

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－707）

府法訴字第 1100203855 號

訴願人：○○○

訴願人：○○○

訴願人因耕地三七五租約事件，不服本縣埔心鄉公所（下稱原處分機關）110年3月24日心鄉民字第1100004019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

關於訴願人○○○對原處分機關 110 年 3 月 24 日心鄉民字第 1100004019 號函提起訴願部分，訴願駁回。

其餘部分訴願不受理。

事 實

緣訴願人○○○（承租人）與訴外人○○○（出租人）就本縣○○鄉○○段○○○地號土地（下稱系爭耕地）訂有耕地三七五租約（租約字號：○○字第○○號，下稱系爭租約），訴願人○○○則為訴願人○○○之配偶。系爭租約於 109 年 12 月 31 日租期屆滿，出租人爰於 110 年 1 月 12 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，訴願人○○○亦於 110 年 1 月 13 日提出續訂租約之申請。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，以原處分准由出租人收回自耕。訴願人不服，遂提起本件訴願。本件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）訴願人○○○75歲，原配同鄉人訴願人○○○終身以農為家，並無其他專長，因最近三七五大地主訴外人○○○先生要擴大農場，說要調收回我們那一塊不到一分地葡萄園，時常說調解會也下公文，為此事，我丈夫滿腹

痛苦、憂頭結臉，掛在心頭說從我父親租約至今已有一百多年，沒有欠他租金，地也沒有荒廢，葡萄也很旺盛，日有所思、夜有所夢，睡也不好，昨天晚上從床上跌下來將近80歲，好加在，有驚無險，下列三點要求：

- 1、請大地主訴外人○○○夫婦，請代念地主、佃農相處一百多年的善緣，手下留情，不要收回（續租），給我們兩位老人家作生活費好嗎？
- 2、我丈夫依依不捨地面上面葡萄穰很旺盛，又美又漂又甜的葡萄被棄毀掉（心很疼）。
- 3、請大地主訴外人○○○夫婦寬宏大量，賜給老人家後半段美好人生，功德無量！

（二）因訴願人目前以務農生活為主，也無違反耕地三七五減租條例第16條與第17條規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作權時。三、地租積欠達2年之總額時。四、非因不可抗力繼續1年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用時。」故訴願人希望繼續承租，以作自耕使用等語。

二、答辯意旨略謂：

（一）耕地三七五減租條例第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。」本項第三款有關出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據：審核係計算訴願人之收益及生

活費用，倘收益大於生活費用，即收回耕地並無致承租人失其家庭生活。收益及生活費用計算方式為(依據私有出租耕地109年底租約期滿處理工作手冊所述審核標準)租約期滿前1年(即108年)，訴願人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得總額及全年生活費用為計算基準。訴願人提供該租約期滿前1年(即108年)年底之戶口名簿中，與之同戶有訴願人配偶及其孫子。本案收益、支出之各種資料，本所彙整填載於「108年全年收支明細表」，計算出收支相減後之數據為新臺幣11萬3,876元，該數據為正數，表示足以維持一家生活。計算細項：

- 1、本案收益：108年三人收入共計新臺幣58萬4,094元，扣除訴外人申請收回耕地該部分之所得額後為新臺幣55萬9,844元。
- 2、本案生活費用：彰化縣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年度臺灣省最低生活費(12,388元/月)，核計其生活費用。108年三人生活費用共計新臺幣45萬968元，扣除訴外人申請收回耕地該部分之租金後為新臺幣44萬5,968元。

(二)耕地三七五減租條例第19條第2項規定：「出租人為擴大家庭農場經營規模，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。」，本項條文「前項第2款」即同條第1項第2款：出租人所有收益足以維持一家生活者。另本項鄰近地段意旨收回之出租耕地與其自耕地之距離，未超過15公里。本所審查訴外人欲申請收回之耕地與其自耕地(○○鎮○○段○○○地號)之距離為5.8公里，未超過15公里，符合「鄰近地

段」之定義。另○○鎮○○段○○○地號土地權狀，該地號使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，所有權人為訴外人，該地號符合「耕地」及「自耕地」之定義。同條第3項規定：「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。」

(三)本租約於109年底租期屆滿，訴外人於110年1月12日以耕地三七五減租條例第19條第2項規定以擴大家庭農場經營規模申請收回。經審查本案並無耕地三七五減租條例第19條第1項第1款：出租人不能自任耕作之情事(訴外人於申請收回耕地時，檢附出租人自任耕作切結書1份)。亦無第3款之情形(詳理由一)，且符合耕地三七五減租條例第19條第2項規定(詳理由二)。本案業經彰化縣政府110年3月18日府地權字第1100088179號函同意備查，准由訴外人補償訴願人後收回自耕並終止租約等語。

理 由

一、訴願人○○○部分：

(一)按行政程序法第96條第1項第6款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：六、表明其為行政處分之旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。」第98條第3項規定：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」查原處分係於110年3月24日發文，惟未載明不服原處分之救濟方法、期間及其受理機關，原處分機關嗣於110年5月19日始以心鄉民字第1100006968號函補行告知救濟方法、期間及其受理機關。是本件訴願人於110年6月1日提起訴願，尚未逾提起訴願之法定期間，應予受理，

合先敘明。

(二)按耕地三七五租約減租條例第17條第2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。」第19條第1項、第2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。」

(三)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)……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：……E、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。……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。……(2)第2階段審查：A、俟直轄市政府(地政局)、縣(市)政府核定或備查後，鄉(鎮、市、區)公所應將審查出租人符合第1階段收回要件之結果通知租佃雙方，請出租人於20日內就補償事宜與承租人協議，另請租佃雙方提出土地改良通知文件及尚未收穫農作物之說明，並依下述B點方式處理。惟承租人倘不服行政機關所為第1階段收回出租耕地處分而提起行政救濟時，應俟行政救濟結果確定出租人符合收回要件後，再續辦第2階段之補償事宜。」

(四)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)卷查，出租人已提出○○鎮○○段○○○地號耕地之土地權狀影本，經原處分機關審認出租人欲收回之出租耕

地與其自耕地之距離未超過15公里而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(即訴願人)失其家庭生活依據，茲論述如下。

(六)查訴願人○○○提出之戶籍謄本，與訴願人同一戶之人有訴願人本人、配偶及孫，是原處分機關遂以訴願人本人、配偶及孫共3人為計算基準，於法尚無不合。

(七)次查訴願人○○○本人收益為新臺幣(下同)21萬9,822元、其配偶收益為8萬7,072元，又訴願人○○○於收益情形訪談筆錄中表示其孫108年為無固定職業、無固定收入，收益認定以勞動部公布之基本工資2萬3,100元計算，108年全年收入為27萬7,200元，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年度之收益總額核計為58萬4,094元，扣除系爭耕地收入2萬4,250元後，收入總額合計為55萬9,844元。而有關108年度出租人、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)，扣除系爭耕地租金5,000元後，核計其生活費用為1萬2,388元x12個月x3人=44萬5,968元。合計訴願人家戶收入55萬9,844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11萬3,876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，並據以認定出租人因符合耕地三七五減租條例第19條之規定而准予收回自耕，依法自無違誤。

(八)至訴願人○○○主張其無違反耕地三七五減租條例第16條轉租規定，亦無同法第17條終止租約規定之情事云

云。惟本件係原處分機關於出租人合於第19條收回自耕之規定，以原處分准由出租人收回自耕，與訴願人○○○上開主張之情形迥異，是訴願人○○○之主張尚無可採。

(九)綜上所述，因出租人已提出土地權狀影本及自任耕作切結書，又訴願人○○○於108年度之收支相減後之數據為正數。故原處分機關認定出租人符合耕地三七五減租條例第19條第2項之規定，准予收回自耕，其認事用法並無違誤，原處分應予維持。

二、訴願人○○○部分：

(一)按訴願法第1條第1項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第77條第3款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：三、訴願人不符合第18條之規定者。」

(二)次按改制前行政法院75年判字第362號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。……」準此，須因法律上利益受到侵害之人，始能以利害關係第三人資格就他人之行政處分提起訴願，若僅有事實上或經濟上利害關係，而不具備法律上利害關係，自不得任意主張他人行政處分違法侵害其權益而提起訴願。

(三)查訴願人○○○非原處分之相對人，且訴願人○○○雖為訴願人○○○之配偶，惟並未因原處分而直接影響其

權利義務，訴願人○○○對原處分僅有事實上、經濟上利害關係，而無法律上利害關係，依訴願法第18條之規定，其提起訴願，自屬當事人不適格。是以，本件訴願人○○○對原處分提起訴願，程序尚有未合，依訴願法第77條第3款規定，應不受理。

三、據上論結，本件訴願為部分無理由，部分為不合法，爰依訴願法第79條第1項及第77條第3款之規定，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	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	蕭淑芬
	委員	王韻茹
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅
	委員	黃美玲

中華民國 110 年 8 月 20 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)