

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 106—405）

府法訴字第 1060054172 號

訴願人：黃○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣福興鄉公所(下稱原處分機關)106年1月25日福鄉民字第1060001329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

緣訴願人與出租人陳○○等8人間，就坐落本縣○○鄉○○段○○、○○地號土地（下稱系爭土地）訂有耕地三七五租約（租約字號：福番字第46號，下稱系爭租約），最近一次租約於103年12月31日期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模為由，向原處分機關申請收回系爭土地，而訴願人亦申請續訂租約，惟經多次通知皆未補正所需資料。嗣經原處分機關審認出租人符合耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第19條第2項規定，爰以104年5月22日福鄉民字第1040007710號函准由出租人於補償訴願人後，收回系爭土地。又因系爭租約補償價額爭議，由出租人依減租條例第26條規定申請租佃爭議調解、調處結果皆為不成立，經移送臺灣彰化地方法院(下稱彰化地院)，由出租人陳○○等8人為原告，訴願人為被告提起確認系爭租約關係不存在之訴，經彰化地院於105年3月17日作成104年度訴字第1109民事判決將原告之訴駁回，理由略以：「『…出租人與承租人雙方就收回耕地之補償發生爭議，在未經核准出租人收回耕地前，逕就該補償爭議，依同條例第26條第1項規定進行調解、調處，如出租人、承租人不服調處結果，應循行政爭訟程序請求救濟，普通法院並無審判權。』此有臺灣高等法院暨所

屬法院 99 年法律座談會民事類提案第 18 號之研討結果可考。…本件原告既未完補償，…福興鄉鄉公所准予收回自耕之行政處分，自未發生效力，兩造間上開耕地租約，自難認已經消滅。」出租人陳○○等 8 人就前揭判決雖提起上訴，惟於 105 年 11 月 2 日二審法院臺灣高等法院臺中分院當庭聲請撤回上訴，其於同年 5 月 5 日業向原處分機關申請核定補償金額，原處分機關爰以 105 年 7 月 21 日福鄉民字第 1050010824 號函通知出租人與訴願人於同年 8 月 10 日召開租佃協調會協議補償金額，會中出租人提出以新臺幣（下同）1 萬 5,000 元為補償，訴願人則提出以一分地 100 萬元為補償，雙方協調不成立。嗣出租人於 106 年 1 月 13 日向彰化地院辦理提存 6 萬元完畢，並檢具相關證明文件向原處分機關辦理終止租約，經原處分機關審核後報請本府 106 年 1 月 23 日府地權字第 1060025902 號函同意備查後，原處分機關以系爭處分函請轄管地政事務所塗銷系爭租約註記，並檢送「核定出租人收回自耕通知函」副知租佃雙方，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：

經查承租人自民國 74 年 11 月 27 日起至 103 年 10 月 25 日止，先後將租金交付於出租人陳○○等人。又查，承租人黃○○承租系爭 2 筆土地多年，先後給付租金及支付費用改良土地，所費不貲。然本件租佃爭議業經彰化地院 104 年度訴字第 1109 號判決確定(出租人陳○○等人敗訴)在案，自不因原處分機關援用耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定申請終止租約，否則，無異於迴避出租人陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○等人依法應依耕地三七五減租條例之相關規定補償之義務，而造成承租人黃○○之損失。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本所於 105 年 7 月 21 日福鄉民字第 1050010824 號函通知定於 105 年 8 月 10 日星期三召開協調會議，訴願人並無舉證支付費用改良土地情事、改良土地且效能未喪失情形之證明文件。現今訴願人提出繳納租金證明於訴願案，其租額是依耕地三七五減租條例第 2 條規定所訂，為維繫雙方租約之權益承租人要有耕作之事實及繳納地租之責任，並無關支付費用改良土地情事、改良土地且效能未喪失情形之證明文件。
- (二)出租人撤回上訴後依彰化地院判決由行政機關核定金額依 105 年 8 月 10 日租佃委員協調會議結論向法院辦理補償金提存。出租人陳○○等 8 人提出法院提存書、存證信函送本所辦理終止租約，出租人於 105 年 12 月 29 日郵局存證信函通知訴願人補償事宜後並於 106 年 1 月 13 日至彰化地院提存所(提存書 106 年度存字第 69 號)提存 6 萬元整。本所依規定於 106 年 1 月 19 日福鄉民字第 1060001055 號函檢送系爭土地出租人陳○○等人擴大家庭農場經營申請收回自耕終止租約案，業經彰化縣政府 106 年 1 月 23 日府地權字第 1060025902 號函備查在案，後經本所 106 年 1 月 25 日福鄉民字第 1060001329 號函依規定准由出租人擴大家庭農場經營規模申請收回系爭土地自耕，並通知出、承租人，核定出租人收回自耕終止三七五租約。

#### 理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項、第 19 條、第 26 條第 1 項規定：「依前項第 5 款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」、「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 2 款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第 17 條第 2 項規定補償承租人。…」、「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。」

- 二、次按內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函頒「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」第六點規定：「…(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。丙、出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會依申請予以調處；鄉(鎮、市、區)公所未設耕地租佃委員會者，則由管轄直轄市、縣(市)政府耕地租佃委員會予以調處。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。」
- 三、末按內政部 105 年 11 月 30 日台內地字第 1051309780 號函頒「耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項擴大家庭農場經營規模收回耕地之補償審核作業方式」規定：「…(三) 補償金額之核算方式倘依減租條例第 26 條規定移送司法機關處理，惟法院以補償金額應由行政機關逕行審認而裁定駁回時，其補償金額之核算，得參採下列方式處理：1. 就尚未收穫農作物價額核算：…2. 就土地改良未失效能價值核算…。」
- 四、卷查出租人陳○○等 8 人以擴大家庭農場經營規模為由，租約期滿後向原處分機關申請收回系爭土地，而訴願人亦申請續訂租約，惟經多次通知皆未補正所需資料。嗣原處分機關依據彰化地院 104 年度訴字第 1109 民事判決意旨：「…福興

鄉公所認為出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項收回自耕要件時，即應依同條第 3 項規定準用第 17 條第 2 項第 1 款及第 2 款規定核定補償金額…。」及出租人陳○○等 8 人之申請於 105 年 8 月 10 日召開租佃委員協調會議協議補償金額，惟協議不成立。嗣出租人於 106 年 1 月 13 日向彰化地院辦理提存 6 萬元完畢，並檢具相關證明文件向原處分機關辦理終止租約，原處分機關依前揭內政部頒訂之工作手冊審查結果，認出租人符合減租條例第 19 條第 2 項規定並已補償承租人，報經本府備查後，以系爭處分函請轄管地政事務所塗銷系爭三七五租約註記，並檢送「核定出租人收回自耕通知函」副知租佃雙方，固非無據。

五、惟按彰化地院 104 年度訴字第 1109 民事判決意旨：「…行政機關如審核結果認為出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項收回自耕之要件時，即應依同條第 3 項規定準用第 17 條第 2 項第 1 款及第 2 款規定核定補償金額…。」本件依上開說明，福興鄉公所認為出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 項收回自耕要件時，即應依同條第 3 項規定準用第 17 條第 2 項第 1 款及第 2 款規定核定補償金額…。」前揭判決係出租人陳○○等 8 人與訴願人因本件租佃爭議經調解、調處不成立後移送彰化地院作成之判決，出租人上訴後於 105 年 11 月 2 日撤回上訴。原處分機關依彰化地院判決意旨及出租人 105 年 5 月 5 日核定補償金額之申請書，以 105 年 5 月 17 日福鄉民字第 1050006843 號函通知訴願人，內容略以：「…請承租人於文到 10 日內提出上項改良土地農業設施費用相關證明文件及耕地現況照片等資料，檢送本所據以辦理核定補償事項，逾期未提出證明文件，視為無該項補償事項，本所將依相關規定計算應補償之價額。」

六、再查原處分機關以 105 年 7 月 21 日福鄉民字第 1050010824 號函通知出租人與訴願人於同年 8 月 10 日召開租佃協調會議協議補償金額，內容略以：「主旨：…訂於 105 年 8 月 10 日(星期三)(9 點 50 分開始)於本所三樓禮堂協議，請依附表協調會議時間出席」。當日會議紀錄略以：「…(四)經辦人員陳

述對本件爭議有關法令及處理意見：…承租人無提供耕地現況照片及未提供改良土地農業設施費用相關證明文件。出租人提供耕地現況照片種水稻。備註：因永豐段 635、636 地號上有租佃爭議在臺灣高等法院審理中，本所依規定核定補償金額後俟臺灣高等法院之判決後再據以辦理。…五、調解(處)決議如下：…結論 1. 出租人願依 1 萬 5,000 元補償 635、636 地號。2. 105 年國曆 11 月止二期稻作由承租人收成後收回耕地，無灌溉設施。3. 因佃農要求一分地 100 萬元，協調不成，但出租人願意法院提存，但俟臺灣高等法院之判決後再據以辦理，再作提存補償佃農。」此有原處分機關 105 年 7 月 21 日福鄉民字第 1050010824 號函、105 年 8 月 10 日耕地租佃委員會調解(處)程序筆錄影本附卷可稽。

- 七、經查原處分機關係爭處分略以：「主旨：…出租人陳○○等人…已依規定補償承租人黃○○完竣(依法提存法院)…。」並未依前揭彰化地院判決意旨具體核定補償之金額即准予出租人收回自耕。然按前揭內政部所訂「耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項擴大家庭農場經營規模收回耕地之補償審核作業方式」，本案前經彰化地院判決認應由原處分機關核定補償金額，則依前開作業方式規定，原處分機關應就尚未收穫農作物價額及土地改良未失效能價值等補償項目依職權予以核算，確實依上開作業方式所列要件審認出租人是否需進行補償？如需補償承租人其補償金額為何？是原處分機關逕以出租人單方提存 6 萬元即認已完成補償而准予收回，殊嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後，另為適法之處分，以資妥適。
- 八、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定規定，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 常照倫  
委員 李玲瑩  
委員 魏平政  
委員 黃耀南  
委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 5 月 9 日

縣 長 魏 明 谷