

彰化縣政府訴願決定書（案號 105－704）

府法訴字第 1050192966 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣○○鄉○○村○○鄰○○路○○巷○○
號

訴 願 人：○○○

地址：彰化市○○里○○鄰○○街○○○巷○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣○○鄉○○村○○鄰○○街○○○
號

訴 願 人：○○○

地址：新北市○○區○○里○鄰○○路○○○巷
○○號○樓

原處分機關：彰化縣花壇鄉公所

訴願人等 4 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 1040009360 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(即承租人)等 4 人就坐落本縣花壇鄉○○段○○○、○○○地號土地(下稱系爭土地)與出租人○○○訂有耕地三七五租約(租約字號：○○字第○○號，下稱系爭租約)，租約於 103 年 12 月 31 日租期屆滿，承租人即訴願人等四人申請續訂租約，出租人亦以「擴大家庭農場經營規模」為由申請收回自

耕。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。認定出租人符合耕地三七五減租(下稱本條例)第 19 條第 2 項「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，不受前項第二款規定之限制。」之規定，且承租人亦無因收回耕地致失其家庭生活依據，原處分機關即以 104 年 6 月 22 日花鄉民字第 1040009360 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，及尚未收獲農作物之價額後，收回系爭土地，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) 出租人○○○並未有任何農場經營之行為，其所宣稱經營農場之所在地，並無任何自任耕種或委託耕種之行為，原處分機關對上開事實並未依法進行任何調查，顯然不當。按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項及第 2 項、最高行政法院 75 年度判字第 2037 號裁判要旨及最高法院民事判例 52 年台上字第 834 號要旨等規定原處分機關應依法調查出租人所主張之「擴大家庭農場經營規模」是否真實，不能僅憑出租人空口所言據為認定。
- (二) 出租人所有與他人共有之土地，出租人根本未曾有任何耕作，更無任何農場之經營，以上事實並有該土地共有人○○○於另案台中高等行政法院 105 年度訴字第 00078 號耕地三七五減租事件作證證述彰化縣花壇鄉○○○○段○○○○地號土地上之芒果樹均為其他共有人所為種植，並非本件出租人○○○所耕種亦非委託耕種。既未在前開土地上面種植任何作物，足見○○○並無其所稱之農場經營行為，既無農場經營，自無擴大農場之事。原處分機關未曾就出租人主張之擴大農場經營乙事進行任何調查，僅片面以土地現場存有芒果樹之照片草

率認定，未詳細調查該芒果樹之所有權歸屬，而僅以出租人空言主張進行認定，足見原行政處分顯然違法，應予撤銷。

- (三) 出租人未提出分管證明，出租人○○○自無從在該共有土地上佔有特定部分進行耕作或經營農場使用，足見本件出租人○○○以其所有與他人共有土地主張擴大農場經營乙節，顯非事實，益見原處分顯然不當，已有違法，應予撤銷。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按出租人以擴大家庭農場經營申請收回自耕，本所准由出租人收回自耕。按本條例第 19 條第 1 項、第 2 項及第 20 條的規定，據此可知，耕地租約期滿時，如果出租人能自任耕作、收回耕地未致承租人失其家庭生活依據的前提下，即使承租人有繼續承租意願，出租人得收回耕地。次按本條例第 19 條第 1 項第 1 款規定「出租人能自任耕作者」之審核，得由申請人自行切結為之，出租人出具出租人自任耕作切結書，此由內政部函解釋在案，另原處分機關在別無其他不能自任耕作之具體事證情況下，以出租人等出具之自任耕作切結書認定「能自任耕作」，而無本條例第 19 條第 1 項第 1 款之事由，於法尚無違誤。有關出租人未從事農業耕作，無自任耕作之事實，但依 104 年度耕地三七五租賃業務研習會議第 51 頁處理原則-耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款規定「出租人不能自任耕作者」應指出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親均不能耕作者而言，而出租人與其兒子、媳婦同住，故訴願人之論點不成立。

- (二) 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，為農業科技化企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之，且不得以出租人職業、

年齡或住居所距耕地遠近作為不能自任耕作的認定。有關訴願人提出自耕地為共同共有地出租人未提出分管證明，如何證明出租人自耕地所分配位置，依彰化縣政府 104 年 4 月 30 日府地權字第 1040138444 號函釋耕地三七五減租條例第 19 條第 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。

- (三) 本案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，且具 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；有關本案該土地共有人○○○雖於台中高等行政法院 105 年度訴字第 00078 號耕地三七五減租作證證述花壇鄉○○○○段○○○○地號之芒果樹非出租人○○○○所耕種，然○○○○亦作證證述○○○○有除草行為及該筆地號由○○○○管理。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項及第 20 項規定：「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。」、「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，不受前項第二款規定之限制。」、「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：…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：…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。丁、出租人為擴大家庭農場經營規模，且無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款情形之一者，並依同條例第 17 條第 2 項第 1 款、第 2 款規定補償承租人後，准予收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受第 19 條第 1 項第 2 款規定限制。…（2）審核標準：…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。相關權利義務人如對鄉（鎮、市、區）公所之審查結果有所異議，應依司法院釋字第 128 號解釋意旨，循行政訟爭程序請求救濟。（內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函）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。（內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函）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，依個案情形加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。且出租耕地與自耕地均必須符合「有關出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，該項所稱「耕地」及「自耕地」之認定方式如下：一、依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。二、依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。三、國家公園內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前一、二規定之用地。…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、末按司法院釋字第 580 號解釋意旨「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。」及內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋：「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。」

四、查本件租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回耕地，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○○○○地號面積自耕地土地所有權狀，經原處分機關查核該自耕地使用類別為農牧用地、山坡地保育區，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，符合本條例第 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。有關訴願人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 號解釋意旨及內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函釋見解，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、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 項之規定即無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款不能收回自耕之情形，且本件經原處分機關審核訴願人填具之 102 年度全年收支明細表後，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 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 1040009360 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。

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 張奕群

委員 呂宗麟

委員 林宇光

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

中 華 民 國 105 年 8 月 5 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）