

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－909）

府法訴字 1040235325 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣永靖鄉○○○

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣永靖鄉○○○

共 同

訴願代理人：○○○

共 同

訴願代理人：○○○

原處分機關：彰化縣永靖鄉公所

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 5 月 8 日永鄉民字第 1040006894 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

緣出租人○○○所有坐落本縣永靖鄉○○○段○○○地號土地（下稱系爭耕地）與承租人即訴願人○○○、○○○等 2 人訂有耕地三七五租約（水滷字第 93 號，下稱系爭租約），於 103 年底租約期滿，訴願人等提出申請續訂租約，另出租人亦以「確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活」為由申請收回耕地。案經原處分機關審查出租人及訴願人等雙方本人及其配偶與同一戶內之直系血親 102 年全年所得及支出費用後，核算出租人收益支出結果為負數，而合併計算訴願人等 2 人收益支出結果則為正數，經報請本府核定後，以 104 年 5 月 8 日永鄉民字第 1040006894 號函准由出租人收回自耕並註銷系爭租約，

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：

- (一) 原處分機關未給予陳述意見機會，且未能說明計算出、承租人全戶收支之具體情形，並以個人資料保護為由拒絕提供出租人家庭收支情形，出租人居住新北市卻長年旅居美國，事實上根本不可能於系爭耕地自任耕作，原處分未盡實質調查責任，違反行政程序法，應予撤銷。
- (二) 按最高法院 47 年台上字第 732 號判決，為兼顧業佃利益起見，酌情命為一部收回一部續租之判決，仍非法所不許。查訴願人並非共同繼承而取得承租權，僅係 2 人共同承租並分別使用系爭耕地，與法務部 81 年 5 月 5 日 81 律字第 06647 號函釋之情形不同，本案係以同一份租賃契約內載明 2 人以上承租人且各自耕作各自繳租，訴願人是否共有同一承租權，抑或各自獨立之租賃關係，容有爭議，則原處分將全部承租人合併計算家庭收支，於法無據。

二、答辯暨補充答辯意旨略謂：

- (一) 私有耕地三七五租約相關內容應以書面記載為準，訴願人等 2 人共同與出租人合訂系爭租約，就同一租賃契約內同一筆耕地未申請分耕分管及各自栽種各自繳租，與出租人間不具有獨立之租賃關係存在；次查渠等各自耕作面積、耕作位置並未載於系爭租約中，於續訂租約申請時亦未能檢附切結及耕作位置圖，依減租條例第 7 條、內政部 81 年 5 月 15 日台(81)內地字第 8173806 號函釋，公同共有人間之權利義務關係具有不可分性，應將全部承租人之收支合併計算，並經計算訴願人等 2 人之收支相減後之數據為正數，即無因系爭耕地被收回而致家庭生活失其依據之情形。

(二) 本案曾經原處分機關分別訪談出、承租雙方，除告知原因事由並據雙方提供收益情形作成紀錄，以及依雙方申請書所附戶口名簿、全年綜合所得稅各類所得清單、自行填具之全年生活費用明細表等資料核算出、承租雙方之相減數據，皆符合審查規定，訴願人等已明確知道查察之內容；又出租人申請系爭租約期滿收回耕地時，已有檢附自任耕作切結書，切結確能自任耕作，況對訴願人等有利及不利事項，對於出租人亦為一體之兩面，原處分機關對租佃雙方均依租約期滿處理之相關法規，秉持同一標準審核出、承租雙方收支情形。倘本所將雙方收、支資料公開予任一方，將有違個人資料保護規定。故訴願人等一再指陳不知審核標準為何、原處分機關未盡調查證明義務、未說明審查理由而逕為註銷租約云云，實屬無理。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 1 條、第 19 條第 1 項、第 20 條規定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」、「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。」、「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。」。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」規定：「六、辦理程序及作業方法：……（三）審查：……5.(1)處理原則：A、出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：甲、承租人仍繼續耕作，而出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 1 款及第 2 款情形之一者，應准承租人續訂租約。…(2)審核

標準：A、減租條例第 19 條第 1 項第 2 款所稱『出租人所有收益足以維持一家生活者』，係謂租約期滿前 1 年（即民國 102 年）出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足以支付出租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。…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。」。

二、卷查出租人○○○與訴願人等 2 人就系爭耕地訂有耕地三七五租約，最近一次租期為 98 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日屆滿後，出租人以所有收益不足以維持生活費用支出為由，檢附自任耕作切結書等資料，申請收回出租耕地自耕，而訴願人等亦申請續訂租約，經原處分機關查核結果，出租人全戶僅有 1 人，其 102 年全年各類所得計新臺幣（下同）21 萬 8,589 元、其他耕地租金收入 3 萬 1,400 元，合計 24 萬 9,989 元，102 年全年生活費用 14 萬 1,984 元、支出醫療費用 4 萬 9,391 元、保險費用 2 萬 2,536 元、房租 6,000 元，總支出合計 27 萬 3,911 元，比較收支尚不足 2 萬 3,922 元；另查核承租人 102 年全年收入合計 166 萬 7,784 元、全年生活費支出合計 271 萬 8,887 元，收支相抵後為正數 105 萬 1,103 元，無減租條例第 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，此有出租人收回耕地申請書、訴願人續訂租約申請書、出承租人雙方之全戶戶籍謄本、102 年綜合所得稅各類所得資料清單、自行出具之自任耕作切結書、全年生活費用明細表及原處分機關查核收益情形之訪談筆錄、審核 102 年全年收支明細表等資料影本

附卷可按，原處分機關乃以 104 年 5 月 8 日永鄉民字第 1040006894 號函准由出租人收回系爭耕地自耕，並駁回訴願人等續訂租約之申請，固非無據。

- 三、惟按內政部上開工作手冊第 6 點（三）審查：…5.(2)審核標準 C 規定「…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（按：民國 102 年）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（附件 3），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(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：勞動部(原行政院勞工委員會)102 年 4 月 2 日勞動 2 字第 1020130620 號公告修正發布，並自中華民國 102 年 4 月 1 日生效；至於 102 年 3 月 31 日以前之基本工資為 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 之 3 條規定，指 16 歲以上，未滿 65 歲，而無下列情事之一者：I、25 歲以下仍在國內就讀空中大學、大學院校以上進修學校、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）。II 身心障礙致不能工作（須領有身心障礙手冊）。III 罹患嚴重傷、病，必須 3 個月以上之治療或療養致不能工作（應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。IV 因照顧特定身心障礙或罹患特定病症且不能自理生活之共同生活或受扶養親屬，致不能工作（受照顧者須領有身心障礙手冊或應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。主張無工作能力者，同一戶以一人為限。V 獨自扶養 6 歲以下之直系血親卑親屬致不能工作。VI 婦女懷胎 6 個月以上至分娩後 2 個月內，致不能工作；或懷胎期間經醫師診斷不宜工作。（應檢具公

立醫療機構或私立醫院之診斷書)。VII受監護宣告。」。查系爭租約出租人○○○為43年出生，於102年時尚未滿65歲，其自行填列之「102年全年生活費用明細表」中職業欄亦記載為「無」，而原處分機關於審核本件收回耕地及續訂租約申請時，對於出租人全年收益之認定，僅就出租人102年綜合所得稅各類所得資料清單之利息、財產交易等收入與耕地租賃所得等非屬工作或薪資所得收入列計21萬8,589元，對於出租人是否係屬有工作能力而須核計全年所得或基本收入之人？事實未臻明確，而原處分機關訴願答辯亦欠說明理由，揆諸前揭規定與內政部工作手冊說明，原處分殊嫌率斷，爰為求原處分之正確適法並維護訴願人權益，應將原處分撤銷，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。

四、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 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 楊瑞美

委員 林浚煦

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 10 月 14 日

縣 長 魏 明 谷