

最 高 行 政 法 院 判 決

106年度判字第719號

上 訴 人 廖文溪

廖繼意

廖繼乾

廖繼鋒

廖繼當

廖繼仕

廖繼盛

廖繼進

廖述育

廖雅萍

共 同

訴訟代理人 羅閔逸 律師

吳佩書 律師

被 上 訴 人 南投縣埔里鎮公所

代 表 人 周義雄

參 加 人 廖繼淮

廖繼寅

上列當事人間耕地三七五租約事件，上訴人對於中華民國106年5月10日臺中高等行政法院106年度訴更一字第1號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

01 上訴駁回。

02 上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

03 理 由

04 一、緣廖繼溪、廖繼意、廖德順、廖繼鋒、廖德參等5人（嗣廖
05 繼溪更名為廖文溪，廖德參部分由廖繼乾繼承，廖德長部分
06 由廖繼鋒繼承）與參加人（即出租人）就其所有坐落南投縣
07 ○○鎮○○○段176、188地號土地（重測前為○○段409-
08 5、413-2地號，下稱系爭土地）簽訂耕地三七五租約（租約
09 字號：埔蜈字第27號，下稱系爭租約），租期至民國103年1
10 2月31日屆滿。廖文溪、廖繼意、廖德順、廖繼乾、廖繼鋒
11 等5人（下稱承租人，即原審原告）於104年1月9日依耕地三
12 七五減租條例（下稱減租條例）第20條規定提出申請續訂租
13 約，而參加人於104年1月23日依減租條例第19條第1項規定
14 提出申請收回自耕，經被上訴人審核結果，認出租人合於減
15 租條例第19條第1項規定，以104年4月24日埔鎮民字第10400
16 10616號函（下稱原處分）准由出租人收回自耕。承租人不
17 服，提起訴願，經決定駁回，提起行政訴訟，亦遭臺中高等
18 行政法院（下稱原審法院）104年度訴字第270號判決駁回，
19 提起上訴，經本院105年度判字第691號判決廢棄發回，由原
20 審法院更為審理。嗣原審原告廖德順於106年1月5日亡故，
21 由其繼承人廖繼當、廖繼仕、廖繼盛、廖繼進、廖述育及廖
22 雅萍（後2人之父廖繼鎮於103年12月26日亡故，由該2人代
23 位繼承）6人承受訴訟，原審法院復以106年度訴更一字第1
24 號判決駁回原審原告廖文溪、廖繼意、廖繼乾、廖繼鋒、廖
25 繼當、廖繼仕、廖繼盛、廖繼進、廖述育及廖雅萍等10人之
26 訴，渠等仍表不服，遂提起本件上訴。

27 二、上訴人主張略以：依最高法院52年台上字第834號判例、本
28 院69年判字第842號判例、77年度判字第1782號判決意旨，
29 不得僅以出租人所提出之自任耕作切結書為是否能自任耕作
30 之認定。本件出租人廖繼淮係重度肢體殘障，其與出租人廖
31 繼寅年齡分別高達78、74歲，居住於臺中市，距離系爭土地

約65公里，故渠等顯屬不能自任耕作之情形。又本件於申請續訂租約後，上訴人廖繼當曾接獲良匠不動產仲介洪錫濱拜訪，表明係受出租人委託，向其確認整合系爭土地之意願，出租人收回耕地之目的係欲出售獲利而非為自行耕作，更有廖繼當104年8月6日與洪錫濱之對話錄音及譯文內容可證。況出租人前於97年間，向其他佃農收回耕地，其中之○○段326、327及328地號土地，已於99年5月出售予周姓人士；而另收回之○○段358、359、360及361地號土地，迄今多年仍雜草叢生而無耕作跡象，且現場立有良匠不動產出售之看板，更足證出租人有將系爭土地收回後一併委託出售之意圖。則本件出租人不能自任耕作，其收回目的亦僅係欲出售獲利而非為自耕，依減租條例第19條第1項第1款規定，出租人應不得收回系爭土地。關於計算出租人102年度家庭生活收支部分，出租人廖繼淮之次媳吳燕妮與其不僅戶籍設於一處，亦同住於一處，應屬以永久共同生活為目的之同居親屬，自應列入出租人一家收支之計算範圍內。而出租人廖繼寅之子廖述典雖待業中，然因其年齡45歲為有工作能力之人，故應計入廖述典102年全年基本工資數額。另出租人廖繼寅經營資生藥局，因其無須申報納稅，而無法由其102年度綜合所得稅各類所得資料清單查知其實際營利，屬內政部103年7月28日台內地字第1030216040號函頒「私有出租耕地103年底租約期滿處理工作手冊」（下稱工作手冊）規定無具體之證據可資參考情形，而應依該手冊附件3所載之藥事人員（含藥師）每月總薪資計算其102年收入，始符規定。是本件出租人102年總收入應以被上訴人原計算之金額再加計：1. 廖述典以基本工資計算之收入。2. 出租人廖繼淮次媳吳燕妮之102年度收入。3. 出租人廖繼寅以藥事人員薪資計算之年收入，故本件出租人總收入應為新臺幣（下同）1,313,006元，遠超過支出總額688,213元，況出租人乃地方上大地主，絕無不收回系爭土地便難以維持生活之情形，則原處分准許出租人收回系爭土地，顯違減租條例第19條第1項第2

款規定。關於本件承租人102年度家庭生活收支部分，系爭土地確由承租人各自耕作、分別繳租，揆諸內政部74年9月20日（74）台內地字第345012號函（下稱內政部74年9月20日函釋）意旨，本件承租人與出租人間顯具有各自獨立之租賃關係，自應各別計算承租人之收支以判斷是否有致失家庭生活依據，被上訴人將承租人之收支合併計算，顯有違誤。本件承租人廖文溪及廖德順之收入扣除支出後之結餘為負數，並不足以維持一家生活，被上訴人准許出租人收回耕地，顯違背減租條例第19條第1項第3款規定。又承租人廖繼鋒之配偶呂素貞、長女廖晏丘、次子廖于翔3人並非與其同戶，亦無同居共財之事實，則被上訴人將其長女、次子2人之收入計入承租人廖繼鋒之年收入數額，亦屬違誤云云。為此，求為判決：1. 撤銷訴願決定及原處分。2. 被上訴人就上訴人系爭土地繼續承租之申請案件，應作成准予續訂耕地三七五租約之行政處分。

三、被上訴人則以：依內政部90年5月9日台內地字第9064901號函意旨，能自任耕作之情形，得由申請人自行切結為之，被上訴人受理出租人自任耕作切結書，並無不妥。又出租人其他耕地之承租人劉泗山，係出具耕作權放棄書而辦理租約終止登記，與上訴人所稱由出租人收回耕地，顯有不符。另側錄良匠不動產洪錫濱之訪談，係上訴人向非本案出租人所為之資料蒐集，與原處分無涉。且出租人取得○○段358、358-1地號土地迄今無出售移轉，上訴人所指稱收回土地出售圖利，顯非事實。又出租人廖繼淮戶內人口次媳吳燕妮，因吳燕妮非直系血親，故不列入計算。另經被上訴人核算結果，出租人家庭生活收益小於家庭生活支出，並無減租條例第19條第1項第2款情事。再依內政部81年5月15日台內地字第8173806號函（下稱內政部81年5月15日函釋）意旨，數個承租人共同共有承租權，應將全部承租人之收支合併計算，被上訴人予以合計，並無不合。且系爭土地之產值收益並非承租人主要經濟來源，渠等非以此維生。又出租人廖繼淮其孫廖

○○於103年甫才出生，故不列入家庭生活收支計算；其孫子女廖○○、廖○○因未成年隨為照顧公婆而遷入之母吳燕妮同住於戶內，有永久共同生活為目的而同居之事實，若採擬制收支將吳燕妮及其扶養人口2人計入，則計算結果支出仍大於收益，故原處分准予出租人收回系爭土地，並無不妥云云，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、參加人則以：減租條例第19條第1項第1款所謂不能自任耕作，應以出租人本人、共同生活戶內之配偶、直系血親有無自耕能力為判斷。且農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者，亦屬能自任耕作。本件出租人廖繼淮雖有肢體殘障，惟其與出租人廖繼寅2人身體健康，且可委託代耕，仍具有農作能力，況渠等配偶或兒子可幫助耕作，亦得認出租人具有自耕能力。又出租人收回訴外人劉泗山之耕地後，現處休耕狀態，無法證明出租人就系爭土地有出售圖利之意。上訴人固提出良匠不動產洪錫濱之錄音光碟及譯文，仍無法證明出租人無自任耕作之意願。又出租人前收回訴外人莊景松之耕地，並轉賣周姓人士，事隔已久，亦無法證明出租人就系爭土地有出售圖利之意。另出租人廖繼寅藥師執業收入，僅102年度綜合所得稅資料清單資生藥局收入46,080元，已有具體之證據可參，自毋庸適用工作手冊擬制計算之規定。又廖繼淮次媳吳燕妮為照顧公婆遷戶與廖繼淮夫婦同住，而其孫子女廖○○、廖○○因未成年亦隨母同住於戶內，但廖繼淮次子廖述健仍住於臺中市，而未與之共同生活。綜合出租人2家102年度收入小於支出，本件並無減租條例第19條第1項第2款之出租人所有收益足以維持一家生活之情形。再者，出租人與承租人僅有一租賃關係存在，與內政部74年9月20日函釋所指租約各自獨立之情形不同，承租人之收支應合併計算。且系爭土地產值收益並非承租人主要經濟來源，縱使出租人收回耕地，並不生失其家庭生活依據之情事。又承租人廖繼鋒之長女廖晏丘與次子廖于翔係廖繼鋒配偶呂素貞同一戶內之直系血親，另為避免夫妻以分戶方式

規避所得增加，於承租人與其配偶分戶居住之情形，應解為與其配偶同一戶內直系血親之綜合所得稅所得總額，亦應包括在內，是被上訴人將承租人廖繼鋒之長女與次子及配偶列入計算，並無違誤云云，求為判決駁回上訴人之訴。

五、原審駁回上訴人第一審之訴，係以：(一)經查，本件出租人廖繼淮（26年6月21日生）、廖繼寅（30年7月29日生），廖繼淮於61年12月在台灣電力公司任職，經核定公傷，但未領取職災補償，並於102年離職，其間於71年5月10日經鑑定為重度肢障，惟其與廖繼寅身體狀況尚良好，行動自如，可為農作勞動。廖繼寅共同生活戶內有配偶黃海容（35年10月11日生）及子廖述典（57年8月28日）幫助耕作。出租人廖繼淮、廖繼寅欲收回系爭土地，由其2人及廖述典共同從事農耕，以填補家用，並表示將來會投入大量成本購買農具及相關硬體設施，提升系爭土地之農業價值，揆諸減租條例第19條第1項規定及司法院釋字第580號及第581號解釋理由書意旨，出租人2人雖年紀分別已78歲及74歲，且廖繼淮有肢體殘障，仍難認渠等有不能自任耕作之情形。是上訴人主張渠等無自任耕作能力云云，顯有誤解。再者，上訴人廖繼當雖提出104年8月6日其與不動產仲介洪錫濱之對話錄音及譯文；又上訴人主張出租人前於97年間，向其他佃農劉泗山、莊景松等人收回耕地，其中○○段326、327、328地號土地，已於99年5月出售予周姓人士；另收回之○○段358、359、360、361地號土地，迄今多年仍雜草叢生；且現場立有良匠不動產仲介洪錫濱出售之看板，足見本件出租人收回系爭土地之意圖為將之出售云云。然查，出租人否認其等收回系爭土地之目的為出售該土地；且上訴人廖繼當與洪錫濱之對話錄音及譯文，僅屬2人間之對話及意思表示，無法證明出租人收回系爭土地之真正意圖。又出租人收回莊景松承租之上開土地於99年5月出售，已屬多年前之事，出租人稱此與其收回系爭土地目的之間，並無關連，尚屬可採。另劉泗山要求出租人收回上開土地，係屬自願放棄耕作權，且出租

人收回後並未出售，而係休耕，是上訴人依出租人收回上開土地之情形，推論出租人收回系爭土地之目的為出售云云，即屬主觀臆測之詞，尚非可採。況出租人廖繼寅雖有經營資生藥局，惟其收入未佳，此由102年度綜合所得稅各類所得資料清單可看出其該年之收益僅為46,080元，且其同一戶內有直系血親即長子廖述典待業中，故本件出租人欲收回系爭土地，由其等2人及廖繼寅長子廖述典共同從事農業耕作，以農作收入多少得填補家用，核與經驗法則及論理法則無違。(二)關於出租人系爭年度收支之審查：1、廖繼淮部分：102年度戶內有配偶廖洪秀鳳（30年12月19日生）及次媳吳燕妮。而吳燕妮原本與其配偶廖述健同居於臺中市，因欲照顧公婆而於98年12月29日遷入廖繼淮戶籍內，當時因其長女廖○○（89年0月0日生）及長子廖○○（93年0月0日生）尚屬年幼，乃帶往戶內同居並撫育，但並未將該2子女之戶籍遷入，故當時與廖繼淮同居共同生活之家屬有其配偶廖洪秀鳳、次媳吳燕妮、孫子女廖○○及廖○○等5人（當時吳燕妮之次子廖○○【103年0月0日出生】尚未出生），廖繼淮之次子廖述健仍住於臺中市，而未與廖繼淮共同生活。就廖繼淮全戶收入而言，依102年綜合所得稅各類所得資料所示，總計5人所得並加計廖洪秀鳳老人年金收益，及廖繼淮出租耕地收益，合計該戶當年度總收入為334,679元。而就廖繼淮全戶當年度之支出而言，該戶5人設籍臺中市之全年生活費用663,960元。2、廖繼寅部分：102年度戶內，依廖繼寅、廖述典及黃海容102年綜合所得稅各類所得清單，其中廖繼寅該年度藥師執業收入為46,080元，已有具體證據可資認定；惟廖述典雖待業中，當年度年齡45歲有為工作能力者，依工作手冊規定，自應計入全年基本工資數額；並加計當年度廖繼寅出租耕地收益，合計該戶當年度總收入為452,285元。而就廖繼寅全戶當年度之支出而言，該戶3人設籍臺中市之全年生活費用，加計廖繼寅、廖述典保險費，全年支出合計422,629元。3、出租人2人全戶當年度總收入為786,9

64元，總支出為1,086,589元，其102年全年家庭收入小於支出，為負數，並無減租條例第19條第1項第2款規定之出租人所有收益足以維持一家生活者之情事。(三)關於承租人系爭年度收支之審查：1、廖文溪部分：102年度戶內有其本人（40年7月4日生）、配偶李桂葉（44年12月3日生）及次子廖述偉（69年1月30日），依102年綜合所得稅各類所得及系爭土地收益，該戶當年度總收入為71,308元。而就廖文溪全戶當年度之支出而言，該戶3人設籍南投縣埔里鎮之全年生活費用、當年度保險費，及廖文溪支付房租費用，全年支出合計664,677元。2、廖繼意部分：102年度共同生活家屬有其本人、配偶洪貴如、繼父王錫強、母林月英及養女廖鳳婷，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全家當年度所得合計1,685,417元。而其全家當年度之支出合計697,119元。3、廖繼鋒部分：102年度共同生活家屬有其本人、配偶呂素貞、母親廖謝阿快、長女廖晏丘及次子廖于翔，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全家當年度所得合計1,354,340元。上訴人雖主張長女廖晏丘及次子廖于翔係與廖繼鋒配偶呂素貞同戶，故不應計入該2人之所得云云。然查，依工作手冊規定，廖繼鋒之長女及次子雖未與之同戶，而係與其配偶同戶，惟仍屬與其配偶同一戶內之直系血親，應合併計算，是上訴人此項主張即非可採。而其全家當年度之支出合計783,634元。4、廖繼乾部分：102年度共同生活家屬有其本人、配偶洪春增、長子廖越谷、長女廖治茹及次女廖珮仔，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全家當年度所得合計1,014,835元。而其全家當年度之支出合計713,718元。5、廖德順部分：102年度共同生活家屬有其本人及配偶廖乃富美，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全家當年度所得合計210,660元。而其全家當年度之支出合計272,592元。6、又系爭租約係承租人繼承而來，承租人共同共有一租賃關係，且亦未於系爭租約載明各自耕作、各自繳租，足見出租人與承租人僅有一

租賃關係存在，由出租人為共同出租人，承租人為共同承租人。上訴人雖提出繼承承租人分耕土地明細表、郵政收據等，此僅為承租人內部分管協議，對於渠等係共同共有系爭租約之性質不生影響。是上訴人主張渠等之收入及支出應分別計算云云，並無可採。是承租人5人及配偶與同一戶內直系血親102年之全戶各項收入總計為4,336,560元，扣除全年生活費總計3,131,740元後，仍屬正數，並無減租條例第19條第1項第3款規定之情形。又上訴人廖繼意持續領有教師退休撫卹金；另上訴人廖繼鋒目前經營智揚金屬熔接社，營收狀況始終良好，是以縱使出租人收回耕地，並無失其家庭生活依據之情事。可知，系爭土地耕作收益並非承租人主要經濟來源，非需要農作收入以維生，此種情況顯已背離扶植自耕農之基本國策，也有違保障仰賴承租耕地農作收入為生活憑藉之佃農的生存權之立法美意等由，爰將原決定及原處分均予維持，判決駁回上訴人之訴。

六、上訴理由略謂：(一)本件被上訴人及出租人未曾主張出租人廖繼淮戶內尚有吳燕妮之未成年子女廖○○、廖○○同住乙事，直至本院發回認定應加計吳燕妮收入後，被上訴人始臨訟於106年3月14日製作訪談筆錄，由本案利害關係人即出租人廖繼淮之媳吳燕妮自行陳述未成年子女同住乙事，毫無其他證據可佐，其陳述顯無可信。且次子廖述健之戶籍地距離出租人廖繼淮之戶籍地只有210公尺，未成年子女無庸因學區而至祖父戶內居住，而吳燕妮縱使於兩戶間來去照應亦甚便利，況原住所內亦有廖述健居住中，絕無其所述非得使未成年子女搬遷與之同住之情形，足證吳燕妮於訪談筆錄中所述內容均不實在，實為被上訴人與參加人事前串通而製，顯無可取。原審法院對於上訴人上開主張未予審酌，顯有應調查之重要事項未予調查、認定事實違背經驗法則與論理法則，更有不備理由之違背法令。又廖述健之戶籍地乃其擔任負責人之正暘事業有限公司之經營處所及工廠，佐以兩房屋實際距離僅有一巷之隔，衡諸常情，廖述健必係與其配偶、

01 未成年子女共同居住於出租人廖繼淮戶內。被上訴人故意僅
02 選擇將「只有支出額而無收入額」之2名未成年子女計入出
03 租人廖繼淮戶內人口，採吳燕妮單方說詞，排除其配偶廖述
04 健不計入該戶人口，顯有裁量濫用。原判決對此項爭點未要
05 求被上訴人舉證，顯有應調查之重要事項未調查之違背法
06 令，亦有違本院發回意旨，更有不備理由之違背法令。此
07 外，為究明廖述健之收入是否會影響出租人之總收支判斷，
08 上訴人已於原審請求調閱廖述健102年度綜合所得稅各類所
09 得資料清單，惟原判決未予調查復未說明不須調查之理由，
10 亦有不備理由之違背法令。(二)出租人廖繼寅經營之資生藥局
11 因屬小規模營利事業，無須繳納營業稅，其實際營利所得無
12 法由其102年度綜合所得稅各類所得資料清單中查知，即其
13 經營資生藥局之實際營利所得實屬工作手冊規定「無具體之
14 證據可資參考」者。從而，出租人廖繼寅102年度收入，自
15 應依工作手冊附件3所載「藥事人員（含藥師）每月總薪資4
16 1,949元」計算，即全年收入應為503,388元。原判決僅以廖
17 繼寅102年度綜合所得稅資料清單之數字認定其藥師職業收
18 入，已有適用工作手冊第6點不當之違背法令，亦有不備理
19 由之違背法令。(三)承租人廖繼鋒之子廖于翔自102年1月5日
20 起由任職之中華電信股份有限公司派至苗栗工作，並於苗栗
21 市承租房屋居住；另承租人廖繼乾之子廖越谷為職業軍人，
22 其自98年4月29日起任職於海軍基隆後勤支援指揮部，且居
23 住於基隆軍營中，顯見廖于翔及廖越谷於102年度均非屬與
24 廖繼鋒、廖繼乾永久共同生活為目的之同居親屬，被上訴人
25 自應將渠等收入予以排除。原判決誤將渠等非屬永久共同生
26 活居住者計入承租人戶內，有違本院發回意旨，並有適用民
27 法第1122條不當之違背法令。且上訴人已於原審請求傳訊廖
28 于翔、廖越谷到庭訊問，惟原審法院不僅未曾傳喚，復未說
29 明不採納之理由，顯有不備理由之違背法令。(四)依內政部74
30 年9月20日函釋意旨及最高法院51年台上字第2629號判例要
31 旨，可知倘同一份租賃契約中載明有多數承租人，且事實上

各承租人乃各自耕作、各自繳租，則各承租人與出租人間屬獨立具有租賃關係存在，並不因僅有一份租賃契約而為單一租賃關係。系爭土地確由承租人5人各自耕作、分別繳租，則本件承租人5人與出租人間顯具有各自獨立之租賃關係，本案是否有減租條例第19條第1項第3款所稱承租人致失家庭生活依據時，自應分別計算。原判決否認存在個別租賃關係，將承租人5人之收入支出合併計算，顯有適用上開函釋及判例不當之違背法令。(五)本件出租人廖繼淮、廖繼寅年齡分別高達78、74歲，且廖繼淮係重度肢體殘障，廖繼寅則開設藥局自任藥師迄今，故渠等顯屬減租條例第19條第1項第1款規定不能自任耕作之情形。至被上訴人及出租人雖辯稱渠等尚有配偶、廖繼寅另有其子廖述典得以協助耕作，亦可科技化經營或委託他人代耕云云，惟原判決對此疏未調查，顯有應調查之證據未予調查及不備理由之違背法令。(六)上訴人提出廖繼當與良匠不動產仲介洪錫濱104年8月6日錄音光碟及譯文，足證出租人確已開始委託仲介出售系爭土地；且出租人自97年起另行收回之4筆耕地雜草叢生無人耕作，甚至亦由良匠不動產仲介洪錫濱設立售字看板，足證出租人根本不是欲收回土地自任耕作，堪稱證據明確。原判決採納被上訴人及出租人之空口辯詞，逕稱被上訴人之本案認定未違反減租條例第19條第1項第1款規定云云，顯有適用法令不當、違背卷內證據、違背證據法則及論理法則等之違背法令等語。

七、本院查：

- (一) 按「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。」為耕地三七五減租條例第19條第1項所規定。以出租人所有收益足以維持一家生活，或出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據，作為不得收回自耕之限制，立法目的，在保障仰賴承租耕地農作

01 收入為生活憑藉之佃農生存權。所謂出租人自任耕作，依
02 司法院釋字第580號解釋意旨，並不以人力親自實施耕作
03 為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕
04 者亦屬之。因此，耕地三七五減租條例第19條第1項第1
05 款，所稱「出租人不能自任耕作者」，當指出租人對申請
06 收回之土地無從事耕作之可能而言，是否有該要件之合
07 致，屬事實認定問題。原審以出租人廖繼淮於61年12月在
08 台灣電力公司任職，經核定公傷，但未領取職災補償，並
09 於102年離職，其間於71年5月10日經鑑定為重度肢障，惟
10 其與出租人廖繼寅身體狀況尚良好，行動自如，可為農作
11 勞動；又廖繼寅共同生活戶內有配偶黃海容（35年10月11
12 日生）及子廖述典（57年8月28日）幫助耕作；而出租人
13 廖繼淮、廖繼寅欲收回系爭土地，由其2人及廖述典共同
14 從事農耕，以填補家用，並表示將來會投入大量成本購買
15 農具及相關硬體設施，提升系爭土地之農業價值，用維生
16 計，認依司法院釋字第580號及581號解釋意旨，參加人廖
17 繼淮、廖繼寅非不能自任耕作，尚無認定事實不依證據，
18 亦與經驗及論理法則無違。至上訴人提出廖繼當與良匠不
19 動產仲介洪錫濱104年8月6日錄音光碟及譯文指出租人不是
20 收回土地自任耕作一節，原判決已於判決中對於上訴人所
21 指摘事項，說明所以不足採之理由，其論述與經驗及論
22 理法則並無不符，上訴人對原審認定事實之職權行使，以
23 適用法令不當、違背證據法則及論理法則之違背法令，核
24 屬其歧異之見解加以指摘，尚難認為有理由。

25 （二）次按工作手冊第6點(三)、5、(1)：處理原則：「A、出租人
26 申請收回自耕，承租人申請續訂租約之處理：甲、承租人
27 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
28 2款情形之一者，應准承租人續訂租約。乙、出租人無減
29 租條例第19條第1項第1款、第2款情形，而承租人不因出
30 租人收回耕地而失其家庭生活依據者，准由出租人收回自
31 耕。丙、出租人無減租條例第19條第1項第1款、第2款情

01 形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，由
02 鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會依申請予以調處；
03 鄉（鎮、市、區）公所未設耕地租佃委員會者，則由管轄
04 直轄市、縣（市）政府耕地租佃委員會予以調處。
05 ……。」、工作手冊第6點、(三)、5、(2)審核標準：「A、
06 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
07 持一家生活者』，係謂租約期滿前1年（即102年）出租人
08 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
09 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
10 生活費支出者而言。又同條項第3款所稱『出租人因收回
11 耕地，致承租人失其家庭生活依據者』，係指租約期滿前
12 1年（即民國102年）承租人本人及其配偶與同一戶內之直
13 系血親綜合所得稅所得總額，扣除出租人申請收回耕地部
14 分之所得額後，不足以支付承租人本人及其配偶與同一戶
15 內之直系血親全年生活費用者而言。B、出、承租人生活
16 費用審核標準如下：（內政部86年9月5日台內地字第8687
17 938號函）甲、出、承租人之生活費用，以租約期滿前1年
18 （即102年），出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直
19 系血親全年生活費用為準（內政部88年12月8日台內地字
20 第8897458號）。又核計出、承租人全年生活費用支出
21 時，對於出、承租人為增加全年生活費用支出，意圖於其
22 戶內增加核計生活費人口，不得列入計算（內政部86年12
23 月24日台內地字第8609424號函）。並應由當事人提供該
24 租約期滿前1年（即102年）年底之戶口名簿或戶籍謄本
25 （應包含現住人口及非現住人口詳細記事之戶口名簿影
26 本，得以回溯確認102年12月31日該戶之實際人口數），
27 以資佐證同戶情形。乙、生活費用之計算標準，準用衛生
28 福利部（原內政部）、臺北市政府、新北市政府、臺中市
29 政府、臺南市政府及高雄市政府所分別公告之102年度臺
30 灣省、臺北市、新北市、臺中市、臺南市及高雄市最低生
31 活費，核計其生活費用（按：臺灣省10,244元/月；臺北

市14,794元/月；新北市11,832元/月；臺中市11,066元/月；臺南市10,244元/月；高雄市11,890元/月）。丙、審核出、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：Ⅰ、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）。Ⅱ、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。）Ⅲ、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。）丁、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）。」

C、出、承租人收益審核標準如下（內政部86年9月5日台內地字第8687938號函）：甲、出、承租人之收益，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。乙、審核出、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（原行政院勞工委員會）最近1次公布（按：民國102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（附件3），核計其全年所得。出、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（原行政院勞工委員會）最近1次公布之基本工資新臺幣19,047元/月【註：勞動部（原行政院勞工委員會）102年4月2日勞動2字第1020130620號公告修正發布，並自中華民國000年0月0日生效；至於102年3月31日以前之基本工資為新臺幣18,780元/月】核計基本

01 收入。至於是否屬有工作能力而須核計其所得之人，參考
02 社會救助法第5之3條規定，指16歲以上，未滿65歲，而無
03 下列情事之一者：I、25歲以下仍在國內就讀空中大學、
04 大學院校以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假
05 日上課、遠距教學以外之學校，致不能工作（應檢具相關
06 在學證明資料）。II、身心障礙致不能工作（須領有身心
07 障礙手冊）。III、罹患嚴重傷、病，必須3個月以上之治
08 療或療養致不能工作（應檢具公立醫療機構或私立醫院之
09 診斷書）。IV、因照顧特定身心障礙或罹患特定病症且不
10 能自理生活之共同生活或受扶養親屬，致不能工作（受照
11 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
12 院之診斷書）。主張無工作能力者，同一戶以一人為限。
13 V、獨自扶養6歲以下之直系血親卑親屬致不能工作。
14 VI、婦女懷胎6個月以上至分娩後2個月內，致不能工作；
15 或懷胎期間經醫師診斷不宜工作。（應檢具公立醫療機構
16 或私立醫院之診斷書）。VII、受監護宣告。丙、審核出、
17 承租人收益時，對於下列兩種收益，如經出、承租人之一
18 方舉證並查明屬實者，亦應併入收益總額核計：I、漏報
19 或匿報之收入，或依所得稅法規定免納所得稅之所得（所
20 得稅法第4條）。II、以動產或不動產借與他人使用未收
21 取租金者，亦應按當時當地一般租金或收益率核定其收
22 益，納入收益總額。丁、出、承租農民與其配偶領取之老
23 年農民福利津貼或其他社會福利津貼，屬於收益性質，應
24 併入收益總額核計（內政部86年10月2日台內地字第86085
25 97號函）。D（略）、E、減租條例第19條第1項第1款出
26 租人能自任耕作之認定，得由申請人自行切結（格式10）
27 為之。相關權利義務人如對鄉（鎮、市、區）公所之審查
28 結果有所異議，應依司法院釋字第128號解釋意旨，循行
29 政爭訟程序請求救濟（內政部90年5月9日台內地字第9064
30 901號函）。F（略）、G、查核出、承租人收益，必要
31 時得實地訪談，並作成收益訪談筆錄（格式12）。H、審

核出、承租人收益、支出之各種資料，鄉（鎮、市、區）公所應彙整填載於『102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。」為耕地租佃主管機關內政部依其權限，為協助下級機關執行減租條例第19條規定，所訂定用以作為認定事實之行政規則，鄉（鎮、市、區）公所處理相關案件時，固得予以援用。惟所謂「家」，依民法第1122條規定，係以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；至所謂「戶」，參諸戶籍法第3條：「（第1項）戶籍登記，以戶為單位。（第2項）在一家，或同一處所同一主管人之下共同生活，或經營共同事業者為一戶，以家長或主管人為戶長；單獨生活者，得為一戶並為戶長。（第3項）一人同時不得有兩戶籍。」規定，可知於戶籍法「戶」之意涵與民法所稱之「家」，並非完全相同，即於戶籍登記是否屬同一戶，固得作為認定是否以永久共同生活為目的而同居一「家」之參考，但尚非於戶籍法上之同一戶者即當然屬民法所稱之同一「家」，或非同一戶籍者即當然非屬民法所稱之同一「家」。是以，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」，應係以出租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算之範圍；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」，亦應以承租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算基礎，方符合其規範之目的。從而，工作手冊關於「出租人所有收益足以維持一家生活者」，以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，作為核算依據；「承租人失其家庭生活依據」，以承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親為判斷依據，而未以與承租人永久共同生活為目的而同居之親屬作為核算之範圍，既與耕地三七五減租條例第19條第1

項規範意旨不合。因此，行政機關辦理耕地三七五減租條例第19條第1項之收回自耕案件，審查「出租人所有收益足以維持一家生活」，及「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據」要件合致性時，如適用工作手冊上開規定結果，與民法「家」之規定不合時，工作手冊此部分規定，即應不予適用，而應依民法關於「家」之規定，予以核實認定。

(三) 查原審以出租人廖繼淮102年度臺中市○○區○○路00巷00弄00號戶內有配偶廖洪秀鳳及次媳吳燕妮，並以該戶戶籍資料個人記事欄，有吳燕妮原住大德里00鄰○○路00號廖述健戶內98年12月29日住址變更遷入之記載，認吳燕妮原本與其配偶廖述健同居於臺中市○○區○○路00號，因欲照顧其年長之公婆即廖繼淮及廖洪秀鳳而於98年12月29日即遷入與廖繼淮同戶，因當時其長女廖○○及長子廖○○尚年幼，而將之一起帶往廖繼淮戶內同居並撫育，因廖繼淮次子廖述健仍住於臺中市○○區○○路00號，未與廖繼淮共同生活，認出租人廖繼淮102年度所有收益是否足以維持一家生活，應以廖繼淮、廖洪秀鳳、吳燕妮、廖○○及廖○○等5人為核算範圍加以計算；出租人廖繼寅102年度戶內除廖繼寅外，另有黃海容、廖述典共計3人，認出租人廖繼寅102年度所有收益是否足以維持一家生活，應以此3人為核算範圍加以計算，所為事實之認定，核無不依證據，亦與經驗法則及論理法則無違。又廖繼淮依卷附102年綜合所得稅各類所得資料，當年度廖繼淮565元、廖洪秀鳳5,359元、吳燕妮270,788元、廖○○0元、廖○○0元，總收入為334,679元；全年度該5人之生活費依臺中市之標準支出為663,960元。又依卷附102年綜合所得稅各類所得資料廖繼寅收入為121,391元（包括經營資生藥局收入46,080元）黃海容42,991元及廖述典利息收入58,113元，另廖述典當年度失業待業中，年齡45歲有工作能力，應計入其102年全年之基本工資數額227,763元，合計

01 廖繼寅一家總收入為472,285元（原判決認廖繼寅當年度
02 一家總收入為452,285元，尚有誤認），而廖繼寅一家依
03 臺中市之標準全年度生活費之支出為422,629元；合計出
04 租人廖繼淮、廖繼寅102年度總收入為806,964元，總支出
05 為1,086,589元。原判決以系爭租約出租人2人102年度總
06 收入與總支出相減後為負數，認出租人所有收益不足維持
07 一家生活，依前開說明，並無不合。再者，參加人在本件
08 前審（即原審法院104年度訴字第270號）審理時，已於言
09 詞辯論意旨續（一）狀主張：「廖繼淮家除吳燕妮外，尚
10 有3名未成年子女，即廖○○（89年生）、廖○○（93年
11 生）、廖○○（103年生）…」（見原審法院104年度訴字
12 第270號卷第342頁），上訴人以被上訴人及出租人未曾主
13 張出租人廖繼淮戶內尚有吳燕妮之未成年子女廖○○、廖
14 ○○○同住一事，至本院發回認定應加計吳燕妮收入後，始
15 臨訟於106年3月14日製作訪談筆錄時，由吳燕妮自行陳述
16 未成年子女同住，應非事實。上訴人以原判決前開事實之
17 認定，僅依吳燕妮之陳述，毫無其他證據，且廖述健之戶
18 籍地距離出租人廖繼淮之戶籍地只有210公尺，吳燕妮縱
19 使於兩戶間來去照應亦甚便利，認原審採吳燕妮單方說
20 詞，排除其配偶廖述健不計入該戶人口，有裁量濫用情
21 事，原判決有未依法調查證據及不備理由之違法，核係對
22 原判決業已論述不採之事由再予爭執，並就原審證據取捨
23 與事實認定之職權行使，指摘其不當，尚非可取。

24 （四）又按耕地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體
25 繼承人共同繼承，又公同共有人間之權利義務，係基於公
26 同關係，具有不可分性。因此，數人因繼承而公同共有承
27 租權下，承租人因租期屆滿申請續訂租約，而出租人申請
28 收回時，是否有減租條例第19條第1項第3款之「失其家庭
29 生活依據」，基於公同共有人間之權利義務不可分性，應
30 將繼承之全部承租人收支合併計算，用以判斷是否有「失
31 其家庭生活依據」之情事。至內政部74年9月20日函釋，

01 依其意旨：「按耕地出租，同一份租賃契約內載明2人以上
02 以上為承租人者，事實上既為各自耕作，各自繳租，租佃雙
03 方對此租佃關係，並不因其為同一份租賃契約而有所不同。
04 ……。……」係認耕地租約之訂立，雖同一份租賃契約內載
05 有多數之承租人，若其自始即各自耕作，各自繳租，應認
06 與出租人間分別存在租佃關係；至耕地租約之承租人原為
07 1人，因承租人死亡，而由全體繼承人共同繼承，而共同
08 承租，即與內政部上開函釋所指之情形不同。原審以系爭
09 土地之耕地租約，係上訴人等因繼承而共同共有一租賃關
10 係，為原審依證據所確定之事實，原判決認上訴人是否有
11 減租條例第19條第1項第3款之「失其家庭生活依據」，應
12 將繼承之全部承租人收支合併計算；並以：承租人廖文溪
13 部分，102年度共同生活為目的之同居親屬，其本人所得1
14 2,000元，配偶李桂葉所得0元，廖述偉所得59,308元，合
15 計71,308元，全年支出，除該3人全年生活費用368,784元
16 外，加計保險費廖文溪、李桂葉及廖述偉各3,941元、20,
17 172元及7,780元，另有廖文溪當年度支付之房租264,000
18 元，合計全年支出664,677元；承租人廖繼意部分，102年
19 度共同生活為目的之同居親屬，有其本人、配偶洪貴如、
20 繼父王錫強、母林月英及養女廖鳳婷，依102年綜合所得
21 稅各類所得及訪談筆錄所載，其全家當年度所得合計1,68
22 5,417元，全家當年度之支出合計697,119元；承租人廖繼
23 鋒部分，其102年度共同生活為目的之同居親屬，有其本
24 人、配偶呂素貞、母親廖謝阿快、長女廖晏丘及次子廖于
25 翔，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全
26 家當年度所得合計1,354,340元，其全家當年度之支出合
27 計783,634元；承租人廖繼乾部分，102年度共同生活為目
28 的之同居親屬有其本人、配偶洪春增、長子廖越谷、長女
29 廖治茹及次女廖珮仔，依102年綜合所得稅各類所得及訪
30 談筆錄所載，其全家當年度所得合計1,014,835元；其全
31 家當年度之支出合計713,718元；承租人廖德順部分，102

01 年度共同生活為目的之同居親屬，有其本人及配偶廖乃富
02 美，依102年綜合所得稅各類所得及訪談筆錄所載，其全
03 家當年度所得合計210,660元，其全家當年度之支出合計2
04 72,592元；認承租人5人及其等102年度共同生活為目的之
05 同居親屬，102年之全戶各項收入總計為4,336,560元，扣
06 除全年生活費總計3,131,740元後，仍屬正數，並無減租
07 條例第19條第1項第3款因收回耕地，致承租人失其家庭生
08 活依據之情事，依前開說明，並無不合。承租人廖繼鋒之
09 次子廖于翔，及承租人廖繼乾之長子廖越谷，均應納入承
10 租人系爭年度收支計算，已經原判決於理由中說明，至廖
11 于翔自102年1月5日起由任職之中華電信股份有限公司派
12 往苗栗工作，廖越谷為職業軍人，均不因此即影響其是否
13 與承租人廖繼鋒、廖繼乾同屬一家之認定。

14 (五) 此外，審核出、承租人收益資料，如無具體之證據可資參
15 考時，依工作手冊規定，固可參酌勞動部最近1次公布之
16 「職類別薪資調查報告」所列各職類受僱員工平均每人月
17 經常性薪資，核計其全年所得；惟工作手冊附件3「受僱
18 員工人數、平均每人月薪資—按職類別分」所指「藥事人
19 員（含藥師）」每月總薪資41,949元，係就受僱之藥事人
20 員薪資為擬制，對於自負盈虧之藥局經營者，並無適用該
21 規定擬制其收入之餘地。查出租人廖繼寅為負責藥師，自
22 89年1月27日起於臺中市○○區○○路0段00號經營資生藥
23 局，有臺中市政府衛生局104年10月16日中市衛食藥字第1
24 040096665號函在卷可憑；其於102年時已72歲，非屬工作
25 手冊所指有工作能力之人，依工作手冊規定無庸擬制計算
26 收入；出租人廖繼寅藥師執業收入46,080元，有其102年
27 度綜合所得稅各類所得資料清單為據，雖財政部中區國稅
28 局東山稽徵所105年2月24日回函略以：「資生藥局103年
29 查定之銷售額未達起徵點，故無須繳納營業稅，另該藥局
30 係屬小規模營利事業者，無須辦理結算申報，其營利事業
31 所得額，直接併入綜合所得稅課徵在案。」等語，依該函

01 意旨，及出租人廖繼寅關於經營資生藥局之收入已列入其
02 102年綜合所得稅各類所得清單之事實，難認廖繼寅經營
03 資生藥局之實際營利所得屬工作手冊所指「無具體證據可
04 資參考」者。原判決以「本件出租人廖繼寅102年綜合所
05 得稅各類所得廖繼寅121,391元（其中廖繼寅該年度藥師
06 執業收入為46,080元，已有具體證據可資認定，並無工作
07 手冊定『無具體證據可資參考』之情事）」，尚無違誤。
08 上訴人以出租人廖繼寅102年度收入，應以工作手冊附件3
09 所載「藥事人員（含藥師）每月總薪資41,949元」加以計
10 算，始符規定，指摘原判決僅以廖繼寅102年度綜合所得
11 稅資料清單之數字認定其藥師執業收入，有適用法令不當
12 及不備理由之違背法令，尚難認為有據。

13 八、綜上所述，原判決認事用法，並無違誤，並已明確論述其事
14 實認定之依據及得心證之理由，及上訴人於原審所為主張不
15 足採之理由，其所適用之法規與該適用之法規並無違背，與
16 解釋、判例亦無牴觸，並無所謂判決不適用法規或適用不當
17 或判決不備理由之違背法令情事。上訴意旨，仍執前詞指摘
18 原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

19 九、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
20 項、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項
21 前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 106 年 12 月 21 日

23 最高行政法院第二庭

24 審判長法官 侯 東 昇

25 法官 鄭 忠 仁

26 法官 江 幸 垠

27 法官 蘇 嫻 娟

28 法官 沈 應 南

29 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

30 中 華 民 國 106 年 12 月 21 日

