

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－802）

府法訴字第 1100247479 號

訴 願 人：○○

訴願代理人：○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣二水鄉公所（下稱原處分機關）110 年 6 月 3 日二鄉民字第 1100006724 號函及 110 年 6 月 21 日二鄉民字第 1100007394 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（承租人）與訴外人○○○○（出租人）就本縣○○鄉○○○段○○○地號（重測前為○○段○○地號）土地訂有耕地三七五租約（租約字號：○○○字第○○號，下稱系爭租約）。系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆滿，訴願人爰於 110 年 1 月 6 日提出續訂租約之申請，出租人亦於 110 年 2 月 2 日以確能自任耕作而收益不足維持一家生活為由，提出耕地租約期滿收回耕地自耕之申請。案經原處分機關審認出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條收回自耕之規定，於報經本府備查後，以 110 年 6 月 3 日二鄉民字第 1100006724 號函准由出租人收回自耕，嗣因前揭函文有誤繕部分，原處分機關復以 110 年 6 月 21 日二鄉民字第 1100007394 號函更正前揭函文。訴願人不服上開二函文，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。本府並依訴願法第 63 條第 2 項規定通知訴願人陳述意見及原處分機關列席說明，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 訴願人與 80 年 2 月 2 日結婚之長女○○，無永久共同生活之事實，依行政院(四九)內字第 7226 號令所謂：「承租人與其同居一家，而以永久共同生活為目的之人，綜合所得額內扣除收回耕地部分之所得額後，能否支應承租人及與其同居一家而以永久共同生活為目的之人全年生活費用」，係就承租人是否因收回耕地而失其家庭生活依據所定之標準，並不排斥耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項之適用。
- (二) 訴願人與出租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉鎮區公所耕地租佃委員會調解，調解不成立者，應由縣(市)政府耕地租佃委員會調處，為耕地三七五減租條例第 26 條所明定，原處分機關未經調解准由出租人收回自耕，顯有不當，致損害訴願人權益。
- (三) 原處分機關依照耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項規定准由出租人收為自耕，未依第 19 條第 4 項規定辦理，顯有錯誤。
- (四) 原處分機關僅憑 108 年全年生活費用明細表書面稽查結果，即認定訴願人所得高於出租人，顯與事實不符，請撤銷原處分等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 有關私有耕地租約期滿續訂租約之申請，及私有耕地租約期滿收回耕地，依據同條例第 20 條規定：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。另同條例第 19 條第 1 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。同條第 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。

- (二) 依內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函，頒布之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊：第玖、審查；三、審核標準；(一) 出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約【雙方皆有申請】；1、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；審核標準如下：
- (6) 審核出租人、承租人收益、支出之各種資料，鄉(鎮、市、區)公所應彙整填載於「108 年全年收支明細表」(格式 13)，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。2、出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，而承租人無減租條例第 19 條第 1 項第 3 款情形，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。
- (三) 出租人於 110 年 2 月 2 日提出系爭租約之私有耕地租約期滿收回耕地申請書，檢附出租人自任耕作切結書一份，已立切結書確能自任耕作。依耕地三七五租約清理要點第 4 點耕地租約期滿，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。
- (四) 原處分機關依據兩造之申請，除審查上開出租人自任耕作之切結書外；並核計承租人「108 年全年收支明細表」計算出收支相減後之數據為正數，表示足以維持一家生活。
- (五) 依內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函，頒布之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊：

第 17 頁第 20 行(3)出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，惟承租人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款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。原處分機關審核無此結果。

(六)綜上三項之審查，尚符內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函，頒布之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊，並依耕地三七五租約清理要點第 4 點第 4 款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。終止兩造之租約。

(七)綜上所陳，本件原處分於法並無誤，訴願無理由等語。
理 由

- 一、查原處分機關 110 年 6 月 21 日二鄉民字第 1100007394 號函文係因 110 年 6 月 3 日二鄉民字第 1100006724 號函說明文字有誤繕所為之更正函，上揭二函文均係告知租佃雙方准由出租人收回自耕一事，尚未影響其同一性，其爭點相同，爰不再分別論述，先予敘明。
- 二、按耕地三七五租約減租條例第 19 條第 1 項及第 4 項規定：「(第 1 項)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。……(第 4 項)出租人不能維持其一家生活而有第 1 項第 3 款情事時，得申請鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會予以調處。」、耕地三七五租約清理要點第 4 點規定：「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：(一)承租人仍繼續耕作，而出租人有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項各款情形之一

者，應准承租人續訂租約。（二）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，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。（三）出租人為擴大家庭農場經營規模，且無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款情形之一者，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條項第 2 款規定限制。（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。」

三、次按內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函訂頒私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊（下稱 109 年工作手冊）中「玖、審查三、審核標準」一節規定：「（一）出租人申請收回自耕，承租人申請續訂租約【雙方皆有申請】1、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，審核標準如下：……（2）減租條例第 19 條第 1 項第 1 款出租人能自任耕作之認定，係屬事實認定問題，應由鄉（鎮、市、區）公所受理申請後，依具體事件實質審查認定。為便利基層執行審查認定，得由申請人自行切結為之……（3）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 108 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 108 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。(4) 出租人、承租人收益審核標準如下：A、出租人、承租人之收益，以租約期滿前 1 年（即 108 年），出租人、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 108 年）年底之戶口名簿（應包含現住人口及非現住人口詳細記事之戶口名簿影本，得以回溯確認 108 年 12 月 31 日該戶之實際人口數），以資佐證同戶情形。B、審核出租人、承租人收益資料，如無具體之證據可資參考時，可參酌勞動部最近 1 次公布（按：108 年）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。C、出租人、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，得以勞動部公布之基本工資新臺幣（以下同）2 萬 3,100 元／月（註：勞動部 107 年 9 月 5 日勞動條 2 字第 1070131233 號公告修正發布，並自中華民國 108 年 1 月 1 日生效）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 條之 3 規定，指 16 歲以上，未滿 65 歲，而無下列情事之一者：……G、查核出租人、承租人收益，必要時得實地訪談，並作成收益訪談筆錄。……(5) 出租人、承租人生活費用審核標準如下：A、出租人、承租人之生活費用，以租約期滿前 1 年（即 108 年），出租人、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為準。又核計出租人、承租人全年生活費支出時，對於出租人、承租人為增加全年生活費用支出，意圖於其戶內增加核計生活費人口，不得列入計算。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即 108 年）年底之戶口名簿（應包含現住人口及非現住人口詳細記事之戶口名簿影本，得以回溯確認 108 年 12 月 31 日該戶之實際人口數），以資佐證同戶情形。B、生活費用之計算標準，準用衛生福利部、各直轄市政府所分別公告之 108 年度臺灣省、臺北市、新北市、桃

園市、臺中市、臺南市及高雄市最低生活費（如下表），核計其生活費用。……臺灣省 1 萬 2,388 元／月、臺北市 1 萬 6,580 元／月（6）審核出租人、承租人收益、支出之各種資料，鄉（鎮、市、區）公所應彙整填載於「108 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。……3、出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 款情形，惟承租人有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款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。」

四、依上揭規定及 109 年工作手冊可知，若出租人欲依耕地三七五租約減租條例第 19 條第 1 項申請收回自耕時，應符合以下要件：1. 出租人能自任耕作。2. 出租人所有收益不足以維持一家生活。3. 出租人因收回耕地，不會導致承租人失其家庭生活依據。而出租人可否自任耕作原則上係依具體事件實質審查，然亦可由出租人出具切結書為憑；而 2. 及 3. 之審核標準則以租約期滿前 1 年（即 108 年），出租人或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」，扣除及出租人或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」，承租人部分尚應扣除「收回耕地部分之所得額」，（即「所得稅所得總額」-「全年生活費用」-「收回耕地部分之所得額（僅承租人方計算）」），如經計算出收支相減後之數據為正數，表示出租人足以維持一家生活或不會導致承租人失其家庭生活依據；如為負數，則反之。如以上要件均具備，則原處分機關應准許出租人收回自耕。

五、有關出租人「是否能自任耕作」及「所有收益是否不足以維持一家生活」部分：

（一）查出租人業已出具自任耕作切結書，亦無其他反證足以證明出租人不具自任耕作能力，原處分機關據以認定出

租人能自任耕作，洵屬有據。

(二)次查 108 年度出租人戶內僅有出租人本人，其 108 年度收益除營利所得 2 萬 4,184 元外，復於收益情形訪談筆錄表示尚有出租系爭耕地收入 1 萬 1,200 元、其他耕地收入 1 萬 4,000 元及國民年金 5 萬 4,540 元，其總計新臺幣(下同)10 萬,3924 元；而有關 108 年度出租人之全年生活費用部分，原則上係以公告最低生活費(臺北市 1 萬 6,580 元/月)，核計其全年生活費用(1 萬 6,580 元 x12 個月=19 萬 8,960 元)，又出租人尚有保險費支出 1 萬 470 元，故其 108 年度全年生活費用總額合計為 20 萬 9,430 元。合計出租人家戶收入 10 萬 3,924 元，扣除生活費用總額 20 萬 9,430 元，其收支相減後之數據經計算後為負 10 萬 5,506 元，係為負數，原處分機關認定出租人所有收益不足以維持一家生活，自無違誤。

六、有關出租人若收回自耕是否「導致承租人失其家庭生活依據」部分：

(一)經查訴願人提出之戶籍謄本，其同一戶籍內有訴願人及長女二人，訴願人雖主張其與長女並無永久共同生活之事實，其雖提出戶籍謄本等資料為證，但亦難佐證有此情事，且「109 年處理工作手冊」乃內政部指導下級機關適用減租條例第 19 條規定所訂立之行政規則，作為統一認定事實之基準，俾免不同下級機關因標準不一以致認定歧異，下級機關原則上應受其拘束，並據此認定並審查相關案件。從而，原處分機關援用 109 年處理工作手冊規定以「本人及其配偶與同一戶內之直系血親」計算其收支，自屬有據。是原處分機關遂以訴願人本人及長女為計算基準，於法尚無不合。

(二)次查訴願人 108 年收益 9 萬 600 元(老農津貼)、其長女收益為 122 萬 8,037 元(有 108 年度綜合所得稅各類所得

資料清單為證)，亦經訴願人於訪談筆錄確認無誤，故承租人本人(訴願人)及其配偶與同一戶內之直系血親於108年度之收益總額合計為131萬8,637元；而有關108年度承租人本人與同一戶內之直系血親之全年生活費用部分，原則上係以公告最低生活費(1萬2,388元/月)，核計其生活費用(1萬2,388元x12個月x2人=29萬7,312元)，又其主張有醫療費用、房貸等支出部分，惟未提出證明單據佐證，均不予列計。合計訴願人家戶收入131萬8,637元，再扣除生活費用總額29萬7,312元，其收支相減後之數據經計算後102萬1,325元，係為正數。從而原處分機關審認出租人收回耕地不會導致承租人(即訴願人)失其家庭生活依據，依法自無違誤。

七、另訴願人主張原處分機關應依照耕地三七五減租條例第19條第4項規定及第26條辦理調解或調處云云。惟查，減租條例第19條第4項之調處係依申請為之，且以出租人不能維持其一家生活，而承租人具有第19條第1項第3款情形(亦即出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者)為其要件。本件因訴願人(承租人)收支相減後之數據經計算後係為正數，並無減租條例第19條第1項第3款之情形，自無減租條例第19條第4項之適用；又如不服耕地准否收回自耕之核定，應循行政訟爭程序請求救濟(司法院釋字第128號解釋參照)，而無庸再依第26條為調解、調處，訴願人之主張，自不可採。

八、綜上所述，因出租人已提出自任耕作切結書，又出租人108年度之收支相抵為負數，故所有收益確不足以維持一家生活，而訴願人於108年度之收支相抵為正數，並不會因收回耕地導致失其家庭生活依據，即無減租條例第19條第1項各款不能收回自耕之情形。故原處分機關認定出租人不具耕地三七五減租條例第19條所定不得收回自耕之情形，准予收

回自耕，其認事用法並無違誤，110 年 6 月 3 日二鄉民字第 1100006724 號函及 110 年 6 月 21 日二鄉民字第 1100007394 號函均應予以維持。

九、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	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	蕭淑芬
	委員	王育琦
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅
	委員	黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 1 7 日
縣 長 王 惠 美

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）