

彰化縣政府訴願決定書（案號 104—1006）

府法訴字第 1040376511 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 1040008692 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 5-2 號，面積 970 平方公尺），並於 103 年 12 月 31 日租期屆滿，嗣訴願人於 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及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與承租人收益情形訪談筆錄，計算承租人全年收益所得及支出相減結果為負數，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 1040008692 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 156 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) 訴願人於 104 年 6 月 9 日收受原處分，扣除在途期間後應於 104 年 7 月 14 日提起訴願，其訴願書遲於 104 年 7 月 20 日提出，有訴願法第 77 條第 2 款規定程序不合法之情形。
- (二) 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）13 萬 7,842 元少於其生活費用支出 25 萬 5,856 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。
- (三) 至訴願人稱承租人私自分割耕地部分，查系爭土地上有承租人○○○訂立○○字第 5-1 號與承租人○○○訂立○○字第 5-2 號契約，兩筆租約各自獨立，且未涉及土地權利變更。

理 由

- 一、按「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。」、「訴願人在第 14 條第 1 項所定期間向訴願管轄機關或原行政處分機關作不服原行政處分之表示者，視為已在法定期間內提起訴願。但應於 30 日內補送

訴願書。」，分別為訴願法第 14 條第 1 項、第 57 條所明定。查原處分機關係爭處分係於 104 年 6 月 9 日送達訴願人，經訴願人於 104 年 6 月 30 日檢具書面向本府提起訴願，此有原處分機關送達證書影本、本府收文條碼戳章附卷可稽，惟訴願人上開文書內容雖有表示不服原處分機關處分之意，卻未能載明原處分機關、不服之行政處分日期，亦未檢附原行政處分書影本，經本府依訴願法第 62 條規定以 104 年 7 月 2 日府法訴字第 10402199396 號函通知補正，嗣訴願人並於 104 年 7 月 20 日、同年月 22 日依法補正不服之原行政處分書影本、文號，是依前開訴願法規定，本件訴願之提起並無逾法定期間，合先敘明。

二、次按，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。」。

三、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。」。

四、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，核算承租人收益、支出情形：承租人○○○全戶為其本人與配偶共 2 人，分別為民國 27 年、31 年出生，均為年滿 65 歲之人，兩人之 102 年所得計 4 萬 3,842 元，承租人○○○另領有老年農民福利津貼 8 萬 4,000 元及系爭土地租約所得 1 萬元，承租人 102 年全戶收益合計 13 萬 7,842 元；另承租人全年生活費用計 24 萬 5,856 元(10,244 元×12 月×2 人)，並加計訴願人申請收回耕地部分收入 1 萬元，總計其全年生活支出為 25 萬 5,856 元，核算結果，承租人○○○102 年全年收支相減為負數 11 萬 8,014 元，此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，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 1040008692 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。

- 五、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 5-2 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 5-1 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。

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 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）