

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣新豐鄉公所

住地：新竹縣新豐鄉新市路 93 號

緣訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 104 年 10 月 2 日新鄉民字第 1043002897 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為適法之處分。

事 實

- 一、緣訴願人承租出租人○○○所有坐落於新豐鄉坑子口段○○○地號土地，訂有耕地三七五租約（上字第 124 號），租期至民國 103 年 12 月 31 日租約屆滿。租約期滿後，出租人於 104 年 2 月 9 日以擴大家庭農場經營規模為由向原處分機關（收件日期）申請收回耕地自耕，訴願人於 104 年 1 月 8 日向原處分機關申請續訂租約登記，經原處分機關審查後，認出租人所請符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，乃以 104 年 10 月 2 日以新鄉民字第 1043002897 號函准予其收回耕地自耕，並同時駁回訴願人續訂租約申請。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、訴願書意旨略謂：

- （一）出租人以擴大農場經營為由，欲收回出租地自耕一事。鄉公所承辦人僅憑出租人片面收回主張予以認定。
- （二）出租人○○○近百歲人瑞，行動不便，由外勞照顧，生活不能自理，更何況提出擴大農場經營為由，欲收回出租農地自耕，實屬無稽。
- （三）出租人不能自任耕作，或出租人所得收益足以維持家計生活者，出租人不得回收耕地自耕。耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項 1、2 款明文。
- （四）出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項（出租人為擴大家庭農場經營規模收回自耕），應准用同條例第 17 條第 2

項規定補償承租人。

(五) 出租人應於 20 日內補償承租人，迄今未見出租人商討補償事宜。

(六) 訴願人仍願意繼續承租及繼續耕作。

三、答辯書意旨略謂：

(一) 因本案租約於民國 103 年 12 月 31 日期滿，爰曾君及何君分別單獨向本所提起申請續訂租約登記及收回自耕租約終止登記。因出租人何君收回自耕租約終止登記申請書卷內附有耕地租約、出租人自任耕作切結書、申請收回耕地同一或鄰近地段內之自耕地土地謄本正本、受託人身分証影本、委託書各乙份，本所經查上開資料尚符相關規定後，於函請訴願人於 20 日內提供訴願人曾君本人及其配偶與同一戶內之直系血親民國 102 年度綜合所得稅所得總額等資料供本所審核，經核計結果，訴願人曾君戶內 102 年度全年收支明細為正數，顯見符合工作手冊內之承租人曾君全戶所有收益足以維持一家生活之情形，並經新竹縣政府 104 年 9 月 9 日府地權字第 1040134718 號函同意備查後，本所於 104 年 10 月 2 日以新鄉民字第 1043002897 號函通知雙方第一階段審查結果，因出租人符合耕地三七五減租條例第 19 條等相關規定，爰本案出租人應於文到 20 日內補償承租人，並需將補償承租人證明文件檢送本所據以辦理耕地租約終止。

(二) 按耕地三七五減租條例第 19 條規定略以：「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。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。」。大法官釋字第 580 號解釋略以：「…減租條例第 19 條第 1 項第 1 款之規定，為實現憲法第 143 條第 4 項扶植自耕農之意旨所必要，惟另依憲法第 146 條及憲法增修條文第 10 條第 1 項發展農業工業化及現代化之意旨，所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定出租人於所有收益足以維持一家生活者不得收回自耕，使租約變相無限期延長，惟立法機關嗣於 72 年 12 月

23 日增訂之第 2 項，規定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，已放寬對於出租人財產權之限制。…」內政部 86 年 9 月 5 日台內地字第 8687938 號函略以：「耕地三七五減租條例第 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」，係謂租約期滿前 1 年（即民國 102 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，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。並應由當事人提供該租約期滿前 1 年（即民國 102 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 102 年 12 月 31 日該戶之實際人口數），以資佐證同戶情形。」內政部 90 年 5 月 9 日台內地字第 9064901 號函略以：「…有關自任耕作之審核減租條例第 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。…」內政部 103 年 7 月 28 日台內地字第 1030216040 號函訂頒「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」供下級機關依循，合先敘明。

（三）本案出租人何君為擴大家庭農場經營規模，依三七五減租條例第 19 條規定申請收回，其中出租人何君申請收回申請書內檢附之「出租人自任耕作切結書」，依大法官釋字第 580 號解釋意旨略以：「所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。」且自任耕作之認定，得由申請人自行切結為之，故本所經核出租人何君尚符出租人自任耕作之情形，並經新竹縣政府 104 年 9 月 9 日府地權字第 1040134718 號函同意備查在案，爰依作業手冊通知出租人依規補償承租人，本所於法並無違誤。

（四）綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定檢附原卷乙宗，敬請察核予以駁回。

理 由

一、按司法院 59 年 4 月 17 日釋字 128 號大法官解釋文：「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 項移由司法機關處理之規定，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。」。本件訴願書中所載不服之行政處分書為原處分機關 104 年 10 月 2 日新鄉民字第 1043002897 號函，然查該函係原處分機關對出租人申請收回耕地自耕及訴願人申請續訂租約登記所為之函復，函復內容略以：「主旨：有關本鄉私有耕地三七五租約（上字第 124 號），出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回、承租人申請續訂案，經審核耕地（坑子口段○○○地號共 3 筆）符合擴大家庭農場經營規模收回自耕規定，承租人續訂租約予以駁回，出租人請於期限內完成補償作業，請查照。說明…四、如出租人未於期限內依法補償承租人，本所將不得准由出租人收回坑子口段○○○地號耕地共 3 筆，而得准由承租人續訂租約。」參酌首揭釋示意旨，此函文乃原處分機關對於出租人申請收回新豐鄉坑子口段○○○地號土地所為之核准，核其性質，係屬附條件行政處分，惟該行政處分之效力繫於出租人是否於期限內對於訴願人完成補償而定，若出租人於期限內對於訴願人完成補償者，則原處分機關對於准予出租人申請收回新豐鄉坑子口段○○○地號土地之核定因而生效；反之，若出租人未於期限內對於訴願人完成補償者，除原處分機關對於准予出租人申請收回新豐鄉坑子口段○○○地號土地之核定不生效力外，另附隨產生准予訴願人為續訂租約申請之效力。惟為充分保障人民之訴願權利，本件宜肯認原處分機關 104 年 10 月 2 日新鄉民字第 1043002897 號函之性質，寓含駁回訴願人申請續訂租約之處分，合先敘明。

二、次按「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。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。」、「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。」、「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，不受前項第二款規定之限制。」及「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。」為耕地三七五減租條例第 6 條、第 19 條第 1 項、第 2 項及第 20 條所明定。

復按大法官釋字第 580 號解釋略以：「…減租條例第 19 條第 1 項第 1 款之規定，為實現憲法第 143 條第 4 項扶植自耕農之意旨所必要，惟另依憲法第 146 條及憲法增修條文第 10 條第 1 項發展農業工業化及現代化之意旨，所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之。減租條例第 19 條第 1 項第 2 款規定出租人於所有收益足以維持一家生活者不得收回自耕，使租約變相無限期延長，惟立法機關嗣於 72 年 12 月 23 日增訂之第 2 項，規定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，已放寬對於出租人財產權之限制。…」。

再按內政部訂頒「私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊」，該工作手冊第 6 點辦理程序及作業方法「(三)審查 5 (2)審核標準：B、甲、出、承租人之生活費用，以租約期滿前 1 年（即民國 102 年），出、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、承租人全年生活費支出時，對於出、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（即民國 102 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 102 年 12 月

31 日該戶之實際人口數)，以資佐證同戶情形。F、出租人依減租條例第 19 條第 2 項規定，為擴大家庭農場經營規模申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，其自耕地之認定，應以出租人所有者為限（內政部 79 年 8 月 31 日台內地字第 828311 號函）。而所稱「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、卷查本件耕地租約（上字第 124 號），租期於 103 年 12 月 31 日屆滿，出租人○○○於 104 年 2 月 9 日向原處分機關以擴大家庭農場經營規模為由，向原處分機關申請收回耕地自耕，訴願人於 104 年 1 月 8 日向原處分機關申請續訂租約登記。經原處分機關審查後，以訴願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，經原處分機關依私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊第 6 點辦理審核，核算訴願人收入為 1,473,444 元及支出為 647,414 元，其正數為 826,030 元，乃以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，此亦有訴願人 102 年全年生活費用明細表、各類所得資料清單、勞健保繳費證明、保險費繳費證明及原處分機關審核訴願人 102 年度全年收支明細表附卷可稽，故原處分機關認出租人收回耕地，無耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定致訴願人失其家庭生活依據之情形，其事實審認，尚無違誤。

四、次查出租人所有坐落於新豐鄉坑子口段○○○地號之自耕地，經原處分機關地籍圖資網路便民服務系統查詢自耕地與新豐鄉坑子口段○○○地號土地距離，未超過 15 公里，且依照私有出租耕地 103 年底租約期滿處理工作手冊內容審查出租耕地與其自耕地符合鄰近地段要件，此有新豐鄉坑子口段○○○地號土地所有權狀影本、上字第 124 號租約及原處分機關地籍圖資網路便民服務系統距離測量圖附卷可稽。又出租人本件既以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，乃不受其所有收

益是否足以維持一家生活為限，耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項乃有明文。揆諸上揭法規及大法官解釋，原處分機關以出租人本件收回耕地申請，符合耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，且無第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款情形，准予收回耕地自耕，雖非無據。

五、惟查本件出租人係依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定收回耕地，自以「擴大家庭農場經營規模」為要件之一。參酌最高行政法院 89 年判字第 319 號判決理由：「出租人所有收益足以維持一家生活，而得於耕地租約期滿時收回自耕者，須為擴大家庭農場經營規模之目的，且無不能自任耕作或致承租人家庭生活失其依據之情形，並應依法予承租人補償。行政機關據以核定出租人收回自耕，自應審核各該要件無誤，始得為之。」及同法院 100 年判字第 1862 號判決理由：「所謂家庭農場，依農業發展條例第 3 條第 4 款之立法定義，係指以共同生活為單位，從事農業經營之農場而言。準此以論，出租人有無經營家庭農場尚不得徒以其立據之自任耕作切結書為憑，仍應就具體事證認定之。」惟據原處分機關人員到場陳述，就出租人有無經營農場，僅憑土地登記謄本及出租人出具之自任耕作切結書認定，並未進行實質審查。依上述最高行政法院判決意旨，原處分機關所為認定尚嫌疏漏，訴願人就此指摘，非無理由，至於有關家庭農場經營之實質認定，自得參考國有耕地放租作業注意事項第 24 點規定辦理，併此敘明。從而，原處分該節審認尚有未當，實難予以維持，應予撤銷，原處分機關應就本案重為審酌，並於文到 60 日內另為適法之處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定之規定，決定如主文。