

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 110－911）

府法訴字第 1100286228 號

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣大村鄉公所（下稱原處分機關）110 年 7 月 26 日彰大鄉農字第 1100011644 號函所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人即出租人與訴外人即承租人○○○、○○○、○○○就本縣○○鄉○○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，訴願人於 110 年 2 月 1 日以擴大家庭農場經營規模為由，提出耕地租約期滿收回耕地自耕之申請，承租人亦於 110 年 2 月 8 日提出續訂租約之申請。案經原處分機關審認本件有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回自耕之情形，故以原處分准由承租人續訂租約。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：

（一）全民基本收入係由政府訂定，本應符合嚴格的無條件標準，不敷全民基本收入部分，政府既已編列各項經費從事勞動輔導、扶助、就業技術教育訓練，另有社會福利、救濟等等政策，為政懿德不休，不應長期犧牲出租人權益，歸責出租人免除承租人基本收入匱乏之課題。375 減租條例政策係政治產物，政府倘認定需要予以承租人

救濟或補償部分，何不一勞永逸由政府編列充足經費立即解決，掃除長期限限制出租人收回耕地之種種障礙，消弭民怨、泯除租佃糾紛及各基層行政單位工作負擔。

- (二)查○○鄉○○字第○○○號租約之承租人○○○、○○○並無自任耕作，轉交○○○耕作，一切皆由○○○處理，包括收租時租金之繳納。又○○○往生一年多，○○○、○○○亦隱瞞事實不為告知，該期間○○○、○○○亦未申請繼承，表示其生活無虞，突然變成無生活依據，令人匪夷所思。
- (三)按 65 歲以下有工作能力，既有基本工資計列工作收入，生活本應無虞。65 歲以上應有各項老人年金、或有老人生活津貼。攸關各項資產能力均因個資無法透明，請全盤審查等語。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一)按耕地三七五減租條例第 19 條規定：「耕地租約期滿時，有下列情形之一者，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 20 條規定：「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。」
- (二)本件訴願書指稱承租人無自任耕作部分，以及○○○、○○○未申請繼承問題部分，訴願人先前業向本所提出異議，本所並於 110 年 4 月 9 日以彰大鄉農字第 1100005728 號函答覆在案。
- (三)有關承租人需列計基本工資及老人年金、生活津貼部分，本所依私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊均予列計。故本案經審核承租人 108 度收支為負數，出租人有耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款情形，不

得收回自耕，承租人符合同條例第 20 條規定續訂租約等語。

## 理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項、第 2 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 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 2 款規定之限制。」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。」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(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。」
- 二、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：（1）承租人是否有繼續耕作之事實，得由承租人檢附「自任耕作切結書」認定之。（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）……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：甲、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、遠距教學以外學校，致不能工作（應檢具相關在學證明資料）。……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。（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。……4、依減租條例第19條第2項規定，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。審核標準如下：A、符合減租條例第19條第1項第1款及第3款規定。B、符合下列減租條例第19條第2項之『耕地』及『自耕地』規定。……丙、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。……」

三、依上揭耕地三七五租約減租條例第 19 條規定及 109 年工作手冊可知，若出租人欲以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕應符合以下要件：1. 收回之耕地為與自耕地同一或鄰近地段（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）內之耕地。2. 出租人能自任耕作。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 3. 之審核標準則以租約期滿前 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」，及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」（即「所得稅所得總額」-「收回耕地部分之所得額」-「全年生活費用」），如經計算出收支相減後之數據為正數，表示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。

四、卷查，訴願人已提出大村鄉○○○段○○○、○○○及○○○地號土地之耕地之土地權狀影本，足認出租人之自耕地與欲收回之出租耕地之符合同一段地之要件。又出租人亦已出具自任耕作切結書。從而，本件之爭點在於：出租人收回耕地是否會導致承租人失其家庭生活依據，茲論述如下。

五、有關承租人等人及其家屬 108 年所得總額、支出及相減數額：  
（一）按耕地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，又共同共有人間之權利義務，係基於共同關係，具有不可分性。因此，數人因繼承而共同共有承租權下，承租人因租期屆滿申請續訂租約，而出租

人申請收回時，是否有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款之「失其家庭生活依據」，基於共同共有人間之權利義務不可分性，應將繼承之全部承租人收支合併計算，用以判斷是否有「失其家庭生活依據」之情事。(最高行政法院 105 年判字第 691 號判決意旨參照)。因本件訴願人為共同共有承租權，從而應合併計算其收支，先予敘明。

(二)關於承租人○○○及配偶與同一戶內之直系血親卑親屬共 7 人收支相減數額部分：負 38 萬 1,956 元

1. 家庭成員：依承租人提供之 108 年全年生活費用明細表及戶籍謄本所示，應可認定該家庭成員應包含承租人○○○、其配偶、孫 2 人、孫女及曾孫女 2 人共 7 人，故應以此 7 人之全年收益及支出為計算基準。
2. 收入部分：經查承租人○○○108 年度領有老農津貼 8 萬 7,072 元(7,256 元/月)；其配偶 108 年度亦領有老農津貼 8 萬 7,072 元(7,256 元/月)；孫 1 人並無所得資料，屬無固定職業或無固定收入之人，因其尚未滿 65 歲且有工作能力，依工作手冊規定，其收益之認定仍應依勞動部公布之基本工資計算為 27 萬 7,200 元；另其孫 1 人及孫女則因在學，致不能工作，毋庸計算收入；其曾孫女 2 人，因未滿 16 歲無工作能力，亦毋庸計算收入。故家戶收入總計 45 萬 1,344 元。
3. 支出部分：查 108 年度承租人本人及其配偶之全年生活費用部分，原則上係以公告最低生活費(桃園市：1 萬 2,388 元/月)，核計其生活費用，又因訴願人之 2 位曾孫女於 108 年 9 月 12 日方為遷入登記，故其生活費用總額合計為 83 萬 3,300 元〔(1 萬 2,388 元 x 12 個月 x 5 人)+(1 萬 2,388 元 x 3 個月+1 萬 2,388 元 x 19/30)x 2 人〕。
4. 綜上，訴願人○○○家戶收入 45 萬 1,344 元，扣除生活費用總額 83 萬 3,300 元，其收支相減後之數據經計

算後為負 38 萬 1,956 元。

(三)關於承租人○○○及配偶與同一戶內之直系血親卑親屬共 4 人收支相減數額部分：14 萬 5,718 元

1. 家庭成員：依承租人提供之 108 年全年生活費用明細表及戶籍謄本所示，應可認定該家庭成員應包含承租人○○○本人、其配偶、長女及長子共 4 人，故應以此 4 人之全年收益及支出為計算基準。
2. 收入部分：經查承租人○○○並無所得資料，屬無固定職業或無固定收入之人，因其尚未滿 65 歲且有工作能力，依工作手冊規定，其收益之認定仍應依勞動部公布之基本工資計算為 27 萬 7,200 元；其配偶於 108 年度則有薪資所得 46 萬 3,142 元。其長女則因在學，致不能工作，毋庸計算收入；長子於 108 年時未滿 16 歲無工作能力，毋庸計算收入，故家戶收入總計 74 萬 342 元，有 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單及訴願人收益情形訪談筆錄以資佐證。。
3. 支出部分：查 108 年度承租人本人及其配偶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，故其生活費用總額合計為 59 萬 4,624 元(1 萬 2,388 元 x12 個月 x4 人)。
4. 綜上，訴願人○○○家戶收入 74 萬 342 元，扣除生活費用總額 59 萬 4,624 元，其收支相減後之數據經計算後為 14 萬 5,718 元。

(四)關於承租人○○○及其配偶與直系血親卑親屬共 4 人收支相減數額部分：2 萬 8,451 元。

1. 家庭成員：依承租人提供之 108 年全年生活費用明細表及戶籍謄本所示，應可認定該家庭成員應包含承租人○○○本人、其配偶、長女及長子共 4 人，故應以此 4 人

之全年收益及支出為計算基準。

2. 收入部分：經查承租人○○○108 年度薪資及營利所得為 27 萬 7,673 元；其配偶 108 年度薪資及利息所得為 34 萬 5,402 元，其長女及長子於 108 年時，均未滿 16 歲，而無工作能力，毋庸計算收入，故家戶收入總計 62 萬 3,075 元，有 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單及訴願人收益情形訪談筆錄以資佐證。
3. 支出部分：查 108 年度承租人本人及其配偶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，故其生活費用總額合計為 59 萬 4,624 元(1 萬 2,388 元 x12 個月 x4 人)。
4. 綜上，訴願人○○○家戶收入 62 萬 3,075 元，扣除生活費用總額 59 萬 4,624 元，其收支相減後之數據經計算後為 2 萬 8,451 元。

(五)經核算各承租人及其配偶與同一戶內之直系血親 108 年全年收支明細，全部合併收入計 181 萬 4,761 元，扣除全年生活費用 202 萬 2,548 元，收支相減核算為 20 萬 7,787 元，係為負數。

(六)又訴願人主張 65 歲以上應有各項老人年金、或有老人生活津貼云云，惟查本件原處分機關已將老農津貼採為收入計算，訴願人應有所誤解。另訴願人主張政府倘認定需要予以承租人救濟或補償部分，應由政府編列充足經費立即解決云云，然此係立法政策問題，耕地三七五減租條例既為現行有效之法律，基於依法行政原則，行政機關自仍應適用該條例辦理租約登記事宜，均併此敘明。

六、綜上所述，因本件承租人 108 年度之收支相抵之數額為負數，已該當於減租條例第 19 條第 1 項第 3 款「出租人因收回耕地，

致承租人失其家庭生活依據者。」收回自耕之消極要件，訴願人依法即不得申請收回系爭耕地。是訴願人既不能收回自耕，且承租人申請繼續承租，依減租條例第 20 條規定，原處分准由承租人續訂租約，即屬有據，原處分應予維持。

七、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	常照倫
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	周兆昱
	委員	王育琦
	委員	黃耀南
	委員	黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 2 5 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）