

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1046號

原告 黃榮勝

黃榮欽

黃榮德

黃榮裕

黃明麗

黃美雪

共同

訴訟代理人 楊明勳律師

蔡健新律師

趙芸晨律師

被告 林振源

林振鈴

林永章

許明標

林怡伶

林佩琪

林龍珠

林愛珠

賴榮華

01 林淳  
02 0000000000000000  
03 徐萬乾  
04 江璿欄  
05 0000000000000000  
06 陳隆寶  
07 沈世晶  
08 楊淑雲  
09 陳宣瑜  
10 林秀雄  
11 林炤雄  
12 林穎新  
13 林立偉  
14 林永昌  
15 林昀弘  
16 林雲躍  
17 洪錦雲  
18 林秉毅  
19 林涵堉  
20 0000000000000000  
21 林資宜  
22 林依蓉  
23 陳郁翔  
24 陳玫君  
25 0000000000000000  
26 林麒祥  
27 林麒賢  
28 林麒華  
29 洪張桃  
30 許萬德  
31 劉淑玲

01 田幸娟  
02 鄭永星  
03 鍾國正  
04 華泰商業銀行股份有限公司

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 上 一 人

08 法定代理人 賴昭銑

09 共 同

10 訴訟代理人 楊惠琪律師

11 魏廷勳律師

12 上列當事人間給付補償費事件，本院於民國114年12月22日辯論  
13 終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求  
20 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
21 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本  
22 件原告係依據耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條  
23 第2項第3款之規定，請求被告應給付兩造間租約終止後之補  
24 償費差額，於起訴時原請求被告應給付新台幣（下同）4,65  
25 2,395元之本息，嗣於民國（下同）114年12月15日具狀變更  
26 上開本金為3,869,333元（見本院卷第360頁）。核原告所為  
27 變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，  
28 應予准許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：兩造間就原為被告所共有新竹市復興段389、390  
31 -1、390-2、390-4、477、477-2、477-3、499、499-2、499

01 -3及499-4地號土地（下合稱系爭土地）存有三七五租約關  
02 係（租約字號：新市埔字第977號私有耕地租約，下稱系爭  
03 租約），被告前於112年7月10日依減租條例第17條第1項第5  
04 款規定向原告終止系爭租約，並經本院111年度訴字第1174  
05 號民事判決認定系爭租約不存在確定，原告自得依減租條例  
06 第17條第2項第3款規定，請求被告給付補償費（下稱系爭補  
07 償費）。被告雖前依減租條例第17條第2項第3款之規定，以  
08 系爭土地之112年度公告土地現值，減除系爭土地當期移轉  
09 估算之土地增值稅後餘額3分之1計算之系爭補償金合計23,3  
10 52,545元提存至本院提存所（下稱系爭提存款）。然查系爭  
11 土地均係座落於新竹市東區光埔二期自辦市地重劃案核定之  
12 重劃範圍內，而依據土地稅法第39條之1第1項之規定，土地  
13 所有權人於重劃後為第一次所有權移轉時可減徵40%之增值  
14 稅，是被告勢將享有系爭土地第一次移轉土地增值稅減徵4  
15 0%之優惠（下簡稱系爭減徵優惠），則系爭補償費計算應  
16 扣除之系爭土地增值稅部份，即應按此酌減並另為計算，方  
17 符公平，此觀臺灣高等法院111年度重上更一字第84號民事  
18 判決意旨即足得證。原告據此主張系爭補償費之計算則詳如  
19 附表所示，即被告應給付之系爭補償費總額應為27,221,878  
20 元，扣除被告前已為原告提存之款項，則被告應再給付原告  
21 合計3,869,333元（計算式：27,221,878元－23,352,545元  
22 =3,869,333元）等語，並聲明：被告應給付原告3,869,333  
23 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之  
24 五計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：系爭補償費前經新竹市政府稅務局以系爭土地11  
26 2年當期公告現值核算為23,352,545元，被告已就上開款項  
27 為原告於113年4月22日提存於本院。原告雖主張系爭土地均  
28 係位於重劃區內，被告將來必得享有系爭減徵優惠，主張系  
29 爭補償費應據此重新計算，被告應就其間差額再為給付云  
30 云。然查，土地重劃所需程序繁瑣、時間漫長、費用龐大，  
31 且變數甚多，而系爭減徵優惠即係基於重劃費用須由參與者

01 負擔，方將土地因參加重劃所產生之增值予以減徵，俾鼓勵  
02 土地所有權人參加重劃，以增進土地利用效益，而原告本身  
03 既無參與重劃及負擔重劃費用之事實，當無從享有於補償金  
04 計算時再以減徵40%土地增值稅之數額扣除之餘額3分之1計  
05 算之優惠甚明。況查原告所提臺灣高等法院111年度重上更  
06 一字第84號民事判決，所涉事實係以土地已完成重劃且獲分  
07 配土地後進行第一次移轉而必為減徵，與本件系爭土地尚未  
08 進行重劃分配土地之情形有間，當無從比附援引等語置辯。  
09 並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利之判決，  
10 願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)、兩造前就被告所共有之系爭土地訂有系爭租約，後經被告於  
13 本院111年度訴字第1174號審理程序中，以變更聲明暨準備

14 (二)狀中，依據減租條例第17條第1項第5款之規定，於11  
15 2年7月10日送達原告而合法終止，亦經本院111年度訴字第1  
16 174號民事確定判決認定，系爭租約不存在確定。

17 (二)、被告係依據減租條例第17條第1項第5款規定，以112年系爭  
18 土地公告現值扣除估以當期移轉之系爭土地增值稅後的3分  
19 之1核計系爭補償金為23,352,545元，被告並就上開款項為  
20 原告於113年4月22日以本院113年度存字第326號提存於本  
21 院。

22 (三)、按新竹市政府函覆本院之結果，依減租條例第17條第2項第3  
23 款及內政部79年8月15日台內地字第827373號函規定，系爭  
24 補償金應以系爭土地111年當期公告土地現值計算，按此核  
25 計為20,955,666元。如改以系爭土地112年公告現值核計  
26 者，則為22,957,281元。

27 (四)、系爭土地均位於新竹市政府103年4月22日府都規字第103009  
28 53741號函公告發布實施之「擬定高速公路新竹交流道附近  
29 地區特定區計畫」之二期範圍內，惟上開重劃程序迄今尚未  
30 完成。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一)、原告主張被告前依減租條例第17條第1項第5款之規定終止系  
02 爭租約關係終止後，已依減租條例第17條第2項第3款規定，  
03 為原告提存系爭補償金23,352,545元於本院等節，有本院  
04 111年度訴字第1174號民事判決、本院113年度存字第326號  
05 提存書影本在卷可稽（見本院卷第31-35、169-173頁），且  
06 為兩造所不爭執，足認為真實。惟原告主張系爭補償金之計  
07 算應參照臺灣高等法院111年度重上更一字第84號民事判決  
08 意旨，以土地稅法第39條之1第1項之規定，即以重劃土地在  
09 重劃後為第一次所有權移轉時可減徵40%之增值稅為據而重  
10 新核計，故扣除系爭提存款後，原告尚得請求系爭補償金差  
11 額3,869,333元云云，為被告所否認，則本件爭點厥為：系  
12 爭補償金之計算依據為何？原告請求被告再給付3,869,333  
13 元是否有理由？

14 (二)、按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有經依法編定或變更為  
15 非耕地使用時之情形，不得終止；又依前開規定，終止租約  
16 時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人終止租約當期  
17 之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一之補償，  
18 減租條例第17項第1項第5款、第2項第3款訂有明文。次按上  
19 開補償費之計算應扣除土地增值稅額之立法原意為，如僅以  
20 土地公告現值或申報地價之3分之1補償承租人，將來土地出  
21 售時因出租人仍需繳納土地增值稅，地主實際所得可能較佃  
22 農為少，甚且不敷繳納土地增值稅之情事，顯不合理，乃參  
23 照當時獎勵投資條例及平均地權條例之相關規定而訂定；是  
24 扣除土地增值稅額純為補償費之估（預）計方式，並非因補  
25 償費計算當時土地所有權移轉之故，倘計算補償費時無從預  
26 計將來土地出售時出租人需否繳納土地增值稅，自應扣當期  
27 之土地增值稅，至出租人日後始發生土地所有權另行移轉或  
28 被徵收而有減免土地增值稅之情形，則係另公法問題，與承  
29 租人應受領補償費之範圍分屬二事，有最高法院96年度台上  
30 字第1811號判決意旨參照。查系爭租約業經被告於112年7月  
31 10日以減租條例第17條第1項第5款之事由合法終止，且被告

01 已據前開規定於113年4月22日為原告提存23,352,545元於本  
02 院，上開數額係被告以系爭土地112年公告現值扣除估以當  
03 期移轉之土地增值稅後的3分之1計算所得等情，均為兩造所  
04 不爭執，已如前述，揆諸前開規定及實務見解，被告即已就  
05 系爭補償費全數清償。

06 (三)、原告雖主張系爭土地均位於新竹市東區光埔二期自辦市地重  
07 劃案核定之重劃範圍內，是被告依據土地稅法第39條之1第1  
08 項之規定，必然享有系爭減徵優惠，系爭補償費自應以系爭  
09 土地112年公告現值扣除當期移轉之60%土地增值稅後的3分  
10 之1為被告應給付之系爭補償費云云。然查土地所有權人自  
11 辦土地重劃程序極為繁瑣，其中包括成立籌備會擬章程草  
12 案、成立重劃會、徵求土地所有權人同意，重劃計畫書草案  
13 之研擬、申請核定、舉辦聽證會並審議通過後，重劃會應向  
14 直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃，經審議符  
15 合規定者，應核准實施，核准處分書應連同重劃計畫書、聽  
16 證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權  
17 人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告後，再  
18 進行測量、調查及地價查估程序、土地改良物或墳墓拆遷補  
19 償及工程施工、計算負擔及分配設計等項後，公告、公開閱  
20 覽重劃分配結果，並為異議處理後，申請地籍整理、辦理交  
21 接及財務結算，方為完成。且若重劃會有違反法令、擅自變  
22 更已核定之重劃計畫書、無故延宕工程或遲未施工等廢弛重  
23 劃業務者，土地所有權人即有面臨解散重劃會、前開付出歸  
24 零之風險，此均有新竹市政府受理自辦市地重劃作業要點可  
25 據，可知市地重劃程序實需土地所有權人投入大量時間、勞  
26 力與費用進行彙整與協商，方得完成。政府考量土地所有權  
27 人對重劃之付出，且為鼓勵土地所有權人仍有意願參與重  
28 劃，方規範土地所有權人得享有系爭減徵優惠，自屬當然。  
29 而查減租條例第17條第2項第3款增訂地主給予佃農之補償費  
30 應先行扣除土地增值稅後再行分配之立法理由，顯係為租佃  
31 雙方利益之衡平而減輕地主之負擔所設，然原告既不爭執其

01 等就系爭土地重劃未為任何付出，反執因被告就系爭土地重  
02 劃付出所換取之系爭減徵優惠，請求被告應依減租條例第17  
03 條第2項第3款之規定，給付更多補償費給原告，進而加重被  
04 告之負擔，於情理法，均有未符之處。況土地漲價總數額之  
05 計算，應扣除土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，  
06 包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更  
07 而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，土地稅法第  
08 31條訂有明文。而查系爭土地雖於103年列入「擬定高速公  
09 路新竹交流道附近地區特定區計畫」之二期範圍內，然重劃  
10 程序迄今尚未完成，為兩造所不爭執，則上開重劃計劃是否  
11 確能如期完成，如可，系爭土地於重劃後換得之面積及區  
12 位、系爭土地第一次土地移轉時公告現值增值之數額，乃至  
13 於其增值扣除之原告就系爭土地所支出之工程受益費、土地  
14 重劃等項費用後之餘額，實均屬未定，則被告嗣後移轉系爭  
15 土地時是否確能享有系爭減徵優惠，如可，優惠之金額為多  
16 少，即無可能確定。原告本件主張應以系爭土地112年當期  
17 公告現值核算應扣除當期移轉之增值稅，其計算基準已顯與  
18 前開法規要件不符，則原告主張系爭補償費應以系爭減徵優  
19 惠為據、被告應再就其間差額給付云云，即難以採認。按  
20 此，原告請求被告再給付3,869,333元，當屬無據，而應予  
21 駁回。

22 五、綜上所述，原告請求被告給付補償費差額3,869,333元，及  
23 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按按週年利率百分之  
24 五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁  
25 回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日  
31 民事第一庭 法官 黃致毅

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

05 書記官 魏翊洳

06 附表（即原告主張補償費之計算）

07

地號	112年 公告土 地現值	系爭租 約面積 (㎡)	系爭租約面積 之112年 公告現值	系爭租約面積 112年度 土地增值稅	系爭租約面積 土地增值稅 60%之數額	餘額1/3 (元)
0389-0000	49,900	12	598,800	74,167	44,500	184,767
0390-0001	38,402	456	17,511,312	5,638,564	3,383,138	4,709,391
0390-0002	39,574	658	26,039,692	8,352,580	5,011,548	7,009,381
0390-0004	41,162	457	18,811,034	6,003,866	3,602,320	5,069,571
0391-0000	35,100	55	1,930,500	658,898	395,339	511,720
0477-0000	35,118	748.78	26,295,656	8,940,595	5,364,357	6,977,100
0477-0002	35,100	180	6,318,000	2,123,373	1,274,024	1,681,325
0477-0003	35,100	0.22	7,722	2,429	1,457	2,088
0499-0000	35,100	75.96	2,666,196	980,591	588,355	692,614
0499-0002	35,100	17.85	626,535	213,733	128,240	166,098
0499-0003	35,100	23.3	817,830	279,006	167,404	216,809
0499-0004	35,100	0.11	3,861	1,370	822	1,013
<b>總計</b>		2684.22	101,627,138	33,269,172	19,961,503	<b>27,221,878</b>