

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－910）

府法訴字第 1040226443 號

訴 願 人：○
 地址：○
訴願參加人：○
 地址：○
訴願參加人：○
 地址：○
訴願參加人：○
 地址：○
訴願代理人：○
 地址：○

原處分機關：彰化縣溪湖鎮公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008741 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

緣承租人○○○（即訴願人）、○○○與案外人（即出租人）○○○就坐落本縣○○鎮○○段○○地號及○○段○○地號耕地訂定○○字第○○號之耕地三七五租約，於 103 年 12 月 31 日租期屆滿；承租人○○○、○○○於 104 年 1 月 14 日以彰溪民字第○○號申請書申請續訂租約，出租人○○○於 104 年 2 月 12 日以彰溪民出字第○號申請書申請收回耕地，並出具自任耕作切結書，經原處分機關審核後，承租人○○○、○○○102 年度全年所得大於全年生活支出費用，出租人○○○102 年度全年所得小於全年生活支出費用，原處分機關依據耕地三七五減租條例（下稱本條例）、耕地三七五

租約清理要點及內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊等規定，認出租人○○○收支不足以維持一家生活，以 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008741 號函准由出租人○○○收回耕地，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：

耕地之地上物（葡萄）為長期作物，是家庭生活經濟之主要來源，若全部歸還土地，將使生活失據造成生活困苦，為維護生存權，請求准予僅歸還部分土地。

二、答辯意旨略謂：

本公所依據本條例、耕地三七五租約清理要點、內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊等規定，就承租人○○○○、○○○之續訂租約申請書與出租人○○○之收回耕地申請書進行核算後之結果為：承租人○○○與○○○之收入為新臺幣（下同）170 萬 3,134 元大於其生活費用支出 127 萬 640 元，出租人○○○之收入為 90 萬 2,052 元小於其生活費用支出 114 萬 6,157 元，出租人無本條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款之情形，承租人亦不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據，故應准予出租人收回自耕，是本件原處分並無違誤之處。

理 由

- 一、按「與訴願人利害關係相同之人，經受理訴願機關允許，得為訴願人之利益參加訴願。…」、「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」訴願法第 28 條、民法第 1138 條定有明文，查本件承租人之一○○○於 104 年 7 月 1 日死亡，其配偶○○○、長女○○○、長子○○○為繼承人，就系爭租約有辦理承租繼承人名義變更登記暨申請續訂租約之權利，是其與訴願人○○○（即承租人）利害關係相同，爰依訴願法第 28 條第 1 項規定，准予○○○、○○○、○○○參加訴願，合先敘明。

- 二、次按「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。…」、「耕地租約期滿，出租人申請終止租約，而承租人申請繼續承租時，依左列規定處理：…（四）出租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，而承租人不因出租人收回耕地，失其家庭生活依據，准由出租人收回自耕。」耕地三七五減租條例第 19 條、耕地三七五租約清理要點第 4 點定有明文。
- 三、再按「…出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：…乙、出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，而承租人不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據者，准由出租人收回自耕。…」、「…出租人申請收回自耕或承租人申請繼續承租時應以 1 張租約內所載之全部耕地為單位，不得在 1 張租約內為一部分之申請。…惟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者，其各人與出租人間即各具獨立之租賃關係存在，不因其為同一份租賃契約而有所不同… 故部分承租人得檢附各自耕作各自繳租切結書就其耕作部分申請續訂租約。…」、「審核標準：A、減租條例第 19 條第 1 項 …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。…」、「…依民法第 828 條、第 829 條、第 830 條第 1 項規定觀之，共同共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共同共有承租權之情形，是否符合被收回耕地之事由，應將全部承租人之收支合併計算。…」內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工

作手冊規定、內政部 81 年 5 月 15 日台內地字第 8173806 號函意旨可資參照。

- 四、經查，承租人○○○（即訴願人）、○○○與案外人（即出租人）○○○就坐落本縣○○鎮○○段○○地號及○○段○○地號耕地訂定○○字第○○號之耕地三七五租約，於 103 年 12 月 31 日租期屆滿；承租人○○○、○○○於 104 年 1 月 14 日以彰溪民字第○○號申請書申請續訂租約，出租人○○○於 104 年 2 月 12 日以彰溪民出字第○號申請書申請收回耕地，並出具自任耕作切結書，原處分機關參照前揭內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊及內政部 81 年 5 月 15 日台內地字第 8173806 號函意旨進行審核，合併計算承租人○○○、○○○102 年度之收支結果為全年收入 170 萬 3,134 元大於全年生活支出費用 127 萬 640 元；出租人○○○102 年度全年收入 90 萬 2,052 元小於全年生活支出費用 114 萬 6,157 元，不足以維持一家生活，此有原處分機關審核承租人、出租人 102 年度全年收支明細表足資佐證，是出租人無本條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款之情形，承租人亦不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據，是原處分機關以 104 年 6 月 8 日彰溪福民字第 1040008741 號函准由出租人○○○收回耕地之處分依法即無不合，應予維持。
- 五、另查本件訴願人於申請續訂租約時，並未檢附各自耕作各自繳租切結書而就各自耕作部分申請續訂租約，則參照前揭內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊內容，原處分機關自應以 1 份租賃契約內之全部耕地為單位准由出租人○○○收回自耕，是訴願人請求先僅歸還部分耕地予出租人之主張，要屬無據。
- 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 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 1 0 4 年 1 0 月 1 2 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）