

訴願人：黃○○

原行政處分機關：新竹縣竹東鎮公所

代表人：徐兆章

上訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 6 月 22 日竹鎮民字第 1045004203 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人黃○○承租出租人李○○所有坐落於新竹縣竹東鎮下員段 112、112-1 地號 2 筆土地（以下簡稱系爭土地），訂有耕地三七五租約，租期至民國 103 年 12 月 31 日租約屆滿。訴願人於 104 年 2 月 5 日申請續訂租約登記，惟出租人李○○於 104 年 2 月 4 日以所有收益不足以維持一家生活為由申請收回耕地自耕。案經原處分機關 104 年 5 月 11 日竹鎮民字第 1040026500 號函核定，新竹縣政府 104 年 5 月 26 日府地權字第 1040064469 號函同意備查，爰依三七五減租條例第 19 條第 1 項規定，准由出租人收回自耕，原處分機關並以 104 年 6 月 22 日竹鎮民字第 1045004203 號函通知訴願人，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願書及訴願補充理由書意旨略謂：

- （一）耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項規定，有出租人不能自任耕作、出租人所有收益足以維持一家生活者、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據等三者情形之一者，出租人不得收回自耕。
- （二）次查系爭土地，99 年 9 月間原地主林○○曾通知訴願人之父黃○○是否以 2000 萬元優先購買，99 年 11 月新地主曾○○又通知訴願人之父黃○○是否以 3000 萬元優先購買，短短二個月暴增 1000 萬，顯然在投機炒作；且出租人李○○就系徵土地持分僅 1/8，需 750 萬鉅款始能購買，顯然在投機炒作，出租人李○○並有耕

地三七五減租條例第19條第1項規定出租人所有收益足以維持一家生活者之情形，出租人不得收回自耕。

- (三) 再者，出租人李○○居住地為桃園市中壢區山東里10鄰山下132之12號，與系爭土地相距甚遠，出租人李新城根本不能自耕。
- (四) 又訴願人係以耕作維生，其妻張○○與訴願人不同戶，其所得係自行管理使用，並未交付訴願人，只是必須夫妻合併申報所得合併計稅；且訴願人尚有二子未成年，需撫養照顧；出租人因收回耕地，將致訴願人失其家庭生活依據，亦有耕地三七五減租條例第19條第1項第3款之情形，出租人不得收回自耕。
- (五) 出租人李○○於99年間有750萬鉅款可以購買系爭土地持分1/8，短短3年間至102年即不足以維持一家生活，顯然違反經驗法則，除非出租人李○○是金主利用之人頭，規避耕地三七五減租條例第19條之規定云云。

三、答辯意旨及補充答辯書意旨略謂：

- (一) 依據內政部86年9月5日台內地字第8687938號函及內政部訂頒「私有出租耕地103年底租約期滿處理工作手冊」所示，耕地三七五減租條例第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(即民國102年)出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合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，訴願人出示之存證信函為出租人於民國99年取得竹東鎮下員段112地號之購地價金，非屬本次103年底期滿處理工作手冊對於「出租人所有收益足以維持一家生活者」審查之範疇，故未能納入租約期滿前1年(民國102年)出租人之「收」、「支」計算；案經原處分機關審核，本案出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親民國102年綜合所得總額不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，故審認出租人符合「所有收益不足以維持一家生活」之規定。
- (二) 原處分機關為審核出租人家戶收支情形，於104年3月13日至出租人住所進行訪視作業，出租人雖設籍於桃園市中壢區，但目

前居住地址位於本縣竹北市(訪視地點為竹北)，故訴願人所指陳因距離甚遠，出租人不可能自任耕作之論述，應不成立；另出租人從外觀上觀察，並無重大肢體殘疾致無法耕作之情形，且依據內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函規定，減租條例第 1 項第 1 款出租人能自任耕作之認定，得由申請人自行切結為之，本案出租人申請收回耕地自耕已提供「出租人自任耕作切結書」，故本所審認出租人能自任耕作。

- (三) 訴願人指陳其與配偶不同戶，其所得係自行管理使用，然按民法第 1116 條之 1 規定：夫妻互負扶養之義務，其負扶養義務之順序與直系血親卑親屬同，其受扶養權利之順序與直系血親尊親屬同。又按內政部 86 年 9 月 5 日台內地字第 8687938 號函及內政部訂頒「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」規定之審核標準(同第一點所述)，訴願人本人及其配偶與同一戶內之直系血親民國 102 年度綜合所得總額足以支付訴願人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費支出，故出租人收回耕地不致使承租人失其家庭生活依據。
- (四) 按內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函頒之「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」(下稱出租耕地工作手冊)，乃內政部為利下級行政機關為耕地三七五減租條例第 19 條規定之執行，所訂立作為認定事實準則之行政規則，其內容並未違反或牴觸耕地三七五減租條例第 19 條規定之意旨，行政機關亦應遵循上級機關所頒訂出租耕地工作手冊之規定。
- (五) 依據內政部 86 年 9 月 5 日台內地字第 8687938 號函及內政部函頒之出租耕地工作手冊所示，耕地三七五減租條例第 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(即民國 102 年)出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合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，訴願人指陳之民國 99 年購地價金及要求查明購地資金來源、實際金主為何人…等質疑，係訴願人僅基於個人經驗法則提出疑問，尚無具體證據顯示系爭土地交

易係為通謀虛偽意思表示，且與本收回案審理無涉。原處分機關以目前土地所有權人(即出租人李新城)依出租耕地工作手冊規定核算其 102 年度收支，並無違誤。

(六) 有關自任耕作之審核(原處分機關於審核出、承租人自任耕作能力皆依照下列相同標準)，除依外觀上觀察有無重大肢體殘疾致無法耕作之情形外，另依據內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函規定減租條例第 19 條第 1 項第 1 款出租人能自任耕作之認定，得由申請人自行切結為之。訴願人所要求查明出租人在竹北居住時間、是否為承租或自有房屋…等質疑，並不在規定之審查項目內。且本案出租人居住地為竹北市，地理上接鄰竹東鎮，縱然出租人通勤耕作，如出租人能達到自任耕作目的，亦無不可。

(七) 耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，以出租人因收回耕地，是否致承租人失其家庭生活依據為要件，故此款要件是否該當，自應以承租人「一家」為核算範圍。本案訴願人之配偶，屬民法永久共同生活之家屬，縱然其所得為自行管理使用，仍應納入核算範圍。依照出租耕地工作手冊，本案訴願人本人及其配偶與同一戶內之直系血親民國 102 年度綜合所得總額足以支付訴願人本人及其配偶與同一戶內之直系血親全年生活費支出，故出租人收回耕地不致使承租人失其家庭生活依據云云。

理 由

一、按耕地三七五減租條例第 6 條第 1 項：「本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。」、第 2 項「前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。」、同條例第 19 條第 1 項第 1、2 款：「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。」、同條例第 20 條：「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。」

臺灣省耕地租約登記辦法第 2 條第 1 項：「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起 30

日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。」、第2項「前項租約登記，出租人或承租人不曾同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起20日內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記：…」

二、復按司法院釋第128號解釋文：「行政機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人、承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟。」、理由書：「查耕地三七五減租條例第19條第1項規定：『耕地租約期滿時，如有左列情形之一者，出租人不得收回自耕』，並列舉不得收回自耕之三款情形，其耕地准否收回自耕，乃應依同條例第6條第1項及由同條第2項授權訂定之臺灣省及臺北市有關耕地租約登記辦法之規定，由該管鄉鎮（區）（市）公所審查，報經縣市政府核備後，辦理登記，該管行政機關所為之審查核定，係屬行政處分…復查該條例第19條第2項並無如同條例第26條第1項移由司法機關理之規定，故出租人或承租人對耕地准否收回自耕之核定與調處，如有不服，自應依訴願法第1條，行政訴訟法第1條循行訴訟爭程序以提起訴願再訴願行政訴訟之程序請求救濟。」

三、經查關於耕地三七五減租租約之處理，內政部訂有「私有出租耕地103年底租約期滿處理工作手冊」，依據該工作手冊，耕地三七五減租條例第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年出租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親綜合所得稅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；耕地三七五減租條例第19條第1項第款所謂：「出租人能自任耕作者」，得由申請人自行切結為之。卷查系爭土地上所訂之三七五租約，租期於103年12月31日屆滿，出租人李○○於104年2月4日向原處分機關以所有收益不足以維持一家生活為由申請收回耕地自耕。案經原處分機關依據上開條例及工作手冊審核，因出租人李○○收益不足以維持一家生活，且經原處分機關審核出租人李○○102年全年收支為負472,752元，

承租人即訴願人全年收支為 469,027 元，出租人李○○全年收支顯然不如訴願人，出租人李○○又無耕地三七五減租條第 19 條第 1 項第 1 至 3 款不得收回自耕之情形，依同條例第 19 條地 1 項規定反面解釋係由出租人收回自耕，是本件原處分機關准由出租人收回自耕，其所為處分，於法並無不合。

四、末按訴願法第 67 條第 2 項：「受理訴願機關應依訴願人或參加人之申請，調查證據。但就其申請調查之證據中認為不必要者，不在此限。」，至訴願人申請調查出租人李○○購買系爭土地資金來源以釐清出租人李○○是否人頭等事項乙節，出租人能否收回自耕，在於其收益能否維持一家生活及是否能自任耕作，原處分機關業已依據上開條例及工作手冊審核出租人及訴願人所提出資料，訴願人所申請調查出租人李○○購地資金來源並非審查要件之一，核無調查之必要。原處分機關依據耕地三七五減租條例第 19 條規定核定出租人李新城收回自耕，查無違誤，原處分應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一斟酌之必要，併此敘明。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。