

彰化縣政府訴願決定書（案號 104-1103）

府法訴字第 1040297653 號

訴 願 人：○○○○

送達代收人：○○○

原處分機關：彰化縣大村鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 7 月 24 日彰大鄉農字第 1040011787 號函所為之處分，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 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人就所有坐落本縣大村鄉○○段○○地號土地（下稱系爭土地）與承租人○○、○○○等 2 人訂有耕地三七五租約（租約字號：大上字第 6 號，下稱系爭租約），租約於 103 年底期滿，承租人等提出申請續訂租約，訴願人亦為擴大家庭農場經營規模申請收回耕地。案經原處分機關審認訴願人有耕地三七五減租條例（下稱減租條例）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」不得收回自耕之情形，經報本府備查後，以 104 年 7 月 24 日彰大鄉農字第 1040011787 號函核定准由承租人等續訂租約 6 年，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：

本案承租人等均非以承租系爭土地耕作為生，根據承租人等 96 年度綜合所得資料可知承租人○○○、○○○均於公司任職、○○○配偶則經營大村順發礦油行，其收益足以維持一家生活。此外承租人等與其子女同住一戶、其本人

或家屬領有老農年金或老人津貼、承租人○○○則有出租房屋與自耕地所得等收入，均應列入計算。並依台內地字第 8609424 號函釋，於核計出承租人之所得及生活費用支出時，與其同一戶內而與父母不同一戶之未成年孫子女不予計算，是承租人○○○之外孫女不得列入。

二、答辯意旨略謂：

本所原處分係審核出、承租人檢具之相關資料，因出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回自耕之情形，故准由承租人續訂租約 6 年登記。至訴願人另檢附承租人 96 年度之全年生活明細表、收支明細簡表與本所訪談紀錄影本，認為當時計算結果為正數新臺幣(下同)31 萬 5,223 元，且因訴願人申請閱覽本案一事，涉及行政程序、政府資訊公開及個人資料保護等法規，致不同意所請，而質疑 102 年度承租人生活不足之計算有誤。惟查前後兩案相隔 6 年之久，其中承租人之一○○○戶內人口已有變動，生活費等費用亦有差距。本件經本所審核 102 年承租人○○○、○○○及其他家屬全年收、支結果為負數 32 萬 7,740 元，故出租人不得收回自耕。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項分別規定：「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。」，又「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。」，同條例第 20 條定有明文。
- 二、次按內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號頒布之「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」第

六點辦理程序及作業方法(三)審查 5.(2)審核標準 A、B、C、G、H 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。又核計出、承租人全年生活費支出時，對於出、承租人為增加全年生活費用支出，意圖於其戶內增加核計生活費人口，不得列入計算。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年年底之戶口名簿，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、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：I 本人及其配偶與同一戶內之直系血親租用房屋有證明者，另得計算其每戶房租支出。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。）III 得加計災害損失支出。…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。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年年底之戶口名簿，以資佐證同戶情形。…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。…」、「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、未按行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」、同法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」，是行政機關應依職權調查證據，對當事人有利及不利事項應一律注意，並應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實，合先敘明。

四、卷查，系爭租約於 103 年底租期屆滿，經出租人即訴願人日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、土地權狀影本等文件，向原處分機關申請收回自耕，另承租人等 2 人亦申請續訂租約。案經原處分機關依減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項規定，審查系爭租約承租人收益、支出各項資料，其中承租人○○○全戶為本人、配偶及直系血親之外孫女共 3 人，承租人○○○全戶為本人及直系血親之母親共 2 人，並核算承租人等 2 人全戶 102 年度所得收入共計 43 萬 4,444 元（含承租人○○○所得為 0 元、承租人○○○薪資所得 31 萬 3,976 元、其他家屬所得合計 12 萬 468 元）；另承租人等 2 人全戶 102 年家庭生活費用支出則計 76 萬 2,184 元，此有承租人之全戶戶籍謄本、102 年全年生活費用明細表、醫療費用繳費證明、全民健康保險費及勞工保險繳納證明、學雜費明細、102 年度綜合所得稅各類所得資料清單附卷可稽，經以收入、支出相減所得之數據為負數 32 萬 7,740 元，即承租人等之全年所得尚不足以維持一家生活，原處分機關爰認

訴願人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據」不得收回自耕之情形，以上開 104 年 7 月 24 日彰大鄉農字第 1040011787 號函核定准由承租人等續訂租約 6 年，固非無據。

- 五、惟查原處分機關上開核算承租人等 2 人全戶 102 年家庭生活費用 76 萬 2,184 元，係包括承租人○○○醫療費用支出 1,920 元、本人全民健康保險費用 3,876 元、其母之農民健康保險及全民健康保險費用 4,814 元、外孫女就讀大學之 102 學年度學雜費用 12 萬 1,758 元、全戶共 3 人按臺灣省政府公告核計最低生活費用 36 萬 8,784 元(10,244 元/月×12 月×3 人)，與承租人○○○本人之勞工保險與全民健康保險費用計 9,424 元、其母之農民健康保險及全民健康保險費用 4,814 元、全戶共 2 人按臺灣省政府公告核計最低生活費用 24 萬 5,856 元(10,244 元/月×12 月×2 人)，以上支出生活費用加總合計應為 76 萬 1,246 元，較之上開原處分機關據以核算之 76 萬 2,184 元，尚有差額 938 元；又原處分機關核算承租人 102 年全年支出費用時，其中並予加計承租人○○○之外孫女就讀大學學雜費用 12 萬 1,758 元，然觀諸前揭處理工作手冊審核標準，並無將大學學雜費列入生活費用支出計算之規定，則上開 938 元差額為何？學雜費用得否列入本案審核租佃雙方收、支之生活費用支出予以列計及相關規範依據為何？經查本件訴願案卷內資料，原處分機關未有檢具相關資料證明或於答辯理由詳述說明。再者，本案審核承租人等 2 人之收益情形，經訴願人提出於前次（97 年）系爭租約期滿審核承租人○○○收益情形訪談筆錄影本可知，於 96 年當時承租人○○○每月尚領有老人福利津貼，而本次審核承租人之 102 年收益情形時，原處分機關審認承租人○○○所得卻為 0 元，則承租人○○○是否仍繼續領取老人福利津貼？又其配偶與其他承租人是否亦有領取老人福利津貼

或其他社會福利津貼而屬於收益性質？原處分機關未能詳加調查說明或製作收益訪談筆錄，疏未究明承租人等是否尚有其他收入應予列計，或不符審核標準之生活費用支出應予剔除，僅以核算承租人收、支相減結果為負數，准予承租人續訂系爭租約 6 年，揆諸前揭法規、處理工作手冊及行政程序法之規定，原處分機關即有未盡調查之違誤，原處分要難謂無瑕疵，則訴願人指摘原處分機關之審查顯有疏漏等語，非全然無據。爰為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，並由原處分機關查明後另為適法之處分，期符法制。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，併予敘明。

六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，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 張奕群

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 12 月 3 日

縣 長 魏 明 谷