

彰化縣政府訴願決定書（案號 104—1005）

府法訴字第 1040248223 號

訴 願 人：○○○

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 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008691 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

緣訴願人就其所有坐落本縣溪湖鎮○○段○○地號土地（面積 5,390 平方公尺，下稱系爭土地）與承租人○○○訂有耕地三七五租約（租約字號○○字第 5-1 號，面積 970 平方公尺），租期於 103 年 12 月 31 日屆滿，訴願人乃於 104 年 2 月 4 日依耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模為由，向原處分機關申請收回系爭土地自耕，而承租人亦申請續訂租約。案經原處分機關依據承租人所提戶籍謄本、102 年全年生活費用明細表等資料，並向財政部中區國稅局調取之 102 年度綜合所得稅各類所得資料清單以及就承租人收益情形訪談之筆錄，計算承租人全年收益所得及支出相減結果係為負數，即有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定承租人因訴願人收回耕地致失其家庭生活依據之情形，經函報本府備查後，乃於 104 年 6 月 8 日以彰溪福民字第 1040008691 號函核定准予承租人續訂租約，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：

請求收回之私有耕地為溪湖鎮○○段○○地號面積 5,390

平方公尺。系爭土地由○○○承租 970 平方公尺、○○○承租 970 平方公尺，另外 3,450 平方公尺部分已為收回。查承租人○○○與○○○未經地政單位測量而私自分割，並向原處分機關申請耕地三七五租約。惟依土地法第 73 條規定，土地權利變更登記應由權利人申請之，系爭土地權利變更未經權利人申請而私自變更權利範圍，於法不合，所定租約書即屬無效，且造成多位耕作者都無法確認自己的耕作界線與正確的耕作面積，收租時常會發生誤會與不公平。為使耕地利於整地與管理，應予收回，避免日後紛爭擴大。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 本所辦理私有出租耕地第 103 年底租約期滿處理工作，依出租人收回自耕申請書及承租人續訂租約申請，經核算承租人收支結果，承租人○○○收入為新臺幣（以下同）11 萬 7,270 元少於其生活費用支出 13 萬 6,804 元，本案有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者」，不得收回自耕之情形，應准承租人續訂租約。
- (二) 至訴願人稱系爭土地多位承租人私自分割耕地部分，查承租人○○○訂立租約為○○字第 5-1 號，另承租人○○○之契約為○○字第 5-2 號，兩筆租約各自獨立，且未涉及土地權利變更。

理 由

- 一、按減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項、第 20 條分別規定：「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 2 款規定之限制。」、「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。」。

- 二、再按，內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函頒之私有出租耕地 103 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 5.(2)審核標準 A、B、C、E、F、G、H 分別規定：「A、減租條例第 19 條第 1 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 102 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、承租人生活費用審核標準如下：甲、出、承租人之生活費用，以租約期滿前 1 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。…乙、生活費用之計算標準，準用衛生福利部、臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府及高雄市政府所分別公告之 102 年度臺灣省、臺北市、新北市、臺中市、臺南市及高雄市最低生活費，核計其生活費用（按：臺灣省 10,244 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。…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，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額為準。…乙、…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，得以勞動部最近 1 次公布之基本工資核計基本收入。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 之 3 條規定，指 16 歲以上，未滿 65 歲…。丁、出、承租農民與其配偶領取之老年農民福利津貼或其他社會

福利津貼，屬於收益性質，應併入收益總額核計。」、「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。…」、「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…。」、「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『102年全年收支明細表』，計算出收支相減後之數據，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。」。

三、卷查訴願人於系爭土地租期屆滿，以擴大家庭農場經營規模為由，檢附出租人自任耕作切結書、與系爭土地坐落同段之自有耕地土地權狀等資料，申請收回出租耕地自耕，經原處分機關依上開工作手冊審核標準規定，核算系爭租約承租人○○○102年收益、支出情形為：承租人○○○設籍本縣，於民國24年生，為滿65歲以上之人，配偶已歿，並無其他設籍同戶之直系血親，其102年各類所得收入為1萬3,270元、系爭土地租約及承租其他耕地收入2萬元、領有老年農民福利津貼8萬4,000元，全年收入合計11萬7,270元；另計算其1人全年生活費用為12萬2,928元（10,244元×12月），並加計支出全民健康保險費用3,876元與扣除訴願人申請收回耕地部分所得額1萬元，總計全年生活支出為13萬6,804元，承租人收入、支出相減計算結果係為負數1萬9,534元，有原處分機關審核承租人102年全年收支明細表可稽，顯示訴願人申請收回系爭土地，將致承租人失其家庭生活依據，訴願人即有減租條例第19條第1項第3款規定不得收回自耕之情形。從而，原處分機關以上開104年6月8日彰溪福民字第1040008691號函否准訴願人以擴大家庭農場為由請求收

回系爭土地，並准予承租人續訂租約，於法並無不合，應予維持。

四、至訴願人主張系爭土地未經權利人同意，由多位承租人私自分耕耕地，違反土地法第 73 條規定土地權利變更登記應由權利人申請之，且造成耕作、收租時發生誤會與不公平一節。查系爭土地上分別有本案承租人○○○與訴願人訂立○○字第 5-1 號耕地租約面積 970 平方公尺，另有承租人○○○與訴願人訂立○○字第 5-2 號耕地租約面積 970 平方公尺在案，系爭土地乃由承租人各自承租分耕，上開承租人與訴願人間為各自獨立之耕地租賃關係，並係依減租條例及臺灣省耕地租約登記辦法等規定辦理耕地租約之登記，非屬土地法第 73 條規定所稱之土地權利變更登記，亦與本件租約期滿收回耕地或續訂租約之爭議無涉，訴願人上開主張，尚有誤解，不足採據。

五、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 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 蕭文生

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 楊瑞美

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 11 月 3 日

縣 長 魏 明 谷

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。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）