

彰化縣政府訴願決定書（案號 104-1209）

府法訴字第 1040434609 號

訴願人：○○○

訴願代理人：○○○

原處分機關：彰化縣花壇鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 6 月 22 日花鄉民字第 1040009305 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

緣訴願人與出租人○○○間就坐落本縣花壇鄉○○段○○地號土地（下稱系爭土地），訂有耕地三七五租約（租約字號：花壇字第○號，下稱系爭租約），租約於 103 年底期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模為由申請收回土地自耕，訴願人即承租人亦申請續訂租約。案經原處分機關審查出租人檢附自任耕作切結書，所有自耕地坐落本縣花壇鄉○○段○○地號，與系爭土地距離未逾 15 公里，並依據訴願人所提出之支付費用收據文件、102 年全年生活費用明細表及查調訴願人全戶 102 年度綜合所得稅各類所得等資料，經計算收益及支出結果，訴願人收益大於支出，並不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據，爰以 104 年 6 月 22 日花鄉民字第 1040009305 號函通知租佃雙方，准由出租人於補償承租人改良土地所支付費用，但以未失效能部分之價值為限，及尚未收穫農作物之價額後，收回自耕並終止租約，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、訴願暨補充理由意旨略謂：

訴願人戶內計 3 人共同生活，訴願人與長子領有身心障礙手冊，僅賴次子薪資收入維持生計，102 年收入計新臺幣

(下同) 43 萬 0,882 元、支出計 68 萬 5,630 元，收入未超過支出，出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款情形。出租人居住彰化市且為退休公務員年數已高，其自耕地荒廢多年，未能實際從事農業耕作，無自任耕作之實；且該自耕地為共有土地，出租人未提出分管證明及擴大家庭農場經營規模計畫書，無擴大家庭農場經營規模之事實，原處分機關未能依具體事件實質審查認定，核與減租條例規定不符。

二、答辯暨補充答辯意旨略謂：

(一) 本案耕地租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營申請收回自耕，經審核出租人出具自任耕作切結書，且距 15 公里內有自有耕地，土地使用分區類別為山坡地保育區農牧用地，權利範圍 6 分之 2；又同條例第 2 項所稱「自耕地」，應以出租人所有為限，至於分別共有之土地，共有人間於租約期滿前是否訂有分管契約，則非審核事項，是查出租人並無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款規定之情事。

(二) 次依承租人檢附及本所調查資料審查，其中承租人所提汽車牌照稅、燃料費、修繕保險費及家具、檢骨、人身保險、房屋稅、地價稅、網路費用等應不予列入計算，而自來水、電、電話等費用則已納入生活費用，故經核算承租人收入支出相減結果為正數 14 萬 267 元，表示足以維持一家生活，出租人即無上開條例第 19 條第 1 項第 3 款情事。從而，本所審查核准由出租人收回自耕，原處分並無違法不當。

理 由

一、按「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。」、「出租人依前項規定收回耕地時，準用第 17 條第 2 項規定補償承租人。」，耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第 19 條第 1 項、第 2 項、第 3 項分別定有明文；又同法第 20 條規定：「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、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(下稱工作手冊)第六點辦理程序及作業方法(三)審查 6.(2)審核標準 A、B、C、E、F、G、H 分別規定：「A、…又同條項第 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。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。…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19,047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之3條規定，指16歲以上，未滿65歲，而無下列情事之一者：…Ⅱ身心障礙致不能工作（須領有身心障礙手冊）。…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。而所稱『鄰近地段』，係指出租人要求收回之出租耕地與其自耕地之距離未超過15公里，審核距離是否超過15公里時，可考量兩地間地形變化、交通路線可及性、交通運輸之便捷性，並衡酌租佃雙方權益後，依個案情形以適當之距離量測工具或方式予以計算最短距離並加以審認之。…」、「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。」，此等規定乃內政部為利其下級行政機關為減租條例第19條規定執行所訂立作為認定事實準則之行

政規則，其內容慮及實際存在事實之認定及難以調查事實之推定，並於出租人及承租人適用同一標準認定之，應得援用作為認定本件事實之準據。

- 三、未按「減租條例第 19 條第 1 項第 1 款之規定，為實現憲法第 143 條第 4 項扶植自耕農之意旨所必要，惟另依憲法第 146 條及憲法增修條文第 10 條第 1 項發展農業工業化及現代化之意旨，所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。」司法院釋字第 580 號解釋意旨參照；又內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋略以：「關於出租人依耕地三七五減租條例第 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乙案，其自耕地之認定，應以出租人所有者為限。」及本府 104 年 4 月 30 日府地權字第 1040138444 函見解：「…所稱自耕地，應以出租人所有者為限；至於分別共有之土地，共有人間於租約期滿前是否訂有分管契約，則非審核事項…」，合先敘明。
- 四、卷查系爭租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回系爭耕地，並依上揭工作手冊規定出具「出租人自任耕作切結書」及檢附坐落本縣花壇鄉○○段 1002 地號面積自耕地土地所有權狀、土地建物查詢資料影本，經原處分機關查核該自耕地使用類別為農牧用地，且實地訪查該自有耕地上種植芒果樹，以及測得該自耕地與系爭土地之距離未逾 15 公里（約 2.246294 公里），符合減租條例第 19 條第 2 項有關為擴大家庭農場經營規模事實、自耕地認定之規定，有上開自耕地土地權狀、地籍圖、104 年 5 月 7 日拍攝之現場照片等資料影本附卷可按。至訴願主張出租人自耕地為共有並質疑其不能自任耕作一節，參照前揭司法院釋字第 580 號解釋意旨、內政部及本府函釋見解，所謂出租人「不能自任耕作」，係指出租人本身無

自任耕作之能力，包括其無以人力親自實施耕作之能力，亦無為農業科技化及企業化經營之自行耕作能力或委託代耕之能力而言，且自耕地之認定係以出租人所有為限，至於是否屬分別共有則非審核事項，是以本件出租人既依規定出具「出租人自任耕作切結書」，亦查無其他反證足以證明出租人不具上開自任耕作能力之情形，其自有耕地並符合內政部工作手冊規定，原處分機關審認本件出租人之申請，符合減租條例第 19 條第 2 項規定，洵屬有據。

五、次查，原處分機關按前揭內政部工作手冊規定審核標準，並據訴願人之戶籍謄本、財政部中區國稅局彰化分局核發之 102 年度綜合所得稅各類所得資料清單、102 年全年生活費用明細表、訴願人全戶 102 年度各項費用支出收據憑證及承租人收益情形訪談筆錄，參酌 102 年度生活費用以臺灣省每人每月 1 萬 0,244 元計算，訴願人即承租人全戶為其本人（年逾 65 歲並領有身心障礙手冊）、長子（領有身心障礙手冊）及次子（離婚）共 3 人，其全戶 102 年全年各類所得共計 53 萬 5,471 元（訴願人本人每月領有農保津貼 7,000 元×12 月=8 萬 4,000 元、所得 4,020 元、次子所得 44 萬 7,451 元），102 年全年生活費用合計 39 萬 5,204 元（全戶 3 人×10,244 元×12 月=36 萬 8,784 元、勞工及全民健康保險支出 2 萬 3,946 元、醫療費用 2,474 元），收支相抵總計為正數 14 萬 267 元，即訴願人並不因出租人收回耕地而失其家庭依據之情形，此有原處分機關審核訴願人之 102 年全年收支明細簡表附卷可稽。至訴願人雖另檢附電費、電話費、自來水費、汽車維修費、個人人壽保險、汽機車強制保險、購買家具、公墓管理費及撿骨費用、有線電視收視費、房屋地價稅捐等支出憑證收據，惟依上開內政部工作手冊審核標準規定，上開支出非屬得計入生活支出費用範圍，原處分機關未予列入計算，並無違法，訴願人主張其生活費用支出合計有 68 萬 5,630 元、

收入未超過支出等語，容有誤會。

- 六、綜上，系爭租約出租人以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系爭土地，符合前揭減租條例第 19 條第 2 項之規定，且本件經原處分機關審核訴願人與同一戶內直系血親 102 年全年所得及支出費用後，核算結果為正數，訴願人所有收益足以維持一家生活，不因出租人收回耕地，失其家庭生活依據，即無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款不能收回自耕之情形，是原處分機關以 104 年 6 月 22 日花鄉民字第 1040009305 號函准予出租人於補償承租人後收回系爭土地，參諸前揭法規及工作手冊規定，於法並無不合，應予維持。
- 七、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 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 12 月 31 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)