

彰化縣政府訴願決定書（案號 104—1012）

府法訴字第 1040274163 號

訴願人：○

地址：○

訴願人兼訴願代理人：○

地址：○

原處分機關：彰化縣北斗鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 6 月 3 日北鎮民字第 1040007650 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○、○就坐落本縣北斗鎮新生段 792 地號土地(下稱系爭耕地)與承租人○訂有耕地三七五租約(租約字號：北星字第 12 號，下稱系爭租約)，租約於 103 年年底期滿，承租人於公告期間向原處分機關申請續定租約，訴願人以擴大家庭農場經營規模申請收回系爭耕地，案經原處分機關核計訴願人及承租人 102 年度本人及配偶與同一戶內直系血親全部所得與支出情形後，原處分機關以 104 年 6 月 3 日北鎮民字第 1040007650 號函核准承租人續定租約，租約字號為北星字第 12 號，租期自 104 年 1 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日止，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) 訴願人依耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第 19 條之規定，以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕，並由公所耕地租佃委員會予以調處，然委員會第一次

出席人數不足法定人數，主席告知此次不算；第二次調處時調解委員又未以公正客觀之立場答詢訴願人所提相關承租人之收入資料，訴願人僅知承租人之姓名、住址，其餘均任由承租人自行簽字切結後公所即做成不得收回之處分，實有失公允，而有球員兼裁判之重大缺失。

- (二) 承租人稱其種有 20 分地(2 甲)，全年收益卻僅新臺幣(下同)9,600 元，比付給訴願人之租金 1 萬元還少；亦即 1 分地 1 年僅收益 480 元，則以系爭耕地 3 分來計算，全年僅提供訴願人 1,440 元之收益，等於每月僅 120 元之收益，訴願人實不知收回後對承租人生活有何影響？。
- (三) 依承租人所繳之租金 1 萬 500 元，反算其年收入為 1 萬 7,500 元 ($[10,500/0.375]*0.625$)；且依行政院主計總處 103 年農業統計年報所示之平均每戶農家總所得為 98 萬 5,343 元，農業所得為 21 萬 3,801 元，均與承租人自行簽字切結之收入相去甚遠，兩期稻作外是否另有雜作收入？
- (四) 若依規定承租人之子應以基本薪資計算，則其收入應與其母相同，均為 22 萬 7,763 元，為何承租人堅持以 15 萬元計算即依其要求？若依此計算則承租人本人收入 7 萬 1,640 元+配偶 22 萬 7,763 元+其子 22 萬 7,763 元-全年生活費用 50 萬 9,236 元-承租耕地收入 1 萬 5,000 元=2930 元，也不是負數，亦足以維持一家生活。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 承租戶放棄優先承買權為其自由意識下之決定，非本所所能強行介入；而訴願人指摘之調處會議，因行政機關為使作業流程順利，都以請當事人出具切結書、具結書或簽訂行政契約來解決雙方爭端，並非黑箱作業或球員兼裁判；訴願人如要質疑承租戶所提收入、

支出、生活費用明細表違反常理，應多方蒐集證據證明。

(二) 承租人兒子之工作所得是否應以基本薪資計算一事，因縣府辦理本區域之承辦人員多次表示應以實際收入來做計算(因有國稅局之書面資料佐證)，故本所承辦人員採納其建議。

(三) 承租人 102 年全年收入為 44 萬 9,403 元，支出 52 萬 4,236 元，核算後得出負數 7 萬 4,833 元，可認為倘訴願人收回耕地，承租人將不足以維持一家生活，故本所駁回訴願人所請，與法無違，敬請依法駁回訴願。

理 由

- 一、按減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，訴願人不得收回自耕：……三、訴願人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」；訴願法第 79 條第 1 項規定：「訴願無理由者，受理訴願機關應以決定駁回之。」。
- 二、次按內政部地政司 73 年 10 月 6 日台內地字第 262876 函訂定之耕地三七五租約清理要點第 4 點規定：「耕地租約期滿，訴願人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：… (四) 訴願人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，而承租人不因訴願人收回耕地，失其家庭生活依據，准由訴願人收回自耕。」；內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函訂之「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(1) 處理原則 A 乙規定：「A、訴願人申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：乙、訴願人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，而承租人不因訴願人收回耕地而失其家庭生活依據者，准由訴願人收回自耕。」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『訴願人所有收益足以

維持一家生活者』，係謂租約期滿前（即民國 102 年）訴願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訴願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『訴願人因收回耕地，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 102 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 102 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，準用衛生福利部（原內政部）、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……）。……。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 102 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 102 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，如無具體之證據資料可資參考時……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，得以勞動部（原行政院勞工委員會）最近 1 次公布之基本工資新臺幣 19,047 元/月（註：……102 年 4 月 1 日生效；至於 3 月 31 日以前之基本工資為新臺幣 18,780 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 款訴願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『102 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。」。

三、按本件爭點主要在於承租人 102 年全年收支結果，其所有收益是否足以維持一家生活？承租人是否因訴願人收回耕地致失其家庭生活依據？本件承租人○以其確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活申請續訂租約，查其設籍本縣○號，其子、配偶均在同一戶內，按衛生福利部(原內政部)公告之 102 年度臺灣省之最低生活費為每月新臺幣 1 萬 244 元，原處分機關據此採計一人全年生活費用為 12 萬 2,928 元，3 人合計為 36 萬 8,784 元，再加計渠等 102 年全民健康保險費用暨農保費用 1 萬 4,452 元、房租 12 萬 6,000 元，以及收回租地後將損失之耕作收入 1 萬 5,000 元，總計承租人 102 年度全年生活費用為 52 萬 4,236 元；另依據承租人所檢具之所得資料清單，其承租系爭耕地年淨收益 1 萬 5,000 元，承租其他耕地年淨收益 9,600 元；其配偶○無薪資所得，按行政院勞工委員會最近公布 102 年度 1 至 3 月之每月基本工資 1 萬 8,780 元及 4 至 12 月之每月基本工資 1 萬 9,047 元，原處分機關據此採計有工作能力之劉滿美全年基本收入為 22 萬 7,763 元；承租人○102

年度為 66 歲，為 65 歲以上之人，視為無工作能力，但其領有國民年金全年共 4 萬 7,040 元，再加計其子○薪資所得 15 萬元，總計承租人 102 年度全年收入為 44 萬 9,403 元。據此核算承租人收支相減結果，得出負數 7 萬 4,833 元，此有承租人 102 年全年生活費用明細表、北斗鎮農會農民健康保險暨全民健康保險費繳費證明單、出承租人收益情形訪談筆錄及財政部臺灣省中區國稅局 102 年度綜合所得稅各類所得資料清單等資料附卷可稽，依上揭規定，認定承租人「所有收益不足以維持一家生活」，足堪認定系爭耕地之承租人將因訴願人收回耕地而失其家庭生活依據。從而，原處分機關依減租條例第 19 條第 1 項第 3 款否准訴願人收回耕地，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

- 四、至訴願人主張承租人之子之收入亦應以基本薪資計算云云，然「以固定不變之金額標準，推計承租人之生活費用，而未就不同地域物價水準之差異作考量，亦未斟酌各別農家具體收支情形或其他特殊狀況，諸如必要之醫療及保險相關費用之支出等實際所生困窘狀況，自難謂為切近實際，有失合理」，業經司法院釋字第 422 號解釋理由書釋示在案，此亦為目前各鄉鎮市公所出(承)租人收益情形訪談筆錄設置之目的，除藉由一定的金額標準推算雙方之支出及收益情形外，並藉由實地訪談筆錄了解雙方實際生活情形，俾求推算數字得以貼近實際農家生活情形。且依上開內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函訂之「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(2)審核標準 C 乙之規定，出、承租人收益資料，如無具體之證據資料可資參考時，其收益之認定得以勞動部(原行政院勞工委員會)最近 1 次公布之基本工資作為計算標準，是倘承租人確有具體之證據資料佐證其收益低於基本工資所核算之數據，並經實

際查訪之原處分機關所採認者，難謂為違法，本件承租人之子之收入據原處分機關訪談後採認其薪資所得 15 萬元，並有財政部臺灣省中區國稅局 102 年度綜合所得稅各類所得資料清單附卷可稽，故原處分機關據此採認，難認有何違法或不當。

五、末查訴願人訴願暨補充訴願意旨（二）、（三）之部分，均係訴願人自行以承租人之耕作收益或所繳租金反推承租人之全年收入，未舉證說明其計算方式，其空言指摘原處分違法不當，為無理由；另訴願暨補充訴願意旨（一）主張調處程序不公之部分，因調處程序原與行政處分之作成無涉，非本件訴願程序審究範圍，附此敘明。

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 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 9 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)。