

彰化縣政府訴願決定書（案號 105-104）

府法訴字第 1040428100 號

訴願人：○○○

訴願人：○○○

訴願人：○○○

原處分機關：彰化縣大村鄉公所

訴願人等 3 人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 7 月 10 日彰大鄉農字第 1040011017 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 3 人就所有坐落本縣大村鄉○○○段○○○、○○○、○○○地號土地與承租人○○○、○○○等 2 人訂有耕地三七五租約（租約字號：○○○字第○號，下稱系爭租約），租約至 103 年年底期滿，承租人○○○申請續訂租約，訴願人等亦以「確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活」為由申請收回自耕。案經原處分機關審查結果，發現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 1 款、第 2 款規定不得收回之情形，因承租人之一○○○未申請續訂租約，原處分機關爰以 104 年 7 月 10 日彰大鄉農字第 1040011017 號函按承租比例註銷部分面積變更租約並准由承租人○○○續訂租約 6 年，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、訴願意旨略謂：

- （一）目前有關三七五租約之規定已不合時宜，原處分機關以不合宜之規定刁難出租人，形同協助承租人綁架出租人土地索取贖金，問題癥結就在於原處分機關對於承租人

之續租只要申請就核准。

- (二) 系爭租約明確約定耕地正產物為稻穀，承租人改種葡萄已違反系爭租約；又承租人任職高鐵公司，系爭耕地轉租他人未自行耕作，違反減租條例第 16 條第 1 款規定，應准由出租人收回系爭耕地。
- (三) 出租人三人等均具備自任耕作之能力及具備相當農業知識技術，另依據憲法第 10 條對於人民居住遷徙自由之保障，出租人等三人縱未於老家住居，必要時也可遷回，不得為否准出租人收回系爭耕地之理由。又出租人各自成家立業，原處分機關將出租人所得合併計算為不合理。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 經本所調查出租人等 3 人所出具之自任耕作切結書，○○已 92 歲，客觀上不能亦不適自任耕作；○○○住居地及戶籍地為新北市，與耕地距離過遠，依日常經驗應不能自任耕作（最高法院 52 年台上字第 834 號判例參照）；○○○現仍擔任公職，亦不適自任耕作，均經本所客觀之事實調查有案，有減租條例第 19 條第 1 項第 1 款不得收回自耕之情事。
- (二) 本所依內政部私有出租耕地 103 年底租約期滿處理手冊核算雙方收支結果，得出正數 768 萬 6,852 元，另有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款不得收回自耕之情事。故本案訴願理由均無足採，敬請依法駁回。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 20 條規定：「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。」。

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」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。…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。」。另按內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函釋略以：「耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款，所謂不能自任耕作，係屬事實認定問題，最高法院 51 年臺上字第 582 號著有判例，故類此案件應由鄉（鎮、市、區）公所受理申請後，依具體事件實質審查認定；且為便利基層執行審查認定，『能自任耕作』之情形，得由申請人自行切結為之。」。

三、卷查坐落本縣大村鄉○○段○地號土地為訴願人○○○所有；同段○地號為訴願人○○○、○○○所有，權利範圍各 2 分之 1；同段○地號土地為訴願人○○○所有，上開 3 筆土地所有人與承租人○○○、○○○間訂有臺灣省彰化縣私有耕地租約，租約字號大田字第 110 號，最近一期租約於 103 年年底期屆，出租人即訴願人等 3 人以其收益不足以維持生活費用支出為由，向原處分機關申請收回

出租耕地自耕，承租人之一賴吉盛亦提出申請續訂租約。案經原處分機關審查結果認訴願人等3人雖有出具自任耕作切結書，惟訴願人○○○現齡為92歲、訴願人○○○及○○○則住居距離上開3筆耕地過遠，且訴願人○○○擔任公職，客觀上均不適自任耕作。復依內政部前揭工作手冊規定審核訴願人等3人102年度收益、支出情形：訴願人○○○及其家屬102年所得收入為15萬1,484元、全年生活費用為25萬5,480元；○○○及其家屬102年所得收入為657萬5,119元、全年生活費用為70萬9,920元；○○○及其家屬102年所得收入為258萬9,609元、全年生活費用為66萬3,960元，是訴願人等3人及其家屬102年所得收入總額合計為931萬6,212元，扣除102年支出之全年生活費用總額162萬9,360元，尚屬正數768萬6,852元，顯示足以維持其生活，此有臺灣省彰化縣私有耕地書、系爭租約3筆土地建物查詢資料、出租人即訴願人等3人私有耕地租約期滿收回耕地申請書暨出租人自任耕作切結書、原處分機關審核出租人102年全年收支明細表等資料影本存卷可按，原處分機關乃認訴願人等3人有減租條例第19條第1項第1款、第2款規定「出租人不能自任耕作」、「所有收益足以維持一家生活」不得收回耕地之情形，因另一承租人之一○○○未有申請續訂租約，爰以104年7月10日彰大鄉農字第1040011017號函，按承租比例註銷部分面積變更租約並准由承租人○○○續訂租約6年，其所為處分，固屬有據。

- 四、惟按「…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。」、「耕地三七五減租條例第19條第1項第1款所謂出租人不能自任耕作，乃指出租人本身之能力而言，苟有此能力，縱不自任耕作，而

為維持一家之生活直接經營耕作者，依土地法第 6 條後段之規定，亦難謂有該條項第 1 款之情事。」，司法院釋字第 580 號解釋、最高法院 51 年台上字第 2112 號判例參照。次按內政部 81 年 5 月 15 日台內地字第 8173806 號函釋略以：「…出租人申請收回出租耕地，如其不得收回自耕之事由存在於出租人方面時，耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款有關出租人不得收回自耕之限制規定，其意旨固在確保承租人之佃耕權，惟基於公平合理之原則，其規定應祇對於不符合收回自耕事由之出租人始有適用，對於符合收回自耕事由之出租人，應准其收回自耕，故應從寬解釋。…」。

五、經查，本案系爭租約其中坐落本縣大村鄉○○段○地號土地（下稱系爭○地號土地）係為出租人即訴願人○○○1 人單獨所有，並核其 102 年家庭收支情形經核算收入計 15 萬 1,484 元、生活費用支出計 25 萬 5,480 元，收支相抵結果係為負數 10 萬 3,996 元，顯示其收益應不足以維持其一家之生活，揆諸前揭司法院釋字第 580 號解釋、最高法院判例及內政部函釋意旨，所謂出租人「不能自任耕作」，是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，而有關出租人不得收回自耕之限制規定，基於公平合理之原則，應只對於不符合收回自耕事由之出租人始有適用，故對於符合收回自耕事由之出租人，應准其收回自耕。從而，本件系爭租約有關出租人即訴願人○○○之部分，雖其年事已高疑無法以人力親自實施耕作，然其是否亦不具以農業科技化及企業化經營之自行耕作能力，應由審查機關依具體事件為實質審查認定，原處分機關係爭處分僅以訴願人○○○年事已高遂認其不適自任耕作，殊嫌速斷；再者，訴願人○○○所有系爭 667 地號土地，權利範圍為全部，非與其他出租人所共

有，則其 102 年家庭收支之情形是否仍應與其他出租人之收支資料合併計算，而有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款「所有收益足以維持一家生活」之事由？尚有疑義，又依前述訴願人○○○如無上開減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款之事由，則就申請續訂租約之承租人○○○是否有同條項第 3 款規定因出租人收回耕地致失其家庭生活依據，致訴願人○○○部分仍有不得收回自耕之情形？均未見原處分機關查明。準此，原處分機關 104 年 7 月 10 日彰大鄉農字第 1040011017 號函所持理由以系爭租約出租人即訴願人等 3 人同有減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款不得收回自耕之情形，遽以否准訴願人等收回耕地之申請，尚難認為妥適，為求本件原處分之適法妥當並維護訴願人等之權利，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為適法之處分。至於訴辯雙方其餘主張核與本件決定結果不生影響，不另予論述，附此敘明。

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 蕭文生

委員 張奕群

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 葉玲秀

委員 陳坤榮

委員 蔡秀男

委員 魏平政

委員 黃耀南

委員 楊瑞美

委員 林浚煦

中 華 民 國 105 年 2 月 2 日

縣 長 魏 明 谷