因出租人並無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款及第 2 款之情形，而承租人亦不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據，爰核定准予出租人收回自耕，報府備查後，並以 98 年 5 月 18 日彰溪漢民字第 0980007035 號函復承租人及出租人。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、訴願意旨及補充理由略謂：

- （一）原處分之認定並未考慮訴願人郭○○與楊○○雖共同承租系爭土地，但係二家人，雙方並不共同生活，收入亦有所差距，無法相互共享及支援，訴願人僅靠種植農作維生，收入有限，94、95 及 96 年度之收入僅供一家大小溫飽而已，報稅所得均為 0，長子楊○○94 及 95 年度

為 0，96 年度為 135，450 元。訴願人一家數口全賴耕作為生，原處分機關不食人間煙火，僅以出租人楊○○之年收入為 611，046 元，訴願人及楊○○之年收入比出租人楊○○之年收入為多，而准予收回，令人無法接受，所認定之事實容有錯誤，亦與最高法院 47 年台上字第 732 號判例得為一部續租、一部收回不符，顯有處分違背法令。

- (二) 訴願人目前家中尚有婆婆必須扶養，就學之學生楊○○（大學）及長子楊○○、次子楊○○（就學中），收入顯不足付出，耕地被收回，將使訴願人失其家庭生活依據，依法不應由出租人收回全部之耕地，有法務部 81 年號函之解釋可稽。
- (三) 依耕地三七五減租條例第 20 條規定，如承租人願意繼續承租者，應續訂租約，最高法院 51 年台上字第 1858 號判例意旨自明。訴願人既有同條例第 19 條第 1 項第 3 款規定之情事，已失其一家生活依據，自不能准予出租人收回耕地云云。

二、答辯意旨及補充答辯略謂：

- (一) 97 年底耕地三七五租約期滿續約工作，出租人楊○○於 98 年 2 月 12 日以收益不足申請收回自耕，並出具自任耕作切結書，本所依規定於同年 3 月 25 日行文至財政部台灣省中區國稅局員林稽徵所申請出、承租雙方 96 年全年度收入，經計算雙方收支結果，訴願人及另一承租人楊○○之收入大於其生活支出，出租人楊○○收入少於支出，依據內政部 97 年底租約期滿處理工作手冊處理原則及耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定，准予收回自耕，本案經彰化縣政府 98 年 5 月 14 日府地權字第 0980113404 號函同意備查，本所爰以 98 年 5 月 18 日彰溪漢民字第 0980007035 號函通知出、承租人辦理結果。
- (二) 另依處理工作手冊第 9 頁 G：出租人申請收回自耕或承租人申請繼續承租應以 1 張租約內所載之全部耕地為單

位，不得在 1 張租約內為一部分之申請（行政院 43 年 12 月 11 日台（43）內字第 7805 號令；行政院 44 年 1 月 6 日台（44）內字第 0087 號令）。本案同一份租賃契約內並未訂立分管契約，更未載明承租人各自耕作各自繳租，依內政部 81 年 5 月 15 日台（81）內地字第 8173806 號函釋，數個承租人於共同共有承租權之情形，應將全部承租人之收支合併計算。本案訴願人及另一承租人楊○○共同共有承租權，雖部分承租人楊○○收支有盈餘，部分承租人郭○○收入不足支出，但將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其家庭生活依據，且未訂有分管契約，自應准出租人收回全部耕地云云。

理 由

- 一、按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。」。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 乙、G 規定：「A、出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：乙、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。G、出租人申請收回自耕或承租人申請繼續承租時應以 1 張租約內所載之全部耕地為單位，不得在 1 張租約內為一部分之申請（行政院 43 年 12 月 11 日台（43）內字第 7805 號令；行政院 44 年 1 月 6 日台（44）內字第 0087 號令）。……。」及（2）審核標準 ABCEGH 規定：「A、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（即民國 96 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支出者而言。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 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，扣除承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、承租人生活費用審核標準如下：甲：出、承租人生活費用，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……）。……。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：I、25 歲以下仍在國內就讀空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課、遠距教學以外之學校，致不能工作（應檢具相關在學證明資料）。……。E、減租條例第 19 條第 1 項第 1 款出租人能自任耕作之認定，得由申請人自行切結為之……。G、查核出、承租人收益，必要

時得實地訪談，並作成收益訪談筆錄。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。」。

再按內政部 81 年 5 月 15 日（81）台內地字第 8173806 號函釋：「一、案經本部函法務部 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三個問題之順序，本部意見如后：……（二）依民法第 828 條、第 829 條、第 830 條第 1 項規定觀之，共同共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共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，數人因繼承而共同共有承租權，雖部分承租收支有盈餘，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。……』。二、本部同意法務部上開函意見。」。

- 二、本件出租人楊○○以其確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活申請收回自耕，查其設籍本縣溪湖鎮○○里○○路 13 號，其女楊○○、其子楊○○、配偶陳○○及母親楊王○○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，5 人合計為 570,540 元，再加計渠等 96 年全民健康保險費用 10,668 元（原處分機關誤採 97 年度），總計出租人楊○○96 年度全年生活費用為 581,208 元（原處分機關原計 598,125 元）；另依據出租人楊○○所檢具之所得資料清單，其營利所得為 1,630 元，並無薪資所得，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出

租人全年基本收入為 198,720 元（96 年度，其子女分別為 4 歲及 5 歲，無工作能力），其母楊王○○所得資料清單為 0，無固定收入或無職業，亦採計有工作能力人全年基本收入 198,720 元，再加計配偶陳○○薪資所得 168,600 元、系爭耕地租金收入 12,000 元，總計出租人楊○○96 年度全年收入為 579,670 元。據此核算出租人收支相減結果，得出負數 1,538 元（原處分機關計為負數 18,455 元），此有出租人 96 年全年生活費用明細表、溪湖鎮農會代收健保費證明單、出承租人收益情形訪談筆錄及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等資料附卷可稽，足堪認定出租人「所有收益不足以維持一家生活」；另查其所出具之自任耕作切結書，亦足證其確能自任耕作，並無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款之情事，先予敘明。

三、次查，系爭耕地為訴願人郭○○及案外人楊○○2 人所共同承租，96 年度承租系爭耕地收入各為 26,000 元。再查，訴願人郭○○設籍本縣溪湖鎮○○里○○路 2 段 96 號，其子楊○○、楊○○及女兒楊○○均在同一戶內，原處分機關採計一人全年生活費用為 114,108 元，4 人合計為 456,432 元，再加計渠等保險費用 6,370 元，總計訴願人郭○○96 年度全年生活費用為 462,802 元；另依據訴願人郭○○所檢具之所得資料清單為 0，原處分機關採計有工作能力人之承租人全年基本收入為 198,720 元（96 年度，其子楊○○13 歲，其女楊○○20 歲，就學中，均無工作能力），再加計其子楊○○135,450 元，世界展望會社會福利 20,000 元，總計訴願人郭○○96 年度全年收入為 354,170 元。至於另一承租人楊○○單獨設籍本縣溪湖鎮○○里○○路 2 段 97 號，原處分機關採計一人全年生活費用為 114,108 元，總計楊○○96 年度全年生活費用為 114,108 元；而其收入部分為 611,046 元，總計其 96 年度全年收入為 611,046 元。準此，核算承租人收支相減結果，得出正數 336,306 元，此有承租人 96 年全年生活費用明細表、健保費繳款單、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、員林稽徵所調件明細表及承租人收益情形訪談筆錄等資料附卷可稽，足堪認定系爭耕地之承租人不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據。從而，原處分機關審認出租人並無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款至第 3 款之情形，核准出租人收回自耕，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、至訴願人訴稱其與楊○○雖共同承租系爭土地，但係二家人，雙方並不共同生活，收入亦有所差距，無法相互共享及支援，訴願人僅靠種植農作維生，收入有限，原處分機關僅以訴願人及楊○○之年收入比出租人楊○○之年收入為多，而准予收回，所認定之事實容有錯誤，亦與最高法院 47 年台上字第 732 號判例得為一部續租、一部收回不符乙節，惟查原租賃契約並未有各自耕作各自繳租之記載及租佃耕作位置圖，且訴願人郭○○及另一承租人楊○○係因繼承而共同共有承租權，雖部分承租人（即訴願人）收入不足支出，部分承租人收支有盈餘（即楊○○），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，觀諸前揭法務部及內政部函釋至明。又原處分機關係按出租人楊○○及訴願人與另一承租人所提供之資料及員林稽徵所調件明細表認列其 96 年度全戶全年收入總額及生活費用，並依規定登載於生活費用明細表後，出租人收支相減結果為負數，承租人收支相減結果為正數，據以認定出租人「所有收益不足以維持一家生活」，承租人不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據，核准出租人收回自耕，並非僅以訴願人及楊○○之年收入比出租人楊○○之年收入為多，而准予收回，訴願人所辯，容有誤解，核無可採。另查本件事實與最高法院 47 年台上字第 732 號判例所載案情不同，自不得比附援引，併予敘明。

五、末查，系爭耕地租約於租期屆滿時，出租人楊○○依耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項規定申請准予收回自耕，已如前述，承租人自無同條例第 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。」適用之餘地，故訴願人辯稱其可依耕地三七五減租條例第 20 條規定及最高法院 51 年台上字第 1858 號判例意旨續訂租約云云，不足採據。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，兼予敘明。

六、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
	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。