

彰化縣政府訴願決定書（案號 111－404）

府法訴字第 1110129468 號

訴願人 ○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣永靖鄉公所（下稱原處分機關）110年10月4日永鄉民字第1100012989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（出租人）與訴外人（承租人）○○○、○○○、○○○就本縣永靖鄉○○段○○○、○○○地號土地訂有耕地三七五租約（租約字號：永滿字第96號，下稱系爭租約）。系爭租約於109年12月31日租期屆滿，承租人於110年1月1日提出續訂租約之申請，訴願人亦於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有耕地三七五減租條例第19條第1項第2款所有收益足以維持一家生活，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、訴願及補充意旨略謂：

（一）原行政處分認定計算訴願人即出租人之全年收益數額有重大錯誤：

1. 依照耕地三七五減租條例第19條第1項及內政部編印私有耕地109年底租約期滿處理手冊之規定，出租人申請收回自耕，需無三七五減租條例第19條第1項第2款之情形。而所稱減租條例第19條第1項第2款「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。至於出租人、承租人之收益計算審核方式，按內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263181 號函訂頒之「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」）第玖點審查規定之三、審核標準（一）之（4）規定，參照 86 年 10 月 29 日台內地字第 8610098 號函，收益審核標準為：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」（查詢網址：<https://pswst.mol.gov.tw/psdn/>）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（下同）2 萬 3,100 元／月（註：

勞動部 107 年 9 月 5 日勞動條字第 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：I、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、遠距教學以外之學校，致不能工作（應檢具相關在學證明資料）。II、身心障礙致不能工作（須領有身心障礙手冊）。III、罹患嚴重傷、病，必須 3 個月以上之治療或療養致不能工作（應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。IV、因照顧特定身心障礙或罹患特定病症且不能自理生活之共同生活或受扶養親屬，致不能工作（受照顧者須領有身心障礙手冊或應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。主張無工作能力者，同一戶以一人為限。V、獨立扶養 6 歲以下之直系血親卑親屬致不能工作。VI、婦女懷胎 6 個月以上至分娩後 2 個月內，致不能工作；或懷胎期間經醫師論斷不宜工作（應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。VII、受監護宣告。」

2. 參照前揭規定，訴願人即出租人因無固定收入，其收益之認定，以勞動部公布之基本工資：2 萬 3,100 元／月為計算，108 年收益應為：2 萬 3,100 元*11 個月=25 萬 4,100 元（訴願人 108 年 12 月已滿 65 歲，故 108 年收入應以 11 個月為計算基準）。參照訴願人檢具提出之財政部國稅局 108 年度綜合所得稅各類所得資料清單，訴願人 108 年度所得總額僅 9 萬 1,222 元；包含系爭土地等之三七五減租租金收入 5 萬 968 元，訴願人 108 年度收入總額應為：收益認定 25 萬 4,100 元+108 年度所

得總額 9 萬 1,222 元 + 系爭土地三七五減租租金收入 5 萬 968 元，共計 39 萬 6,290 元。原處分審核認定訴願人 108 年度收入為 67 萬 8,262 元，其審核顯然未依憑訴願人提出之相關資料，關於收益認定基準有誤，違反系爭工作手冊之規定計算方式及審查基準，對訴願人之權益有重大影響。

(二)原處分關於認定訴願人即出租人108年度全年生活費用支出部分有短列及重大疏漏：

1. 參照系爭工作手冊第玖點審查規定之三、審核標準(一)之(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(內政部 88 年 10 月 22 日台內地字第 8812350 號)；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，核計其生活費用；C、審核出租人、承租人生活費用時，並得加計下列各項生活必要之支出費用：甲、本人及其配偶與同一戶內之直系血親租用房屋有證明者，另得計算其每戶房租支出(內政部 89 年 2 月 18 日台內地字第 8903298 號)。乙、得加計醫藥及生育費支出(須檢具全民健康保險特約醫院及診所開立之單據，但受有全民健康保險給付部分，不得加計。)丙、得加計災害損失支出(如地震、風災、水災、旱災、火災等損失，須檢附稽徵機關如國稅局分局、稽徵所當時調查核發之災害損失證明文件，但有接受救濟金部分不得加計。)D、勞工保險、全民健康保險之支出費用，應予加計(內政部 88 年 12 月 8 日台內地字第 8897458 號)

函)。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。

2. 訴願人即出租人參照前揭規定，檢具 108 年全年生活費用明細表：關於生活費用部分，生活費用之計算標率，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，訴願人現籍位於新北市，每月生活費用以 1 萬 4,666 元計算，全年生活費共計為 17 萬 5,992 元（14,666 元*12 個月）；另訴願人並已檢附相關醫療資料及收據計算關於醫療費用支出為 4 萬 1,105 元；支出保險費用為 4 萬 7,117 元。
3. 又訴願人目前居住之新北市○○區○○路○○○號○○樓房屋，係訴願人向其胞弟○○○所承租，108 年共計支出租金費用為 15 萬 6,000 元，訴願人並有檢具○○○親筆書立繳納房租證明，自應計入訴願人之生活費用支出之列。
4. 承上，訴願人即出租人之 108 年全年生活費用，應為 17 萬 5,992 元（1 萬 4,666 元*12 個月）+108 年度醫療費用支出 4 萬 1,105 元+108 年度保險費用 4 萬 7,117 元+108 年度房屋租金支出 15 萬 6,000 元，共計 42 萬 214 元。而原處分審核認定訴願人 108 年度支出為 26 萬 4,883 元，其審核顯然未依憑訴願人提出之相關資料，未如實將訴願人之實際支出納入計算，違反系爭工作手冊之規定計算方式及審查基準，對訴願人之權益有重大影響，顯然刻意以缺列訴願人之支出，藉以製造訴願人

收入高於支出之假象，原行政處分顯然有違背法規之重大違誤。

(三)綜上所述，訴願人之108年度全年收益為39萬6,290元，108年全年生活費用應為42萬214元，計算出收支相減後之數據顯為負數差額2萬3,924元，顯見訴願人收入尚不足維持其基本生活，可認定訴願人即出租人無減租條例第19條第1項第2款之消極要件，自符合申請收回系爭土地自耕之要件。因此，訴願人並無固定工作關於收益之認定，依據工作手冊之規定，應以當年最低薪資為計算依據，訴願人108年收益收入應為：23,100元*11個月=25萬4,100元，加計當年所得總額及系爭土地租金收入，遠低於原處分所認定之67萬8,262元；且原行政處分刻意短缺漏列訴願人羅列之生活支出費用，完全無視工作手冊之規定，完全不知以何基準計算訴願人之生活支出費用，更對於訴願人檢附相關單據羅列之108年全年生活費用明細表上所載支出，未參酌工作手冊之規定予以計入，藉以製造訴願人收入高於支出之假象，准予承租人續訂租約，嚴重影響訴願人權益。再者，訴願人已年屆65歲，無工作能力，實際上並未有固定收入，又身患「需終身治療之全身性免疫症候群乾燥症」，108年間因身體狀況不佳，進出亞東醫院進行治療、檢查及復健等高達兩百次之多。而原行政處分錯誤認定訴願人之全年收益及生活費用，誤認訴願人即出租人之收入足以維持生活，准予承租人續訂租約，顯然侵害訴願人之財產權更恐致訴願人基本生存權利受到影響，更有違客觀證據法則等語。

(四)提出異議，承租人○○○未申請不合程序。

(五)訴願人110年10月25日訴願書(下稱原訴願書)第7頁第1

行至第4行，似有影印模糊不清之情事，原訴願書第6頁第24行至第7頁第9行原文應為「因此，訴願人並無固定工作，關於收益之認定，依據工作手冊之規定，應以當年最低薪資為計算依據，訴願人108年收益收入應為： $23,100\text{元} \times 11\text{個月} = 25\text{萬}4,100\text{元}$ ，加計當年所得總額及系爭土地租金收入，遠低於原行政處分所認定之67萬8,262元；且原行政處分刻意短缺漏列訴願人羅列之生活支出費用，完全無視工作手冊之規定，完全不知以何基準計算訴願人之生活支出費用，更對於訴願人檢附相關單據羅列之108年全年生活費用明細表上所載支出，未參酌工作手冊之規定予以計入，藉以製造訴願人收入高於支出之假象，准予承租人續訂租約，嚴重影響訴願人權益。」特此陳明如上。

(六)經查，答辯書錯誤認定訴願人之家庭收入、生活費用支出等認定訴願人有減租條例第19條第1項第2款之消極要件，顯有錯誤認列訴願人收入，刻意忽略訴願人之實際收入遠低於108年度全年生活費用支出，訴願人已符合收回自耕之要件：

1. 關於108年度家庭收入部分，答辯書以臺中高等行政法院107年度訴字第326號判決內容所載，認為訴願人為新北市書畫美術人員職業工會會員並投保勞工保險每月投保金額為4萬5,800元，以此為計算訴願人108年度收入。然查，依據勞動部勞工保險局106年6月15日保費職字第1061074220號函文所檢附之行政院勞工委員會84年11月18日台84勞保3字第137189號函釋所示，職業工會所屬被保險人於商便期間不得退保。本件訴願人已年屆65歲，身患「需終身治療之全身性免疫症候群乾燥症」領有重大傷病卡，根本無

工作能力，無任何工作收入。再者，依據前揭行政院勞工委員會 84 年 11 月 18 日台 84 勞保 3 字第 137189 號函釋，訴願人雖罹患重大傷病仍無法退保，並無任何工作能力及工作收入。答辯書以訴願人於 108 年為新北市書畫美術人員職業工會會員並投保勞工保險每月投保金額為 4 萬 5,800 元計算訴願人收入，刻意忽略訴願人實際身體狀況，罔顧訴願人經濟狀況已深陷困難，訴願人身患重大疾病根本無法工作，108 年間更因身體狀況不佳，進出亞東醫院等進行治療、檢查及復健等高達兩百次之多，有復健登記卡可稽。訴願人無固定收入，其收益之認定，應以勞動部公布之基本工資 2 萬 3,100 元/月為計算，108 年收益應為： $23,100 \text{ 元} \times 11 \text{ 個月} = 25 \text{ 萬 } 4,100 \text{ 元}$ （訴願人 108 年 12 月已滿 65 歲，故 108 年收入應以 11 個月為計算基準）。然原行政處分為讓承租人繼續承租系爭耕地，竟罔顧前揭行政院勞工委員會 84 年 11 月 18 日台 84 勞保 3 字第 137189 號函釋之解釋，無視訴願人提出之重傷病證明，羅織訴願人有高額收入以此為拒絕訴願人申請收回自耕之請求，使訴願人之經濟狀況更陷入水深火熱之中，原行政處分認定計算訴願人即出租人之全年收益數額有重大錯誤，自應予撤銷。

2. 又查，依據訴願人申請收回自耕所檢具提出之財政部國稅局 108 年度綜合所得稅各類所得資料清單，其中關於「中國信託商業銀行(股)公司受託信託財產專戶」財產交易損失高達 16 萬 2,210 元因訴願人 108 年度所得總額僅 9 萬 1,222 元，因此實際上訴願人 108 年度所得 9 萬 1,222 元扣除當年度之財產交易損失之 16 萬 2,210 元，實際上 108 年度所得早已因財產交易

損失而毫無剩餘。

3. 關於 108 年度生活費用支出之租金部分，答辯書以依據臺中高等行政法院 107 年度訴字第 363 號判決第 42 頁認定「參加人名下參加人名下尚有門牌新北市○○區○○路 168 之 2 號 1 樓之房屋，依參加人之主張，該屋目前並無出租或作其他用途，惟參加人之前曾將該屋出租供商店使用，其後收回經過整理後，即未再出租予他人或供他用，且其用途為商業使用，不適合居住等情，惟該屋況外觀良好(本院卷一第 263-264 頁)，其後參加人收回該建物，並支出費用 25 萬 8,000 元辦理修繕，顯已可供人居住或使用。且參加人僅單身 1 人，且其所有之房屋與租用之房屋僅上下樓而已，參加人實無再向其弟租用新北市○○區○○路 168 之 2 號 2 樓房屋之供其居住之必要，認訴願人 108 年與 102 年承租情形相同，故不將訴願人之租金收入計入生活費用支出。然事實上，訴願人名下新北市○○區○○路 168 之 2 號 1 樓房屋於當年 106 年實地訪談時確認已長期無使用或出租之情形且有鐵門生鏽而難以開啟，該部分多年來皆無使用之情形；且該房屋年久失修，使用空間狹小僅有約 12 坪，非但僅有鐵門生鏽之情形，內部亦無任何裝潢、隔間或家具，根本無法作為居住之用。訴願人如要利用 1 樓房屋居住，且該屋位處 1 樓，人車嘈雜亦不宜居家使用。因此訴願人不得不向其胞弟○○○承租新北市○○區○○路 168 之 2 號 2 樓，108 年共計支出租金費用為 15 萬 6,000 元，訴願人已於提出訴願書時檢具○○○親筆書立繳納房租證明，自應計入訴願人之生活費用支出。

4. 綜上所述，訴願人即出租人因無固定收入，其收益之認定，以勞動部公布之基本工資 2 萬 3,100 元/月為計算，108 年收益應為： $23,100 \text{ 元} \times 11 \text{ 個月} = 25 \text{ 萬 } 4,100 \text{ 元}$ ；訴願人 108 年度所得總額僅 9 萬 1,222 元；包含系爭土地等之三七五減租租金收入 4 萬 8,220 元。因此，訴願人 108 年度收入總額應為：收益認定 25 萬 4,100 元 + 108 年度所得總額 9 萬 1,222 元 + 系爭土地三七五減租租金收入 4 萬 8,220 元，共計 39 萬 3,542 元。其中訴願人 108 年度關於「中國信託商業銀行(股)公司受託信託財產專戶」財產交易損失高達 16 萬 2,210 元，若予以扣除，實際上訴願人 108 年度全年收益僅有 23 萬 1,332 元(393,542 元-162,210 元)。而訴願人即出租人之 108 年全年生活費用，應為 17 萬 5,992 元(1 萬 4,666 元*12 個月) + 108 年度醫療費用支出 4 萬 1,105 元 + 108 年度保險費用 4 萬 7,117 元 + 108 年度房屋租金支出 15 萬 6,000 元，共計 42 萬,214 元。
5. 訴願人之 108 年度全年收益為 23 萬 1,332 元，108 年全年生活費用應為 42 萬,214 元，計算出收支相減後之數據顯為負數差額高達 18 萬 8,882 元，顯見訴願人收入尚不足維持其基本生活，可認定訴願人即出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之消極要件，自符合申請收回系爭土地自耕之要件。原行政處分完全無視工作手冊之規定，完全不知以何基準計算訴願人之生活支出費用，刻意短缺漏列訴願人羅列之生活支出費用；更以投保金額計算訴願人收入，無視訴願人提出罹患嚴重疾病領有重大傷病卡及需要長期復健根本無工作能力之事實，藉以製造訴願人收入高於支

出之假象，罔顧減租條例第 19 條及內政部編印私有耕地 109 年底租約期滿處理手冊「玖、審查」基準，錯誤計算訴願人之全年收益及支出，竟以錯誤計算之資料准予承租人續訂租約，嚴重影響訴願人權益。

(七) 承租人○○○未合法申請續訂租約，原行政處分以系爭耕地現場有種植作物等情予以核准續租，顯然違背法令規定，原處分自應予以撤銷：

1. 依照耕地三七五減租條例第 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。」是，依據本條規定，耕地租約租期屆滿時，應於承租人有續訂租約之意思表示，得續訂租約。又依據內政部編印私有耕地 109 年底租約期滿處理手冊「玖、審查」之一、補正之規定，「鄉(鎮、市、區)公所收件後應即審核申請人所附證明文件是否完備，並查對申請書所填資料與原租約書及租約登記簿之記載是否相符。如有不符，應以書面掛號通知申請人於 15 日內補正，補正期限必要時得延長之。該通知書並應記明『倘逾期未補正，則視為未申請』之內容。鄉(鎮、市、區)公所得於補正期間內以電話確認申請人已知曉補正事由。逾期未補正者，除申請人有正當事由者外，一律視為未申請，鄉(鎮、市、區)公所應以書面敘明退件理由及『因逾期未補正，視為未申請』之內容，並退還申請書以外之全部文件，且應於申請書上記明本案退件處理經過情形、補正期限何時、因逾期未補正，視為未申請等。」

2. 經查，依據答辯書第 5 頁所述，系爭租約承租人之一○○○雖曾於 110 年 1 月 1 日申請續訂租約，經原處分機關以 110 年 5 月 13 日永鄉民字第 1100006308 號函通知

承租人○○○補正資料，然承租人○○○僅補正 108 全年生活費用明細表，其餘關於全戶戶口名簿影本、綜合所得稅各類所得資料等均未補正，經原處分機關以 110 年 6 月 1 日永鄉民字第 1100007345 號函再次催請承租人○○○於 110 年 6 月 30 日前補正，迄至 110 年 10 月 4 日系爭行政處分決定前亦未補正。參照內政部編印私有耕地 109 年底租約期滿處理手冊之規定，承租人○○○既於原處分機關兩次補證期限內均未補正申請續訂租約之必備文件，迄至原行政處分作成時，亦未補正，自應視為未申請，不得續訂租約，至為明確。因此，依據內政部編印私有耕地 109 年底租約期滿處理手冊「玖、審查」之三、審核標準第 7 頁，共 10 頁之(二)規定「出租人申請收回自耕，承租人未申請續訂租約【出租人單方申請】1、出租人無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款情形者，准予辦理終止租約登記。」，承租人○○○既因未補正視為未申請續訂租約，則訴願人已單方申請收回自耕，且無減租條例第 19 條第 1 項第 1 款情形者，自應准予辦理終止租約。然原行政處分竟以 110 年 10 月 1 日於系爭耕地現場勘查時因有農作，而認為有申請續訂之意思表示，顯然有違前揭內政部編印私有耕地 109 年底租約期滿處理手冊之規定之程序規定，罔顧訴願人申請收回自耕之權利，承租人關於申請續訂約之必備相關文件疏漏，經合法通知兩次補正均未補正，迄至原行政處分作成前無任何申請續訂租約之意思表示，承租人於合法可得補正之期限，怠為補正更無任何續訂租之表示，顯可認已放棄申請續訂租約之權利，然原行政處分自行將承租人擴張解釋承租人有續訂之意思表示，其行政處分顯然違背內政部編印私有耕地 109

年底租約期滿處理手冊之規定，行政程序有重大瑕疵，其行政處分自屬違法，更嚴重侵害訴願人收予自耕之權利，自應予以撤銷。況查，系爭耕地之承租人有○○○、○○○、○○○等人，現場並無分戶分耕，縱原處分機關關於110年10月1日現場勘查耕地有種植農作物等情形，如何得以區分該農作物為承租人○○○所耕作，而有認定○○○有繼續耕作而有申請續訂租約之意思表示，由此在在顯示，原處分機關不顧承租人是否有申請續訂租約、申請續訂租約程序是否符合規定、出租人即訴願人業已符合申請收回自耕之要件，只為核准續訂系爭耕地租約，罔顧法律規定、應遵守申請續訂租約之行政程序，更漠視訴願人遭受重大經濟困頓早已符合申請收回自耕之要件，作出違法之續訂租約之行政處分，嚴重侵害訴願人權利，更有適用法規之重大違誤。

- (八) 是，訴願人就系爭耕地申請收回自耕遭遇原處分機關違法審查及違反行政中立，罔顧訴願人符合減租條例收回自耕之要件，原處分機關所為准予續租之行政處分，訴願人已於110年8月16日向彰化縣政府、原處分機關政風室提出陳情，希冀相關單位得以正視訴願人在申請收回自耕時，遭到原處分機關枉法對待，希冀得以公正透明之程序審查訴願人之申請，以維權益。
- (九) 訴願人為43年出生已屆65歲，於108年整年度於亞東醫院追蹤治療附上亞東醫院醫療費用收據彙總證明。
- (十) 訴願人於110年11月25日訴願補充理由狀，附件(三)108年度綜合所得資料清單，正數、負數均為收入並非屬於生活支出。
- (十一) 承租人不合行政程序的申請，不因只為核准續訂耕地租約，罔顧法律規定，應遵守申請續訂租約之行政程序，

原處分機關違法審查及違反行政中立，行政程序有重大瑕疵，其行政處分自屬違法，更嚴重侵害訴願人收回自耕之權利，自應予以撤銷。

(十二) 訴願人所居住新北市○○區○○路○○○號2樓，承辦人於106年已實地訪談過並附有收據自應計入訴願人108年生活費支出。

(十三) 原處分機關發文日期民國110年11月8日答辯書副本中沒有任何附件和勘查照片給訴願人，請原處分機關寄乙份附件和照片給訴願人。

(十四) 原處分機關110年11月8日答辯書三、3(3)第5頁中「……○○○租金每月8,000元(提供102年及109年租約本推估108年為相同每月8,000元)，12個月計9萬6,000元……」，有所違誤。請問原處分機關有否從嚴審核出租人？從寬認定承租人？這樣的問題呢？

(十五) 依一般人之智識經驗，承租人未合法申請續訂租約，即等同未申請，應該塗銷租約登記，依據內政部編印私有耕地109年底租約期滿處理手冊「玖、審查」之三審核標準之(二)規定出租人申請收回自耕，承租人未申請續訂租約【出租人單方申請】1. 出租人無減租條例第19條第1項第1款情形者，准予辦理終止租約登記。訴願人已單方申請收回自耕，且無減租條例第19條第1項第1款情形者，自應准予辦理終止租約。原行政處分違背109年底租約期滿處理手冊之規定，其行政處分自屬違法，更嚴重侵害訴願人收回自耕之權利，自應予以撤銷。

(十六) 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。訴願人所檢具提出之財政部國稅局 108 年度綜合所得稅各類所得清單，實際所得為-7 萬, 988 元【 $91,222+(-162,210)=-70,988$ 元】。

- (十七)原處分機關發文日期 110 年 12 月 28 日訴願補充答辯書參、理由二：按……可知訴願人對應加計薪資所得並無爭執，由此即可證明訴願人（出租人）於 108 年已年滿 65 歲，自不能核計薪資所得，擬制出租人莫須有之所得，審核有所違誤。
- (十八)原處分機關推估○○○租金為生活支出有違公平原則，應有平等原則之行政自我拘束原則。
- (十九)耕地三七五租約條例並非一方嚴格限制出租人收回耕地，於適用耕地三七五租約條例第 19 條收回耕地之規定時，鑑於「耕地三七五租約已不再給予承租人對耕地享有類似物權法之法律地位，承租人不再如過去般有機會分享地主對土地交換價值之經濟利益」之時代背景（司法院釋字第 580 號之解釋意旨參照），必須是在「經過詳細嚴謹之事實調查程序後，確認承租人是現今社會中之極少數例外，非靠耕作承租之耕地，即難以維持生活」之先決條件下，方有此「國家強制續租耕地」規定適用之必要性，因此對承租人生活維持與耕地租賃間之審查，應實質嚴格進行，行政機關所應審核者應就出租人與承租人間所得收益比較，而非一方嚴格限制出租人收回耕地，始符立法意旨。
- (二十)按行政機關調查權係在確保特定行政目的之達成，然調查之方法仍需以不違反法律之禁止規定且合乎比例原則為必要，按行政處分禁止恣意及禁止不當連結，戕害

訴願人利益甚鉅，原行政處分審核有誤，與法有違，請撤銷原行政處分並另為適當適法之處分，以維權益。

- (二十一) 參考社會救助法第5條之3規定，指16歲以上，未滿65歲之人，訴願人已年屆65歲係屬無工作能力之人即無所得收益，訴願人長期遭乾燥症病痛所苦，108年度整年度更持續前往亞東醫院門診規律治療，免疫風濕科、眼科、復健科、肝膽腸胃科……等，疲累、關節疼痛、眼睛不適……等症狀無時無刻均存在，與一般人偶爾發燒頭痛並不相同，其影響訴願人的生活品質甚大，體力靈力思考力均不足，訴願人確實沒有工作也沒有收入。
- (二十二) 原處分機關所發文日期：中華民國104年11月20日，發文字號：永鄉民字第1040017234號函：依據彰化縣政府104年11月18日府地權字第1040384840號函辦理：經訴願委員會決定請本所撤銷原處分，並於2個月內查明另為適法之處分，原處分機關承辦人徐○○未經查明直接於收到縣政府11月18日才發的函於11月20日做出處分，准由承租人續訂租約，就為不准出租人收回。
- (二十三) 105年8月5日府法訴字第1050170135號函，彰化縣政府復撤銷原處分機關的行政處分，然原處分機關承辦人徐○○時隔數月均無任何動靜，及至105年12月間仍推諉本案有向行政院申請解釋之必要，遲未做成任何處分，於近8個月時，訴願人於106年5月寄出陳述意見書，始又重新審核陳述意見人104年2月10日之申請書。
- (二十四) 原處分機關承辦人徐○○於110年申請前口頭告知訴願人：「下次承辦人還是我，審核期間不要寫陳述意見書，我還要再幫助他們（承租人）」，原處分機關應秉持公平原則、行政中立原則，不侵害訴願人（出租人）權益原則，以公正透明之程序，沒有偏頗之行政處分，不應只

為承租人續訂租約的核准等語。

二、答辯及補充意旨略謂：

(一)依據內政部91年5月29日台內地字第0910007605號函略以：「……又查有關三七五耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，依本部89年4月26日訂頒之『臺灣省耕地租約登記辦法』第2條、第10條等規定，既已修正為由當地鄉（鎮、市、區）公所受理申請及審查，則其管轄權機關自屬該鄉（鎮、市、區）公所。至於縣（市）政府雖就上開事項具有備查權，惟參酌地方制度法第2條第5款對於『備查』之定義係指：『下級政府或機關間就其全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。』因此，縣（市）政府對於三七五耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記等事項，自『臺灣省耕地租約登記辦法』於89年4月26日修正施行後已喪失管轄權。……」，原處分機關既於89年4月26日臺灣省耕地租約登記辦法修正後之管轄權機關，自應依相關規定辦理，合先敘明。

(二)按「(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。(第3項)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。(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。」減租條例第19條、第20條分別定有明文。

(三)茲依出、承租人所提供及原處分機關調查之相關資料，核計家庭收益及生活費用支出如下：

1. 關於出租人○○○一家部分：

(1) 家庭成員：依出租人所提供之戶籍名簿影本及身分證影本內容所示，該家庭之成員僅○○○一人且未婚，應可認定該家庭成員為1人。

(2) 108年度家庭收入部分：出租人○○○為43年出生，於108年間為16歲以上未滿65歲，依108年度綜合所得稅各類所得資料清單（無薪資所得資料）為9萬1,222元，雖職業欄填寫為「無」，經查為新北市書畫美術人員職業工會會員並加勞工保險投保金額為每月4萬5,800元，應以書畫美術為職業，於108年12月24日滿65歲，應計收入為9萬1,222+(45,800x11)+(45,800x23/31)=62萬9,002（參臺中高等行政法院107年度訴字第326號判決第34、35頁），原處分機關於110年6月間打電話給訴願人詢問為何這次申請沒附診斷證明書，訴願人表示診斷證明書沒用（沒辦法致不能工作）所以不再附診斷證明書，再查訴願人出租本鄉○○段434……等耕地收入17,860+15,510+14,850=4萬8,220元（永滿93、94、96租約匯款）、出租本鄉○○段○○○地號耕地24分之一收入估計約354元（○○67號租約，經電訪承租人告知一年租金約為8,500元）、出租田尾鄉○○段○地號……等耕地24分之一收入估計約2,394元（彰尾北字第1號……等租約），故其108年收入總額應為67萬9,970元，縱不記354及2,394元，仍為67萬7,222元。

(3)108 年度生活費用支出部分：

①訴願人戶籍地為新北市，依處理工作手冊（第16頁）玖、三、審核標準、（一）、1、（5）、B、之規定其生活費用之計算標準，準用衛生福利部、各直轄市政府所別公告之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，核計其生活費用，其生活費用為 $14,666 \times 12 = 17$ 萬5,992元。

②依處理工作手冊(第16頁)玖、三、審核標準、（一）、1、（5）、C、之規定得加計各項生活必要之支出費用：
甲、租金部分：參臺中高等行政法院107年度訴字第326號判決第38頁既已認定如下：「足知○○○就其對參加人欠款之解決方法，係同意由參加人處理○○○區房屋2樓使用情形及○○○區房屋3樓權狀原本、○○○印鑑證明原未交由參加人保管，未來如要過戶則配合等；惟參加人對於○○○區2樓之使用未有實際支出租金之情事，尚難逕認為係上開103年度工作手冊第6點所列得計算為該年度參加人該戶房租支出之生活必要費用…」。再參臺中高等行政法院107年度訴字第363號判決第42頁認定如下：「又參加人名下尚有門牌新北市○○○區○○○路168之2號1樓之房屋，依參加人之主張，該屋目前並無出租或作其他用途，惟參加人之前曾將該屋出租供商店使用，其後收回經過整理後，即未再出租予他人或供他用，且其用途為商業使用，不適合居住等情，惟該屋況外觀良好（本院卷一263-264頁），其後參加人收回該建物，並支出費用25萬8,000元辦理修繕，顯已可供人居住或使用。且參加人僅單身1人，且其所有之

房屋與租用之房屋僅上下樓而已，參加人實無再向其弟租用新北市○○區○○路168之2號2樓房屋之供其居住之必要…」，經上述之認定，查108年與102年承租情形相同，按陳述租金之情形，為○○○因抵債而同意○○○使用，在107、108、109年間於高等行政法院訴訟進行時，訴願人亦主張○○○尚有百萬之借貸需低償並提出每年抵償之情形，難道出租人如今要改主張108年實際給○○○租金而列計支出？何況法院亦認訴願人實無再向其弟租用房屋之必要，爰此原處分機關實難認定108年之租金情形與102年之情形已有不同，亦難認符合工作手冊所列得加計之支出費用，縱退萬步而言，如果加計15萬6,000元之租金支出，其總收益扣除總支出費用仍為正數，亦難認為無減租條例第19條第1項第2款之消極要件。乙、醫藥及生育部分：亞東醫院3萬5,205元，耕莘醫院2,450元，○○中興醫院420元，雲林長庚紀念醫院230元，聖母診所800元，王凱立診所320元，海山牙醫1,600元，共計4萬1,025元。

③依處理工作手冊(第16頁)玖、三、審核標準、(一)、1、(5)、D、規定加計勞工保險及全民健康保險之支出費用共計4萬7,866元。

④故其102年生活費用支出總額為26萬4,883元。

(4)綜上，訴願人108年度全年收益67萬7,222元扣除其108年度生活費用支出合計26萬4,883元後之差額為正41萬2,339元，應可認定訴願人有減租條例第19條第1項第2款之消極要件，不得收回自耕。

2. 關於承租人○○○一家部分：

(1)家庭成員：依承租人提供之108年全年生活費用明細

表及戶口名簿影本所示，應可認定該家庭成員應包含承租人、配偶、長子、長女、長媳等 5 人。

(2)108 年度家庭收入部分：承租人○○○（農），為 54 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 3 萬 8,807 元；無薪資資料，為 16 歲以上未滿 65 歲無社會救助法第 5 條之 3 規定之情形，屬有工作能力應加計基本工資 27 萬 7,200 元。配偶（工），為 56 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 28 萬 2,176 元。長子（無），為 80 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 0 元，○○○告知投保服飾設計職業工會每月 2 萬 4,000 元， $(24,000*12)$ 共 28 萬 8,000 元。長女（工），為 83 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 35 萬元。長媳（工），為 79 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 37 萬 50 元。故其 108 年收入額應為 160 萬 6,233 元。

(3)108 年度生活費用支出部分：

○○○等 5 人戶籍地為台灣省，依處理工作手冊（第 16 頁）玖、三、審 B、之規定其生活費用之計算標準，準用衛生福利部、各直轄市政府所別公告之 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，核計其生活費用，其生活費用為 $(12,388*12)*5=74$ 萬 3,280 元。依處理工作手冊（第 16 頁）玖、三、審核標準、（規定加計○○○農保 936 元，健保費用 4,056 元，配偶勞保 6,096 元，健保費用 3,900 元，長子勞保 4,596 元，健保費用 2,235 元，長女勞保 $508*12=6,096$ 元，健保 $325*12=3,900$ 元（以投保金額 23,100 推算），長媳勞保 $667*12=8,004$ 元，健保費 $426*12=5,112$ 元。故其 108

年生活費用支出總額為 80 萬, 787 元。

3. 關於承租人○○○一家部分：

(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口名簿影本所示，應可認定該家庭成員應包含○○○、次子、次媳、孫女、孫、長子等 6 人。

(2) 108 年度家庭收入部分：承租人○○○（家管），為 47 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 11 萬 9, 780 元。次子（工），為 68 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 51 萬 7, 200 元。次媳（工），為 75 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 38 萬 2, 944 元。孫女，為 103 年次，未滿 16 歲。孫，為 107 年次，未滿 16 歲。長子（工），為 67 年次，108 年度綜合所得稅各類所得資料清單 40 萬 3, 627 元。故其 108 年收入總額應為 142 萬 3, 551 元

(3) 108 年度生活費用支出部分：○○○等 6 人戶籍地為臺灣省，依處理工作手冊(第 16 頁)玖、三、審核標準、(一) B、之規定其生活費用之計算標準，準用衛生福利部、各直轄市政府所別公告之 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，核計其生活費用，其生活費用為 $(12, 388 * 12) * 6 = 89$ 萬 1, 936 元。依處理工作手冊(第 16 頁)玖、三、審核標準、(一) 規定加計生活必要之支出費用，次媳租金每月 8, 000 (提供 102 年及 109 年租約影本推估 108 年為相同每月 8, 000 元)，12 個月計 9 萬 6, 000 元，○○○醫藥費 550 元、次子 400 元；次媳 1, 830 元；孫女 3, 180 元；孫 0 元；長子無提供資料。依處理工作手冊(第 16 頁)玖、三、審核標準、(一) 規定加計勞工保險及全民健康保險之支出費用，

○○○1月至4月勞保 $700*4=2,800$ 元，5月至12月國民年金保費 $987*8=7,896$ 元，無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元，次子勞保 $840*12=1$ 萬 $0,080$ 元，無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元，次媳勞保 $667*12=8,004$ 元，無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元，孫女無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元，孫無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元，長子無提供勞保資料以108年薪資38萬 $9,027$ 除以12每月3萬 $2,418$ 元為薪資，以月投保薪資3萬 $3,300$ 元於勞保局網頁試算每月保費為733元，12個月為8,796元，無提供健保資料以第六類計算保費 $749*12=8,988$ 元。故其108年生活費用支出總額為108萬 $5,400$ 元。

4. 關於承租人○○○部分：

承租人○○○於110年1月1日申請續訂租約後原處分機關以110年5月13日永鄉民字第1100006308號函通知承租人補正108年底全戶戶口名簿影本、108年全年生活費用明細表、108年全年綜合所得稅各類所得資料清單……等資料，○○○雖以新莊○○路普通掛號函件第906008號補正，因補正只附填寫108年全年生活費用明細表，其餘資料皆未補附，原處分機關遂以110年6月1日永鄉民字第1100007345號函退請於6月30日前補正，至110年10月4日做成決定前亦未補正，依規定視為未申請，惟○○○於續訂公告期間內(110年1月1日至110年2月17日)有申請續訂租約之表示，有「私有耕地租約期滿續訂租約申請書」為證，經原處分機關110年10月1日

現場勘查耕地為種植柑桔類及芭樂苗…等情形(如勘查照片)，有繼續耕作之事實，在出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款不得收回自耕之情形下，依減租條例第 20 條規定，「如承租人願繼續承租者，應續訂租約」之規定仍應准予續訂租約。

5. 綜上，承租人○○○、○○○、○○○等，並無分戶分耕，亦無各別耕作各別繳租之情形，108 年度收益合計為 302 萬 9,784 元；而其 108 年度生活費用支出合計為 188 萬 6,187 元，收益扣除生活費用後之差額為正數 114 萬 3,597 元。

(四) 按訴願補充狀理由一、(第 2 頁)可知訴願人對應加計薪資所得並無爭執，至於是以前勞動部基本工資(23,100 元/月)亦或以投保薪資(45,800/月)加計有所爭執，按 109 年底租約期滿處理工作手冊(第 12、13 頁)出租人、承租人收益審核標準如下：……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」(查詢網址 <https://pswst.mol.gov.tw/psdn/>)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。…」，查訴願人以書畫美術為職業，並有投保薪資可資參考，並非無固定職業或無固定收入之人，即應以手冊 B、計算其所得，非以手冊 C、核計，臺中高等行政法院 107 年度訴字第 326 號判決第 34 頁及 107 年訴字第

363 號判決第 41 頁皆採此見解，訴願補充狀理由，理由二(一)有關以 2 萬 3,100 元/月，計算並不可採。

- (五) 按 109 年底租約期滿處理工作手冊(第 15、16 頁)出租人、承租人生活費用審核標準如下:…C、審核出租人、承租人生活費用時，並得加計各項生活必要之支出費用:甲、本人及其配偶與同一戶內之直系血親租用房屋有證明者，另得計算其每戶房租支出(內政部 89 年 2 月 18 日台內地字第 8903298 號)。乙、得加計醫藥及生育費支出(須檢具全民健康保險特約醫院及診所開立之單據，但受有全民健康保險給付部分，不得加計。)丙、得加計災害損失支出(如地震、風災、水災、旱災、火災等損失，須檢附稽斂機關如國稅局分局、稽所當時調查核發之災害損失證明文件，但有接受救濟金部分不得加計。)，訴願補充狀理由，理由二(二)財產交易損失並非生活必要之支出費用自不得加計支出，補充理由狀，理由二(三)房租即經法院 107 年度訴字第 363 號等判決認定無向其弟租用房屋供其居住之必要，即無加計之理
- (六) 關於承租人○○○部份，經查本租約承租人為○○○、○○○、○○○等三人，分別設籍於彰化縣永靖鄉、彰化縣溪湖鎮、新北市新莊區，經通知補正後，○○○、○○○有補正完成，○○○未補正完成，此類多位承租人有人補正完成，有人補未補正完成之情形，經查工作手冊並無規定此類情況應如何處理，自應回歸三七五減租條例第 19、20 條規定之意旨，即在出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款不得收回自耕之情形下，依減租條例第 20 條規定應准予承租人續訂租約較為適宜。
- (七) 訴願人 956498 掛號郵件所述理由為病情並非診斷證明，自難據此為是否屬工作能力之審核，且該主張於 107 年

度訴字第 326 號判決已有(判決書第 20 頁)所陳，依判決結果該陳述並沒有被採納。訴願人 961782 掛號郵件所述理由第二點所主張之財產交易損失為非必要之生活費用，自無加計之理由，第三、四點所主張之理由於原處分機關 110 年 12 月 21 日訴願補充答辯書參、理由第三、四點即有答辯，不再重復。

- (八) 訴願人 963042 掛號郵件所述理由第二點主張次媳租金之情形為原處分機關依常理所推估，且承租人○○○部份，收益扣除生活費用後之差額為正數，縱不計 9 萬 6,000 元之租金，僅會讓差額正數更大，並不影響承租人○○○為正數之情形，檢附承租人計算說明附件和勘查照片供訴願人參考，第三點所主張之理由於原處分機關 110 年 12 月 21 日訴願補充答辯書參、理由第三、四點即有答辯，不再重復。
- (九) 綜上所述，出租人有減租條例第 19 條第 1 項第 2 款之情形不得收回自耕，准由承租人續訂租約並無違誤，訴願為無理由，敬請予以駁回等語。

理 由

- 一、按耕地三七五減租條例(下稱減租條例)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。」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點第1款、第3款及第4款規

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。……(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。」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。」

- 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：……(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：……乙、身心障礙致不能工作（須領有身心障礙手冊或證明者。丙、罹患嚴重傷、病，必須3個月以上之治療或療養致不能工作（應檢具公立醫療機構或私立醫院之診斷書）。……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。C、審核出租人、承租人生活費用時，並得加計下列各項生活必要之支出費用：甲、本人及其配偶與同一戶內之直系血親租用房屋有證明者，另得計算其每戶房租支出。乙、得加計醫藥及生育費支出（須檢具全民健康保險特約醫院及診所開立之單據，但受有全民健康保險給付部分，不得加計。）……（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。」

三、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項規定申請收回自耕時，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。如有一要件不具備，則原處分機關應准予承租人續訂租約。

四、有關出租人「所有收益是否不足以維持一家生活」部分：

(一)經查訴願人於 108 年度設籍於新北市○○區○○路 168 之 2 號 2 樓，該戶僅訴願人 1 人，且訴願人未婚無配偶，有戶口名簿及國民身分證可稽，故應以訴願人 1 人之全年收益及支出為計算基準。

(二)出租人全年收益部分：

1. 卷查訴願人 108 年度綜合所得稅各類所得資料清單所示，訴願人有利息及營利所得 9 萬 1,222 元，另有出租系爭耕地收入 1 萬 4,850 元、永滿 93 號租約出租收入 1 萬 7,860 元、永滿 94 號租約出租收入 1 萬 5,510 元，另有關出租永靖鄉○○段○○○地號耕地二十四分之一收入及出租田尾鄉○○段○地號等耕地二十四分之一收入(彰尾北字第 1 號等租約)部分，因原處分機關未提出相關計算依據，爰不予列計。

2. 次查訴願人主張其實際上並未有固定收入，又患需終身治療之全身性免疫症候群乾燥症，108 年間身體狀況不佳，其收益之認定，應以勞動部公布之基本工資計算云云。惟依社會救助法第 5 條之 3 第 1 項第 2 款及第 3 款規定，所謂無工作能力，係指因身心障礙致不能工作或罹患嚴重傷、病，必須三個月

以上之治療或療養致不能工作之情事。查本件訴願人並未提出身心障礙證明，亦未提出其自體免疫疾病已嚴重致不能工作之具體證明，核與社會救助法第 5 條之 3 第 1 項規定無工作能力之要件不符，自應計算其所得。

3. 第查訴願人為新北市書畫美術人員職業工會會員，從事各種美術、中西圖畫、剪紙工作，亦有定期繳納勞、健保費用，自難認係無固定收入之人，且勞工保險投保薪資應依勞工保險條例規定覈實申報，自應將該薪資列為收益（臺中高等行政法院 107 年度訴字第 326 號、第 363 號判決意旨參照）。而訴願人 108 年度勞保投保薪資每月 4 萬 5,800 元，有新北市書畫美術人員職業工會繳費通知書附卷可稽。是訴願人罹患之疾病並不影響其工作能力，且訴願人並非無固定收入之人，故計算其收入時應以其 108 年投保職業工會之投保薪資每月 4 萬 5,800 元為基準，又訴願人於 108 年 12 月 24 日年滿 65 歲，是工作收入之部分為 53 萬 7,780 元 $[(45,800 \times 11) + (45,800 \times 23/31)]$ 。
4. 從而，訴願人 108 年度收益計有利息及營利所得、出租耕地所得及工作收入，合計收益總額為 67 萬 7,222 元。

(三) 出租人全年支出部分：

1. 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(新北市 1 萬 4,666 元/月)，核計其最低全年生活費用 17 萬 5,992 元(1 萬 4,666 元 x 12 個月)，又訴願人尚有勞保及健保費用支出 4 萬 7,117 元及醫療費用支出 4 萬 1,105 元，訴願人業已

提出相關單據，此部分應可採認。

2. 至訴願人主張尚有房租支出 15 萬 6,000 元部分，訴願人雖提出○○○所簽收據為證，惟參照臺中高等行政法院 107 年訴字第 326 號判決略以：「……○○○就其對參加人(註：即本件訴願人)欠款之解決方法，係同意由參加人處理○○區房屋 2 樓使用情形及○○區房屋 3 樓權狀原本、林○○印鑑證明原未交由參加人保管，未來如要過戶則配合等；惟參加人對於○○區 2 樓之使用未有實際支出租金之情事……」，且查訴願人所有之房屋(新北市○○區○○路○○○號 1 樓)與租用之房屋僅上下樓而已，訴願人實無再向○○○租用新北市○○區○○路○○○號 2 樓房屋之供其居住之必要，又本件訴願人並未提出 108 年與 102 年情形有何不同之具體新事證，是尚難逕認此筆房租支出係 108 年度訴願人生活必要之支出費用。
3. 從而，訴願人 108 年度支出計有最低全年生活費用 17 萬 5,992 元、勞保及健保費用支出 4 萬 7,117 元及醫療費用支出 4 萬 1,105 元，合計支出總額為 26 萬 4,214 元。

(四)綜上，訴願人家戶收入 67 萬 7,222 元，扣除生活費用總額 26 萬 4,214 元，其收支相減後之數據經計算後為 41 萬 3,008 元，係為正數；縱然扣除訴願人陳稱之房租支出 15 萬 6,000 元，仍為正數。

五、至於本件訴願人主張承租人○○○未合法申請續訂租約，原處分以系爭耕地現場有種植作物等情予以核准續租，顯然違背法令規定，原處分自應予以撤銷云云，其主張並無理由：

- (一) 查承租人○○○、○○○及○○○3人，前於110年1月1日向原處分機關申請續訂租約，該3人均有簽名蓋章，此有私有耕地租約期滿續訂租約申請書1份在卷可稽，應認承租人○○○確已向原處分機關提出申請續訂租約之意思表示。
- (二) 依109年工作手冊「玖、審查」之規定略以：「一、補正：鄉(鎮、市、區)公所收件後應即審核申請人所附證明文件是否完備，並查對申請書所填資料與原租約書及租約登記簿之記載是否相符。如有不符，應以書面掛號通知申請人於15日內補正，補正期限必要時得延長之。該通知書並應記明『倘逾期未補正，則視為未申請』之內容。鄉(鎮、市、區)公所得於補正期間內以電話確認申請人已知曉補正事由。逾期未補正者，除申請人有正當事由者外，一律視為未申請，鄉(鎮、市、區)公所應以書面敘明退件理由及『因逾期未補正，視為未申請』之內容，並退還申請書以外之全部文件，且應於申請書上記明本案退件處理經過情形、補正期限何時、因逾期未補正，視為未申請等。」查現行耕地三七五減租條例並無「倘逾期未補正，則視為未申請」之規定，109年工作手冊關於「倘逾期未補正，則視為未申請」之規定，容有違反法律保留原則之疑慮(臺中高等行政法院110年度訴字第264號判決意旨參照)，故於適用上自應審慎。茲以「視為未申請」之結果對承租人權益影響甚鉅，原處分機關自應確實踐行上開109年工作手冊所定之程序，對當事人盡充分之告知義務，始能發生「視為未申請」之法律效果；反之，原處分機關如未確實踐行109年工作手冊所定之程序，對承租人尚不生「視為未申請」之法律效果，仍應認承租人已申請續訂租約。
- (三) 經查，原處分機關於收受承租人○○○、○○○及○○○

3 人之續訂租約申請書後，以 110 年 5 月 13 日永鄉民字第 1100006308 號函通知承租人於 15 日內補正相關證明文件，嗣因承租人○○○只填寫 108 年全年生活費用明細表，其餘資料仍未補附，原處分機關以 110 年 6 月 1 日永鄉民字第 1100007345 號函再次函請承租人○○○於 110 年 6 月 30 日前補正資料，迄至 110 年 10 月 4 日原處分作成前亦未補正完全。惟原處分機關於 110 年 6 月 30 日補正期間屆滿後，並未依上開 109 年工作手冊規定另以函文敘明退件理由及本件「因逾期未補正，視為未申請」之內容，退還申請書以外之全部文件，並記明本案退件處理經過情形，自尚未生「視為未申請」之法律效果。再者，本件係因出租人之收支相抵為正數，其所有收益足以維持一家生活，具有不得收回自耕之情形，故原處分機關以原處分准予承租人續訂租約，至承租人○○○是否提出相關收支資料，於本件結果並無影響。準此，茲因承租人○○○已於 110 年 1 月 1 日提出續訂租約之申請，是原處分機關依耕地三七五減租條例第 20 條及耕地三七五租約清理要點第 4 點第 1 款之規定，以原處分准由承租人續訂租約，於法尚無違誤。

六、綜上所述，因本件出租人 108 年度之收支相抵之數額為正數，已該當於減租條例第 19 條第 1 項第 2 款「出租人所有收益足以維持一家生活」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。另就承租人之收支部分，因承租人之收支並不影響訴願人不得收回系爭土地之結果，爰不再一一計算，併予敘明。

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	林田富（請假）
委員	溫豐文（代行主席職務）
委員	張奕群
委員	呂宗麟
委員	林宇光
委員	陳坤榮
委員	王育琦
委員	劉雅榛
委員	陳麗梅
委員	蕭源廷

中 華 民 國 111 年 4 月 19 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)