

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—1018）

府法訴字第 0980189761 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣永靖鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 7 月 14 日永鄉民字第 0980008914 號通知書所為之處分，提起訴願。本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內重新查核訴願人之收支情形後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人承租邱媛所有坐落本縣永靖鄉○○○段○○小段○○地號耕地（下稱系爭耕地），雙方訂有永墾字第○○號私有耕地三七五租約，租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。訴願人申請繼續承租，出租人亦以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭耕地自耕，經原處分機關審查訴願人收入支出後，核定足以維持一家生活，出租人申請收回自耕符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，爰核准出租人收回自耕，並於報經本府同意備查後，通知訴願人及出租人。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）出租人並未從事農業耕作，且於系爭農地之同地段或鄰近地段內並無農地耕作之事實，因而並不符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項所規定收回自耕之要件，所以出租人以擴

大家庭農場經營規模為由收回自耕顯無理由。且依據同條例第 20 條規定，租期屆滿時，除法定收回耕地事由外，如承租人有續約意願，出租人即有續約義務。

- (二) 本件租佃關係成立至今數十年間，訴願人自任耕作，且無轉租、欠租及荒廢之情事。
- (三) 訴願人家庭收入皆賴租地耕作維生，若解除租約將對訴願人造成經濟上重大影響，有致失家庭生活依據之虞，依耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項之規定，出租人不得收回自耕云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 出租人於 98 年 2 月 5 日提出收回耕地申請書時，檢附出租人自任耕作切結書一份，已立切結書確能自任耕作。
- (二) 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：出租人提出其所有坐落社頭鄉石頭公段 0551 地號之土地、地目為旱地、使用類別：農牧用地之土地登記謄本，作為審查。
- (三) 因訴願人等共同與出租人合訂永墾字第 90 號租約書，依內政部 81 年 5 月 15 日台(81)內地字第 8173806 號函釋，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，應將全部承租人之收支合併計算。本所依據兩造之申請，除審查上開出租人自任耕作之切結書外，並核計訴願人邱聰品「96 年全年收支明細表」計算出收支相減後之數據為負數；訴願人邱創塔「96 年全年收支明細表」計算出收支相減後之數據為正數；收支合併計算平均為正數云云。

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（二）公告及受理申請「4. 出租人以『擴大家庭農場經營規模』為由申請收回耕地者，應檢附下列文件：(1)『收回出租耕地申請書』1 式 2 份。(2) 原租約書正本 1 份。(3) 出租人自任耕作切結書 1 份。(4) 與租約耕地同一或鄰近地段內之自耕地土地登記謄本 1 份。(5) 身分證：經核對身分後，身分證正本當場退還，鄉（鎮、市、區）公所留存身分證影本一份。(6) 委託他人申請者：委託書 1 份。(7) 委託他人申請者：受託人之身分證。經核對受託人身分後，身分證正本當場退還，鄉（鎮、市、區）公所留存受託人身分證影本一份。」（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：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。……E、耕地三七五減租條例第 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。相關權利義務人對鄉（鎮、市、區）公所之審查結果如有異議，應依司法院大法官 59 年 4 月 17 日釋字第 128 號解釋意旨，循行政訟爭程序請求救濟。F、出租人依減租條例第 19 條第 2 項規定，為擴大家庭農場經營規模申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，其自耕地之認定，應以出租人所有者為限（內政部 79 年 8 月 31 日台(79)內地字第 828311 號函）。而所稱『鄰近地段』，係指出租人要求收回之出租耕地與其自耕地之距離未超過十五公里（內政部 89 年 8 月 3 日台內地字第 8908828 號函）。……」。再按內政部（81）台內地字第 8173806 號函釋略以：「……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，雖部分承租人收支有盈餘，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、本件訴願人承租邱媛所有之系爭耕地，於97年12月31日底租約期滿，訴願人申請繼續承租，出租人亦依規定檢附系爭土地鄰近地段之社頭鄉○○○段○○號地號耕地之土地登記謄本及自任耕作切結書等文件，以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭耕地自耕。案經原處分機關依訴願人所檢具之所得資料清單及談話筆錄，核定訴願人○○○96年之收入為新臺幣（以下同）7萬2,000元，長子○○○及次子○○○因無固定職業，渠等之收入按基本工資列計各為20萬7,360元（應為19萬8,720元），合計訴願人○○○96年全戶綜合所得總額共48萬6,720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）核算訴願人○○○96年全戶最低生活費為91萬2,864元、保險費用6萬968元、耕地租金5,000元、耕地收入1,000元，合計○○○96年全戶生活支出費用為97萬3,832元，收支相減之數據為負49萬3,112元；原處分機關另依訴願人○○○所檢具之所得資料清單及談話筆錄，核定訴願人○○○96年之基本工資為20萬7,360元（應為19萬8,720元）、利息收入為11萬4,868元，合計訴願人○○○本人之收入為32萬2,228元；配偶○○○之利息收入為1萬7,196元、基本工資20萬7,360元（應為19萬8,720元）；次女○○○之收入為32萬5,689元；三女○○○之利息收入為2萬1,404元、基本工資20萬7,360元（應為19萬8,720元），合計訴願人○○○96年全戶綜合所得總額共110萬1,237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）核算訴願人○○○96年全戶最低生活費為45萬6,432元、保險費用3萬1,632元、耕地租金5,000

元、耕地收入 1,000 元，合計○○○96 年全戶生活支出費用為 49 萬 4,064 元，收支相減之數據為正 60 萬 7,173 元，此有卷附訴願人○○○及○○○全戶收支明細表、生活費用明細表、戶籍謄本、綜合所得稅各類所得清單及訪談筆錄各在卷足稽。惟查原處分機關誤算訴願人○○○全戶之收入，已如前述，應修正為 46 萬 9,440 元；且其全戶之保費支出並無證明單據供核，尚難查證其實際支出金額，不宜採計，是訴願人○○○96 年全戶之生活費用應減去保險費用（6 萬 968 元）修正為 91 萬 2,864 元，收支相減之結果應為負 44 萬 9,424 元；再者，訴願人○○○業於談話筆錄中表示其與配偶均無工作，惟原處分機關卻以 20 萬 7,360 元核定渠等基本工資，並未敘明其採證之理由或指駁訴願人所述事實，亦有未洽，是訴願人○○○96 年全戶之收入應與查證；且其全戶之保費支出亦無證明單據供核，無從查證其實際支出金額，不宜採計，是訴願人○○○96 年全戶之生活費用應減去保險費用 3 萬 1,632 元，故承租人○○○96 年全戶之生活費用應予修正，故原處分應予撤銷，由原處分機關重新查核出租人及訴願人之收支情形後，另為適法之處分。末查原處分機關未就其計算訴願人收支之項目、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使訴願人知悉，亦有未臻明確之瑕疵，應於另為處分時，一併注意改善，兼予說明。

三、基上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定決定如主文。

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 蕭文生

中 華 民 國 98 年 11 月 10 日

縣 長 卓 伯 源