

彰化縣政府訴願決定書（案號 104-1104）

府法訴字第 1040311851 號

訴願人：○○○

訴願人：○○○○

原處分機關：彰化縣溪湖鎮公所

訴願人等 2 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 1040008680 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

緣訴願人等 2 人（即出租人）與承租人○○○、○○○間就出租人所有坐落本縣溪湖鎮○○段○○、○○地號土地、○○段○○地號等 3 筆土地（下稱系爭土地）訂有耕地三七五租約（租約字號：西寮字第 66 號，下稱系爭租約），最近一次租期於 103 年底屆滿，訴願人等依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模為由申請收回，承租人亦申請續訂租約。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及其全戶 102 年全年綜合所得稅各類所得清單等資料審核並個案訪談，計算承租人收益及支出結果，其收益小於支出，即訴願人等有減租條例第 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」之情形，不得收回耕地，爰以 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008680 號函核定准予承租人續訂租約。訴願人等不服，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、訴願暨補充理由意旨略謂：

「出租人因收回耕地」致「承租人失其家庭生活依據」，二者間必具有相當因果關係，故應將承租耕地之收益及支出排除，僅須斟酌承租人家庭全年不含耕地所得之收入是否足以支付與耕地無關之全年必要生活費用，然原處分卻將承租耕地費用 7 萬 6,000 元予以計入，且經查承租人另分別經營公司、從事計程車駕駛工作，足見承租人等 2 人之家庭全年不含耕地所得收入均足支付與耕地無關之全年必要生活費用，又原處分機關僅計算承租人○○○支出，卻未將其收入計入，原處分之計算方式即有疑義。

二、答辯意旨略謂：

本所依內政部頒工作手冊規定核算本件租約承租人等 2 人全戶收支情形，其收入為 52 萬 2,899 元少於生活費用 54 萬 4,249 元，本案即有減租條例第 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者」，不得收回自耕之情形，而應准承租人續訂租約。又所稱收回耕地致承租人失其家庭生活依據，係指租約期滿前 1 年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，扣除出租人申請收回耕地部分之所得額後，不足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而言，蓋出租人收回耕地，則承租人將不再有承租耕地之收入，應將承租耕地收入亦列入支出計算。

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.(1)處理原則規定：「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，並依同條例第 17 條第 2 項第 1 款、第 2 款規定補償承租人後，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。」(2)審核標準規定：「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。…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、卷查系爭租約於 103 年底租約期滿，承租人申請續訂租約，出租人即訴願人等亦檢附自任耕作切結書、自有耕地土地權狀影本等文件，為擴大家庭農場經營規模，申請收回系爭土地，經原處分機關依上開內政部工作手冊規定，審認系爭租約承租人○○○、○○○租約期滿前一年即 102 年本人及其配偶與同一戶內直系血親收支情形，承租人○○○（離婚）於 102 年時設籍於新北市之長男戶內，戶內本人與其直系血親長男共 2 人；承租人○○○設籍本縣，戶內僅其 1 人，並依承租人所提出收益支出資料，核算承租人○○○、○○○2 人 102 年全戶收益共計 52 萬 2,899 元

(含○○○基本收入 22 萬 7,763 元、營利所得 2 萬 1,507 元、其長男之利息與薪資收入 8 萬 4,858 元，○○○營利所得 6 萬 2,771 元、薪資 5 萬元與承租系爭土地耕作收入 7 萬 6,000 元)；承租人等 2 人之生活費用合計為 46 萬 8,249 元 (含承租人等及承租人○○○之長男共 3 人基本生活費 40 萬 6,896 元、醫療費 4,240 元、勞健保支出 2 萬 5,35 元及○○○支出房租費用 3 萬 6,000 元)，另因出租人收回耕地後，承租人已無收回耕地之所得，爰須扣除訴願人等申請收回系爭土地部分之收入 7 萬 6,000 元後，核計系爭租約承租人收入、支出相抵為負數 2 萬 1,350 元 (計算式：522,899-468,249-7,6000=-21,350)，此有原處分機關審核承租人 102 年全年收支明細表影本附卷可稽，系爭租約承租人 102 年全年所得總額，顯不足以供當年年生活費用支出，訴願人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回耕地之情形，是原處分機關以 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008680 號函核定准予承租人續訂租約 6 年，固非無據。

- 四、惟按內政部上揭工作手冊之審核標準 B、C 規定：「B、出、承租人的生活費用審核標準如下：…丙、審核出、承租人的生活費用時，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。…」、「C、出、承租人收益審核標準如下：…乙、審核出、承租人收益資料，如無具體之證據可資參考時，可參酌勞動部(原行政院勞工委員會)最近 1 次公布之『職類別薪資調查報告』所列各職類受僱員工平均每人月經常性薪資，核計其全年所得。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 次公布之基本工資新臺幣 19,047 元/月 (註：勞動部 102 年 4 月 2 日勞動 2 字第 1020130620 號公告修正發布，並自 102

年 4 月 1 日生效；至於 102 年 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。…」。經查卷內所檢附之承租人支出租用房屋租金 3 萬 6,000 元各類所得扣繳暨免扣繳憑單影本所記載扣繳義務人固為系爭租約承租人○○○，然扣繳單位卻記載為「○○○○有限公司」，則該項房屋租金 3 萬 6,000 元究為承租人○○○所租用居住或尚燁企業有限公司承租使用？是否屬上開內政部工作手冊規定承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親租用房屋證明，而得列入其生活必要費用予以核計全年支出？非無疑義。另承租人○○○為 43 年出生，至 102 年時為尚未滿 65 歲而屬有工作能力之人，原處分機關於上開核算收支結果時，參酌勞動部公布之基本工資計算其 102 年基本收入應為 22 萬 7,763 元，然據承租人○○○所填列之 102 年全年生活費用明細表記載其職業為「農」，且依原處分機關為查核承租人收益情形所為之實地訪談筆錄，承租人○○○自承與弟弟○○○一同耕種系爭土地收入均分為 3 萬 8,000 元，則承租人○○○是否係上揭內政部工作手冊所稱「無固定職業或無固定收入」而應以勞動部公布基本工資核計基本收入 22 萬 7,763 元之人？亦非無疑。因上述核算承租人收入、支出費用之疑義，攸關本件訴願人等是否有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款事由之認定，原處分機關未予詳究，即以系爭 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008680 號函准予承租人續訂租約 6 年，尚嫌率斷。準此，爰為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關重行查明後另為適法之處分。

五、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