

彰化縣政府訴願決定書（案號 105－204）

府法訴字第 1050026694 號

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

共 同

訴願代理人：楊振芳律師

原處分機關：彰化縣花壇鄉公所

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 12 月 21 日花鄉民字第 1040020768 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 人就所有坐落本縣花壇鄉○○段○○、○○地號土地（下稱系爭耕地）與承租人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 5 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○○○等 5 人申請續訂租約，出租人即訴願人等 2 人亦以「確能自任耕作而所有收益不足以維持一家生活」為由申請收回自耕。案經原處分機關審查結果，認訴願人等 2 人並無耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 19 條第 1 項規定不得收回自耕之情事，以 104 年 7 月 30 日花鄉民字第 1040012801 號函通知租佃雙方，准由訴願人等 2 人收回系爭耕地在案。嗣承租人不服審查結果提出書面異議，經原處分機關重新審查訴願人等 102 年度收益、支出各項資料，認出租人即訴願人○○○之配偶係擔任科技公司董事長職務，原以基本工資核算其工作收入係有違誤，應改按勞動部職類別薪資調查報告所列各職類員工平均薪資核計其全年所得，重新審認訴願人等收入、支出相抵

結果係屬正數，核有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定「出租人所有收益足以維持一家生活者」而不得收回之情形，原處分機關乃以 104 年 12 月 21 日花鄉民字第 1040020768 號函撤銷上開准予訴願人等收回自耕之處分，並准由承租人續訂系爭租約 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)按租約期滿出租人欲收回自耕或承租人續訂租約，關於收益是否足以維持一家生活，應以稅捐稽徵機關核發之該年度綜合所得稅各類所得資料清單所列金額為計算基準，此係因該所得資料之收益數據係經國家機關專業審查核實認定之結果，具有無可憾動之公信力，而訴願人本件申請收回系爭耕地，自應以此為據計算出租人即訴願人之收益是否足以維持一家生活之基準。
- (二)原處分機關以訴願人○○○之配偶擔任○○○○股份有限公司之董事長，爰以內政部頒布之私有出租耕地 103 年底租約期滿工作手冊附件三「102 年職類別薪資調查報告」，按資訊及通訊傳播業之高階主管月薪新臺幣（下同）17 萬 2,954 元計算出租人收益、支出，率認訴願人等 2 人全年收支之數據係為正數，否准出租人收回自耕。然按上開工作手冊之規定，係於審核出、承租人之收益，若有具體之證據資料可資參考時，即應逕依該具體之證據資料所載數額認定出、承租人之收益，必於出、承租人無具體證據資料可作為參考時，方可參酌勞動部公布之職類別薪資調查報告所列平均每月經常性薪資數額作為出、承租人收益認定基準。訴願人○○○之配偶雖掛名董事長，但該公司係一般小型公司，員工僅 17 人，因近年大環境不佳、中國大陸產品削價競爭，公司營運長期處於虧損狀態，因顧及員工生計勉力經營，為避免公司虧損擴大，○○○之配偶於 102 年度並未支薪，故其 102 年度所得僅有綜合所得稅各類所得資料清單所列之 7,549 元，本件訴願人○○○之配偶收益既有具體資料可參考，自無參酌勞動部公布職類別薪資調查報告所列薪資數額，以核算其全年所得之

餘地。原處分機關未予詳析，將訴願人○○○配偶全年收入以月薪 17 萬 2,954 元計算，認定出租人收益足以維持一家生活，否准收回自耕，實屬違誤。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本所撤銷准由出租人收回系爭耕地處分，係因出租人○○○於訪談筆錄中指其配偶從事代人記帳收入不定，並未陳述其配偶擔任○○○○股份有限公司董事長，對於重要事項提供不正確資料或不完全陳述，故撤銷原處分另為新處分。
- (二)據訴願人所述○○○○股份有限公司僱用員工 17 人，則員工 1 年薪資達數百萬元，所謂出租人收益不足維持一家生活，係指租約滿前一年出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得不足支付其全年生活費而言，而審核收益資料如無具體之證據可資參考時，無固定職業或收入者，其收益之認定以基本工資計算，有固定職業者則參酌勞動部職類別薪資調查報告之各業受顧員工平均月薪核計，非以國稅局所得資料清單計其收入，是訴願人○○○配偶為○○○○股份有限公司董事長有固定職業，依上述核計本案出租人收入減支出為正數 163 萬 0,128 元，足以維持一家生活，並無不當。

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」(下稱工作手冊)第 6 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：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。…」以及(2)審核標準 A、C、G、H 規定：「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。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 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。」、「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（即 102 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。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即 102 年）年底之戶口名簿，以資佐證同戶情形。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(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新臺幣 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。II 身心障礙致不能工作。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。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。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。VII 受監護宣告。」、「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。」。

三、卷查訴願人等 2 人就所有系爭耕地與承租人○○○等 5 人雙方訂立私有耕地三七五租約，租約書字號為花長字第 46 號，於 103 年 12 月 31 日租約期滿，訴願人等以所有收益不足維持一家生活為由檢附相關資料，向原處分機關提出申請收回系爭耕地，承租人等 5 人亦申請續訂租約，原處分機關按訴願人等檢附之所得生活費用資料、收益訪談筆錄及調查所得等資料，核算訴願人等及其配偶與同一戶內之直系血親於租約期滿前 1 年即 102 年之收益、支出情形，其中訴願人○○○之配偶○○○君經原處分機關函詢臺北市政府查認結果，經該府以 104 年 9 月 30 日府授產業商字第 10408316700 號函復○君係登記為○○○○股份有限公司董事長為有固定職業，遂依前揭工作手冊規定及參酌勞動部公布之「職類別薪資調查報告」表 12 資訊及通訊傳播業高階主管平均每人月總薪資 17 萬 2,954 元核

計其全年薪資所得結果，出租人即訴願人等 2 人之 102 年全年家庭收入合計 301 萬 8,716 元、支出生活費用合計 138 萬 8,588 元，收支相抵後為正數 163 萬 0,128 元，認訴願人等有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定「出租人所有收益足以維持一家生活者」而不得收回自耕之情形，乃以 104 年 12 月 21 日花鄉民字第 1040020768 號函通知租佃雙方，撤銷原准予訴願人等收回系爭耕地之處分，並准改由承租人續訂租約 6 年，固非無據。

四、惟按行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」，又上開工作手冊之規定，乃內政部為利其下級行政機關為三七五減租條例第 19 條規定之執行，所訂立作為認定事實準則之行政規則，其內容係慮及實際存在事實之認定及難以調查事實之考量，並於出租人及承租人適用同一標準認定之，並未違反三七五減租條例第 19 條規定之意旨，在別無特殊實證情況下，原則上得作為認定事實之準據（最高行政法院 100 年度判字第 1840 號判決意旨參照）。本件原處分機關雖依工作手冊規定援引職類別薪資調查報告所列各行業職類別員工平均薪資核計訴願人○○○配偶○君之所得，然查訴願主張○君擔任董事長之○○○○股份有限公司所有員工僅 17 員，而觀上開職類別薪資調查報告，原處分機關所參酌引用者係受雇員工人數達 4,203 人之該行業高階主管總薪資 17 萬 2,954 元，則該○○○○股份有限公司員工人數為何？又該公司規模與受雇員工薪資是否為上開職類別薪資調查報告所示受雇員工人數達 4,203 人行業可比擬？非無疑義；況依公司法第 196 條第 1 項明定：「董事之報酬，未經章程訂明者，應由股東會議定，不得事後追認。」，則○君實際擔任○○○○股份有限公司董事長之報酬所得究竟為何，均未見原處分機關予以調查及實質認定，即認○君收

益並無具體證據資料可資參考，逕憑據職類別薪資調查報告表列薪資數額核定○君所得，揆諸前開法規與最高行政法院判決意旨，尚難認為適法。因事涉出租人即訴願人等2人全年收入、支出結果之計算，影響系爭租約續訂與否，容有再查明必要。從而，為求原處分之正確及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後另為適法之處分

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 蕭文生

委員 張奕群

委員 呂宗麟

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 3 月 4 日

縣 長 魏 明 谷