

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 110—1012）

府法訴字第 1100304914 號

訴 願 人 ○○○

訴願代理人 ○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣芬園鄉公所（下稱原處分機關）110年4月19日芬鄉民政字第1100005427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○○○、○○○、○○○及○○○就本縣○○鄉○○段○○地號土地訂有耕地三七五租約（租約字號：○○字第150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1月29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1月11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（下稱減租條例）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、訴願及補充理由意旨略謂：

- （一）依減租條例第19條、第20條規定及內政部81年5月15日台內地字第8173806號函釋意旨：「……（二）依民法第828條、第829條、第830條第1項規定觀之，共同共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共同共有承租權之情形，是否符合被收回耕地之事由，應將全部承租人之收支合併計算。本問題，數人因繼承而共同共有承租權，雖部分承租人收支有盈餘，部分承租人收入不足支出，

但將全部承租人之收支合併計算既仍有盈餘，耕地被收回不致使其失去家庭生活依據，自應許由出租人收回全部耕地。……」。

(二)所謂「承租人失其家庭生活依據」，指承租人於出租人收回耕地後，其所有收益不足以支付一家生活需要而言。至出租人收回耕地，是否足使承租人失其生活依據，參酌司法院釋字第 422 號解釋意旨，應就承租人之收益及支出兩方面予以審究，並斟酌承租人家庭生活之具體情形及實際所生之困窘狀況以為判斷（最高行政法院 100 年判字第 733 號判決意旨參照）依上開實務見解，應將 4 位承租人之收支合併計算，且 4 位承租人之家屬之收入亦應計入 4 位承租人之全年總收入中，應可得出 4 位承租人之收支合併計算仍有盈餘，系爭土地被收回不致使其失去家庭生活依據，自應許由出租人即訴願人收回全部耕地。

(三)按凡經濟上可供吾人使用或交易之有形或無形財產，均得為吾人生活上之經濟來源，此為吾人日常之常識經驗。故凡財產可供利用或交易之物或權利，即得作為生活之依據。有關判斷承租人是否失其生活依據，除所得稅法第 4 條及第 14 條所列各項所得應納入所得收入之判斷依據外，凡可利用或交易之動產、不動產或權利，均應予以考量，以判斷承租人否生活失其所依。故如僅就承租人前一年度之所得做為考量，勢必造成承租人坐擁千萬資產，本可藉由處分該資產維持生活，卻因無實際所得之紀錄，被認為租約終止後生活失其所依，此種承租人比出租人富有，卻又藉由出租人土地供養其生活之不合理現象，顯與司法院釋字 580 號所稱「按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由」之意旨不合。故原處分機

關為審理是否續定租約時，有關承租人及其有扶養義務之親屬及家屬間，其一切可供吾人使用或交易之有形或無形財產，自均應做為承租人是否生活無依之判斷依據，然原處分機關僅就承租戶所提片面資料，作為書面審核無其他實質審核認定作為，其處分實難令訴願人甘服，而認應調查承租人其他收入來源。

- (四)以不動產借與他人使用未收取租金者，所謂「他人」，行政法院已清楚定義為本人及其同戶者以外之人均屬他人，故○○○之房屋既供戶籍不在同戶之兒子使用開公司，依行政法院之見解，亦應計算兒子使用該屋之租金收益列為○○○之收入來源之一。
- (五)按內政部 86 年 10 月 29 日台內地字第 8610098 號函之內容略以：(3)審核出、承租人收益時，對於下列兩種收益，如經出、承租人之一方舉證並查明屬實者，亦應併入收益總額核計：A. 漏報或匿報之收入，或依所得稅法規定免徵所得稅之所得(參見所得稅法第 4 條)。B. 以動產或不動產借與他人使用未收取租金者，亦應按當時當地一般租金或收益率核定其收益，納入收益總額(參見行政法院 72 年度判字第 163 號判決)。
- (六)行政法院 72 年度判字第 163 號判決之內容略以：(因承租耕地被核定收回自耕事件)私有耕地租約期滿時，承租人所有收益足以維持一家生活，而出租人無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項各款情形之一者，固應准由出租人收回在地自耕，惟出租人所有收益足以維持一家生活者，依同條項第 2 款之規定，無論出租人能否自任耕作，均不得收回自耕。審核出租人所有收益是否足以維持一家生活，應就其本人及配偶與同一戶內直系血親所有全部財產諸如動產、不動產及其他權利全部予以合併計

算，依一般社會通念，是否足以支付出租人本人及其配偶與同一戶內直系血親全年生活費支出為依據，而非以出租人與承租人就耕地租約期滿前一年出租人全年綜合所得稅所得總額與其全戶生活費支出總額兩相比較為其唯一之標準。良以出租人所有動產、不動產及其他權利，除供其本人及同戶者居住或使用外，其餘財產亦均不失為其賴以維持生活之財產。出租人一方面主張其所有收益不足以維持一家生活，一方面將動產或不動產供他人使用並不收取租金，對於相當於該出借他人之財產以及非自用之財產，仍應依當地及當時一般租金準及收益率核定其收益，不得摒除，不予合併計算，致失公平。綜上，以動產或不動產借與他人使用未收取租金者，所謂【他人】，行政法院已清楚定義為本人及其同戶者以外之人均屬他人。故芬園鄉公所依所得稅法主張所謂【他人】，是指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人，應不足採。故○○○之房屋既供戶籍不在同戶之兒子使用開公司，依行政法院之見解，亦應計算兒子使用該屋之租金收益列為○○○之收入來源之一。○○○、○○○戶內均有虛列家戶人口，應予以剔除，不得列計算，然芬園鄉公所未盡其調查之責，逕以同戶即為共同生活認定，難認有盡調查能事。

(七)又系爭土地分別出租予關係人○○○、○○○、○○○、○○○及訴外人○○○耕作，並分別訂有系爭租約及○○○字第○○○號私有耕地租約書（訴外人○○○部分）之三七五租約。訴願人因三七五租約期滿，以擴大家庭農場規模之理由，申請租約期滿收回自耕，與訴外人○○○部分，於民國110年8月3日在租佃爭議調解會議中達成補償費用和解，訴願人與訴外人○○○之三七五

租約已期滿，未再續約，嗣○○○並已將系爭土地全部面積交還予訴願人。調解會議中訴外人○○○稱系爭土地於農地重劃後（約 76 年間），全部皆由訴外人○○○自行耕作，無他人耕作；且系爭土地多年來相關改良費用也皆由訴外人○○○全數負擔；又○○○於三七五租約到期後，未經訴願人同意即擅自在系爭土地全部面積耕作稻作（110 年第 2 期）等語。訴願人因而知悉承租人承租系爭土地後，多年來未依約耕作，逕將土地由訴外人○○○單獨使用，承租人上開行徑業已構成減租條例第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項第 4 款之規定，是以訴願人得收回系爭土地。再按耕地三七五租約清理要點第 4 點（一）規定，承租人仍繼續耕作，而出租人有減租條例第 19 條第 1 項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。然本件承租人承租系爭土地後，多年來未依約耕作，均由訴外人○○○所耕作，且系爭土地於日前已由訴外人○○○交還訴願人全部收回，承租人不自行耕作且從未於系爭土地耕作甚明，則承租人依法自不得續定租約。綜上，原處分有重大違誤，原處分機關不應准予承租人續訂租約之處分應予撤銷等語。

（八）訴願人聲請調查證據：

1. 請調查承租人等帳戶交易明細，以證明佃農確實獲得補償金，渠等之財產足以維持一家生活。
2. 分別向新北市○○區農會、○○鎮農會、○○市農會函詢○○○、○○○、○○○是否有領取老農津貼補助；或因其排富條款未能領取相關老農津貼補助。
3. 請向國稅局查調○○○、○○○、○○○、○○○財產清冊及未成年人○○○、○○○、○○○、○○○於綜合所得稅申報時為何人列為受扶養人口。

## 二、答辯意旨略謂：

(一)本件租約標的土地僅○○鄉○○段○○地號，訴願人所指○○鄉○○段○○、○○、○○及○○無三七五註記，且非訴願人所有。

(二)減租條例第 19 條第 1 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。承租人收益審核標準如下：(86 年 10 月 29 日台內地字第 8610098 號函)

(一)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。(二)出、承租農民與其配偶領取之老年農民福利津貼或其他社會福利津貼，屬於收益性質，應併入收益總額核計（內政部 86 年 10 月 2 日台內地字第 8608597 號函）。(三)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。(四)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。(附件 2:內政部私有出租耕地 109 年底租約期滿工作手冊-第 12~15 之規定)。本租約之承租人為○○○、○○○、○○○及○○○等 4 人。○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)1 人(○○○為 109 年 3 月 31 日始遷入，故不列計)，本戶 108 年綜合所得稅所得總額為 9 萬 1,600 元整；承租人○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)、○○○(滿 65 歲)及○○○(○○○未滿 16 歲)(○○○為 109 年 6 月 11 日始遷入，故不列計)，本戶 108 年綜合所得稅所得總額為 35 元整；承租人○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)及○○○，其配偶○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)1 人，○○○、○○○及○○○108 年所得為 78 萬 2,552 元整)；承租人○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)、○○○(學生)、○○○(108 年未滿 16 歲且為學生)及○○○(未滿 16 歲且為學生)，其配偶○○○108 年戶內人口為○○○(滿 65 歲)1 人，○○○及○○○108 年綜合所得稅所得總額為 0 元整。承租人○○○等 4 人 108 年綜合所得稅所得總額(收入)為 87 萬 4,187 元整。

(三)承租人生活費用審核標準如下：(一)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(內政部 88 年 10 月 22 日台內地字第 8812350 號)。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(內政部 86 年 12 月 24 日台內地字第 8609424 號函)。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。(二)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(1 萬 2,388 元/月)及新北市(1 萬 4,666 元/月)最低生活費，核計其生活費用。(三)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」(附件 2:內政部私有出租耕地工作手冊-第 15~17 頁之規定。)。承租人○○○戶內 108 年全年生活費用為 14 萬 8,656 元整(108 年臺灣省最低生活費每人每月 1 萬 2,388 元/月，全年 14 萬 8,656 元，計 1 人)(附件 3 及附件 18)；承租人○○○戶內 108 年全年生活費用為 44 萬 5,968 元整(108 年臺灣省最低生活費每人每月 1 萬 2,388 元/月，全年 14 萬 8,656 元，計 3 人)；承租人○○○及配偶與同一戶內直系血親 108 年全年生活費用計 44 萬 5,968 元整(108 年臺灣省最低生活費每人每月 1 萬 2,388 元/月，全年 14 萬 8,656 元，計 3 人)(附件 9、附件 10 及附件 20)；承租人○○○及配偶與同一戶內直系血親 108 年全年生活費用計 87 萬 9,960 元整(108 年新北市最低生活費每人每月 1 萬 4,666 元/月，全年 17 萬 5,992，計 5 人)。承租人○○○等 4 人及配偶與同一戶內直系血親 108 年全年生活費用為 192 萬 552 元整。

(四)依民法第 828 條、第 829 條、第 830 條第一項規定觀之，共同共有係以共同關係為基礎，共同共有人間之權利義務關係具有不可分性，故於數個承租人共同共有承租權之情形，應將全部承租人之收支合併計算。經審核承租人 108 年全戶全年所得及支出費用後，計算結果為負數

(874, 187-1, 920, 552=-1, 046, 365)。所有收益不足維持一家生活，核符耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款所稱「失其家庭生活依據者」情形。

- (五)本件訴願人既以減租條例為訴願依據，自應適用內政部函頒之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊規定之審核標準，故本所依前規定，審核承租人檢附之全戶戶籍謄本內之設籍人口，核算戶內成員之生活費及收益，並無違誤。
- (六)內政部函頒之私有出租耕地 109 年底租約期滿處理工作手冊(下稱工作手冊)乃內政部為利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。
- (七)按工作手冊-第14~15 頁之規定，審核出租人、承租人收益時，對於下列兩種收益，如經出租人、承租人之一方舉證並查明屬實者，亦應併入收益總額核計：甲、漏報或匿報之收入，或依所得稅法規定免納所得稅(所得稅法第4條)。乙、以動產或不動產借與他人使用未收取租金者，亦應按當時當地一般租金或收益率核定其收益，納入收益總額。惟渠始終未曾依前揭工作手冊所述規定舉證並查明屬實，自足認訴願人所指承租人之其他財產及收入云云尚屬無據，似係個人臆測之辭。至所指○○○之戶籍地設有○○工作坊及○○有機生活事業，其中○○有機生活事業已歇業；且經查○○工作坊之負責人為○○○，係承租人○○○之次子，與○○○並非同戶，工作手冊並不列計。另依所得稅法第 14 條第1項第5類第4款，將財產借與他人使用，除經查明確

係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。該條文所述之【他人】，是指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人。如屬獨資商號或個人執行業務者，使用其負責人本人、配偶或直系親屬之房屋，可視同自用。相關規定已有明文，現○○工作坊負責人既係承租人○○○次子，係屬○○○之直系親屬，自非所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類 4 款所述之「他人」，即令所營事業係獨資商號或個人執行業務，因渠所使用者係直系親屬之房屋，準前述規定，亦可視為自用，似無所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款適用之餘地，訴願人之訴願無理由，敬請察核予以駁回等語。

#### 理 由

一、按訴願法第 14 條第 1 項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。」第 85 條第 1 項規定：「訴願之決定，自收受訴願書之次日起，應於 3 個月內為之；必要時，得予延長，並通知訴願人及參加人。延長以一次為限，最長不得逾 2 個月。」行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 27 條第 3 項規定：「訴願人於訴願決定期間續補具理由者，訴願決定期間自收受最後補具理由之次日起算。」查本件訴願人於 110 年 5 月 6 日提起訴願，惟嗣後訴願人分別於 110 年 7 月 12 日、8 月 3 日、8 月 26 日提出訴願理由補充狀，是本件依上開規定應於 11 月 26 日前為訴願審議之決定。經查本府於 110 年 11 月 18 日召開本府訴願審議委員會 110 年度第 10 次會議為本件訴願審議之決定，故本件訴願決定尚未逾上開規定之訴願決定期間，合先敘明。

二、次按減租條例第 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。」

- 三、復按內政部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）。

D、審核出租人、承租人收益時，對於下列兩種收益，如經出租人、承租人之一方舉證並查明屬實者，亦應併入收益總額核計：甲、漏報或匿報之收入，或依所得稅法規定免納所得稅之所得（所得稅法第4條）。乙、以動產或不動產借與他人使用未收取租金者，亦應按當時當地一般租金或收益率核定其收益，納入收益總額。……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、新北市1萬4,666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。……」

- 四、依上揭減租條例第 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；如有任一要件不符，則原處分機關應准許承租人續訂租約。

- 五、卷查，訴願人已提出○○縣○○鎮○○段○○及○○地號土地之所有權狀影本，足認出租人之自耕地與欲收回之出租耕

地符合鄰近地段耕地之要件。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。

六、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○○○收支相減數額部分：負 5 萬 7,056 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為承租人○○○(孫女○○○為 109 年 3 月 31 日始遷入，故不列計)，故應以此其之全年收益及支出為計算基準。

2. 收入部分：經查承租人○○○108 年度綜合所得無相關資料，其年滿 65 歲，應認定為無工作能力，毋庸再額外以基本工資計算收益，惟依收益情形訪談筆錄，其 108 年度領有老農年金 1 年 9 萬 600 元且有自耕地收入 1,000 元，故家戶收入總計 9 萬 1,600 元，有 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單及收益情形訪談筆錄以資佐證。

3. 支出部分：查 108 年度承租人本人之全年生活費用部

分，原則上係以公告最低生活費(臺灣省：1 萬 2, 388 元/月)，核計其生活費用，故其生活費用總額為 14 萬 8, 656 元(1 萬 2, 388 元 x12 個月\*1 人)。

4. 綜上，承租人家戶收入 9 萬 1, 600 元，扣除生活費用總額 14 萬 8, 656 元，其收支相減後之數據經計算後為負 5 萬 7, 056 元。

(三) 關於承租人○○○及配偶與同一戶內之直系血親卑親屬共 3 人收支相減數額部分：負 44 萬 5, 933 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、曾孫女共 3 人(曾孫○○○為 109 年 6 月 11 日始遷入，故不列計)，故應以此 3 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 年度綜合所得稅各類資料所得清單收入 35 元，配偶無相關資料，承租人及配偶○○○已滿 65 歲，曾孫女○○○未滿 16 歲，均認無工作能力，毋庸再額外以基本工資計算收益，故家戶收入總計 35 元，有 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單在卷可稽。

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(臺灣省：1 萬 2, 388 元/月)，核計其生活費用，故其生活費用總額合計為 44 萬 5, 968 元(1 萬 2, 388 元 x12 個月 x3 人)。

4. 綜上，承租人○○○家戶收入 35 元，扣除生活費用總額 44 萬 5, 968 元，其收支相減後之數據經計算後為負 44 萬 5, 933 元。

(四) 關於承租人○○○及其配偶與同一戶內之直系血親

卑親屬共 3 人收支相減數額部分：33 萬 6,584 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○○○、其配偶及其子共 3 人，故應以此 3 人之全年收益及支出為計算基準。
2. 收入部分：經查 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單，承租人○○○為 1 萬 466 元、其配偶○○○為 3 萬 780 元、其子○○○為 65 萬 706 元，承租人及配偶已滿 65 歲，均認無工作能力，毋庸再額外以基本工資計算收益，依收益情形訪談筆錄，配偶領有老農津貼 1 年 9 萬 600 元，故家戶收入總計 78 萬 2,552 元。
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(臺灣省:1 萬 2,388 元/月)，核計其生活費用，故其生活費用總額合計為 44 萬 5,968 元(1 萬 2,388 元 x12 個月 x3 人)。
4. 綜上，承租人○○○家戶收入 78 萬 2,552 元，扣除生活費用總額 44 萬 5,968 元，其收支相減後之數據經計算後為 33 萬 6,584 元。

(五) 關於承租人○○○及其配偶與直系血親卑親屬共 5 人收支相減數額部分：負 87 萬 9,960 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、孫及孫女共 5 人，故應以此 5 人之全年收益及支出為計算基準。
2. 收入部分：經查 108 年度綜合所得稅各類資料所得清單，承租人○○○及配偶○○○108 年綜合所得稅所

得查無相關資料，其及其配偶已滿 65 歲，孫○○○滿 16 歲且為學生、孫女○○○及孫○○○未滿 16 歲，均認無工作能力，毋庸再額外以基本工資計算收益，故家戶收入總計 0 元。

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(新北市:1 萬 4,666 元/月)，核計其生活費用，故其生活費用總額合計為 87 萬 9,960 元(1 萬 4,666 元 x12 個月 x5 人)。

4. 綜上，承租人○○○家戶收入 0 元，扣除生活費用總額 87 萬 9,960 元，其收支相減後之數據經計算後為負 87 萬 9,960 元。

(六) 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 87 萬 4,187 元，扣除全年生活費用 192 萬 0,552 元，收支相減核算為負 104 萬 6,365 元，係為負數。

(七) 至訴願人所指承租人○○○之曾孫女○○○及承租人○○○之孫○○○、○○○與孫女○○○應不得列計家戶人口，而不計算其生活費用部分，查 109 年工作手冊既已明定以租約期滿前 1 年(即 108 年)承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親為認定基準，且由卷內資料尚無從證明承租人係為增加全年生活費用支出而於其戶內虛增核計生活費人口，訴願人亦未舉證以實其說，自仍應將上述○○○之曾孫女○○○及承租人○○○之孫○○○、○○○與孫女○○○列入計算。再者，縱不列計其生活費用(○○○14 萬 8,656 元，○○○、○○○及○○○共 52 萬 7,976 元)，其收支相減核算為負 36 萬 9,733 元，仍為負數。是訴願人上開理由，委

無可採。

七、另依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款規定：「將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。」而將財產借與自己使用（即自用，例如借與自己獨資經營之商號使用），本非「將財產借與他人使用」，且借與配偶及直系親屬使用，衡諸常情，亦不會收取租金。故所得稅法施行細則第 16 條第 2 項規定：「本法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款所稱他人，指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人。」（最高行政法院 98 年度判字第 1023 號判決參照）。經查訴願人所指承租人○○○之戶籍地設有○○工作坊及○○有機生活事業部分，其中○○有機生活事業已歇業，○○工作坊之負責人為○○○，即承租人○○○之次子，與○○○並非同戶，亦非所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類 4 款所述之「他人」並參照上開判決意旨，訴願人主張○○○使用○○○之房屋，應將其使用該屋之租金收益列為○○○之收入來源自非有據。

八、又按「……工作手冊……查此等規定，乃內政部為利其下級行政機關為減租條例第 19 條規定之執行，所訂立作為認定事實準則之行政規則，核其內容已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……」臺北高等行政法院 99 年度訴字第 1714 號判決意旨足資參照。查原處分機關業依 109 年工作手冊規定，審查認定本件出租人如收回耕地，將致承租人失其家庭生活依據，亦即本件核有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回自耕之情形，是原處分機關以原處分准予承租人續訂租約，於法並無違誤。訴願

人雖主張承租人有漏報或匿報之收入等，然訴願人並未舉證以實其說，自無從併入承租人收益總額核計。另訴願人主張承租人並未自任耕作一節，查本件承租人既已出具自任耕作切結書，原處分機關依 109 年工作手冊規定認定承租人有自任耕作，於法自屬有據；退步言之，縱認承租人未自任耕作，亦僅屬訴願人得另行依減租條例第 16 條或第 17 條申請租約終止登記之問題，如承租人有異議，再依減租條例第 26 條循調解、調處及民事訴訟之程序處理。本件既核有減租條例第 19 條第 1 項第 3 款不得收回自耕之情形，訴願人不得收回自耕，原處分機關准予續訂租約，自無違誤。

九、訴願人復聲請調查證據，惟關於聲請調查承租人帳戶交易明細部分，承租人前是否曾於 102 年間確實獲得補償金，與計算其 108 年收支情形無涉；關於聲請向相關農會函詢承租人○○○等 3 人是否領取老農津貼 1 年 9 萬 600 元部分，縱有領取，然承租人收支相減仍為負數，於結果無影響；關於聲請向國稅局查調財產清冊及受扶養人口部分，此均非依 109 年工作手冊審酌承租人收支時所應審酌之要素。準此，訴願人所請調查證據，經核均無必要，併此敘明。

十、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，訴願人自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

十一、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 2 月 2 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)