臺中高等行政法院判決

110年度訴字第305號

111年5月26日辯論終結

原　　告　楊坤興

訴訟代理人　李淑女　律師

被　　告　臺中市政府

代　表　人　盧秀燕

訴訟代理人　黃人文

　　吳馨宜

參　加　人　黃崇智

　　黃柏鈞

　　黃柏誠

　　黃郁菁

　　黃正杰

　　黃正豐

　　黃正超

　　黃喜虹

　　黃陳麗雪

　　黃崇亮

　　黃崇道

上11人共同

訴訟代理人　蔡本勇　律師

上列當事人間耕地三七五租約事件，原告不服內政部110年9月23日台內訴字第1100420816號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告與訴外人楊坤榮、楊明煌、楊竣凱、楊榮標、楊靖怡、楊佳燕、楊淑涴、楊富琴(後改名為楊季芸)等9人(下稱承租人)承租臺中市南屯區(下同)鎮安段245、245-1、245-2、245-3、245-4、245-5地號等6筆土地(下稱系爭土地，面積合計8,911平方公尺)，承租面積3,880平方公尺，與出租人即參加人訂有三七五耕地租約（租約字號：犁鎮字第171號，下稱系爭耕地租約）（系爭土地其餘面積，由參加人與訴外人楊銘河等人另訂犁鎮字第17101號耕地租約），租期自民國104年1月1日起至109年12月31日止。嗣系爭土地於109年因市地重劃，重劃後分配為鎮福段118、226地號等2筆第一之一種住宅區用地(面積分別為1782.21平方公尺、2552.26平方公尺)，屬建築用地，參加人依平均地權條例第76條至第78條規定，以109年11月23日終止租約申請書向被告申請終止系爭耕地租約，被告於110年1月21日召開協調會議，是日除原告未出席會議且未委任他人出席外，出租人及其餘承租人均有到場或委任他人出席，會議結論略以：出租人同意以新臺幣（下同）2,400萬元補償予承租人；雙方約定110年2月底前會同至臺中市南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未依結論會同辦理，承租人同意由出租人依協調金額依法提存，由地政局通知南屯區公所終止耕地租約，出、承租雙方同意依上開結論協調成立。另承租人楊明煌於會議現場曾以電話聯繫原告，承租人楊明煌並於當場表示原告同意協調結論，並於事後補送委任書。嗣出租人通知承租人到場領取補償費，惟因原告未到場，出租人將補償費辦理提存，並以110年3月12日申請書向被告申請終止耕地租約，被告以110年3月19日府授地權一字第1100061258號函通知臺中市南屯區公所(下稱南屯區公所)辦理塗銷租約登記。原告復於110年4月8日表示其未委任他人出席110年1月21日協調會議，當

日會議協議成立一事並非事實等語，被告於110年5月10日再次召開協調會議，因原告未出席，協議不成立，被告依平均地權條例第77條、第78條規定計算補償金額為2,671萬7,837元，請出租人依規通知承租人領取補償費，並會同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未會同辦理，由出租人依法提存，並將提存書影本送被告(地政局)，經確認完成准予終止租約，並以110年5月14日府授地權一字第1100122126號函檢送會議紀錄予出租人及承租人等。參加人於110年6月3日寄送存證信函通知承租人於110年6月16日前往南屯區公所領取補償費，惟原告未前往領取，出租人遂將全數補償費辦理提存，並以110年6月17日申請書檢附提存書影本向被告申請終止耕地租約。經被告審查後，以110年6月28日府授地權一字第1100157516號函（下稱原處分）准予終止租約，該函並通知承租人及南屯區公所。因原處分未諭知救濟程序，被告復以110年7月16日府授地權一字第1100173167號函補正之。原告不服，提起訴願，經訴願決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1.耕地三七五減租條例（下稱減租條例）為平均地權條例之特別法，應優先適用，有關應補償費計算，應以「終止租約」當期即110年之公告土地現值為計算：

⑴依減租條例第1條、第17條第2項規定，係針對出租人依同條第1項第5款規定終止租約時，應由出租人給予承租人補償之規定。是實施都市平均地權條例第76條第1項固有規定，惟減租條例第17條第1項第5款及第2項第3款既設有特別規定，自應優先適用，臺灣高等法院94年度上更(一)字第52號民事判決參照。故耕地租約在租佃期限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人得予以終止租約，但應給予承租人終止租約當期公告現值之補償。有關補償費計算之時點，亦應優先適用減租條例第17條第2項

第3款所規定「終止租約當期」之公告土地現值，而非平均地權條例第77條第1項規定「申請終止租約當期」之公告土地現值為計算。減租條例於40年6月7日公布，72年2月23日修正公布增訂第17條第1項第5款規定，即耕地租約在租佃期限未屆滿前，經依法編定或變更為「非耕地使用時」，得終止租約；而實施都市平均地權條例於66年2月2日更改為平均地權條例，並修訂第76條第1項為「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約」，可稽減租條例第17條第1項第5款規定訂定於後，且耕地經變更為建築以外非耕地使用時，得否終止租約，平均地權條例未予規定，二者相較，減租條例第17條第1項第5款及第2項自應優先適用，最高法院94年度台上字第769號判決參照。

⑵本件縱令參加人依平均地權條例第76條規定終止租約，查該條例修正公布後，對耕地終止租約之規定，該條例第78條與原實施都市平均地權條例第56條第2項規定之意旨已有不同，故自該條例修正公布後，關於終止租約效力，究竟係以出租人所為終止租約之意思表示到達承租人時發生效力，抑或依平均地權條例第78條規定踐行一定程序，經該管直轄○縣市市政府審核應准予終止租約時發生效力，此與依第77條計算補償地價之「當期公告土地現值」與土地增值稅各若干，至有關係。即依第78條第1項規定：「經審核其已與承租人協議成立者，應准為終止耕地租約」及「依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」既應踐行一定程序後，始得由行政機關准予終止，則其終止租約效力之發生，自應於行政機關准予終止時，始行發生。最高行政法院68年判字第736號判決可資參照。另按內政部69年2月25日69台內地字第2354號函釋示：「出租人終止耕地租約給予承租人之補償，經依平均地權條例第78條規定，由直轄○縣市市政府邀集雙方協調，承租人拒

不接受協調或對補償金顯有爭議時，如該耕地係出租人收回自行建築者，應以直轄◯縣市市政府核准終止租約時當期之公告土地現值為計算標準。」此項函釋係主管機關依據上開法條之規定所為適用上補充解釋，並無牴觸或變更法律之處，自應承認其效力。最高行政法院71年度判字第1331號判決參照。

⑶平均地權條例第77條第1項所規定「應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅」，明顯係針對土地增值稅之計算以「申請終止租約之公告土地現值，預計土地增值稅」，而非針對補償費計算之時點為規定。而同條例施行細則第98條第1項應僅係說明何謂申請終止租約當期之公告土地現值，並非規定補償費計算之時點。退步言，該規定亦明顯違背減租條例第17條第2項第3款之規定，則該行政命令明顯牴觸法律之規定，自屬無效。

⑷縱令被告准予參加人申請終止租約為可採，惟系爭租約遲至110年6月28日函准予終止，而斯時系爭土地之公告現值為每平方公尺7萬4700元，承租土地面積為3,880平方公尺，扣除增值稅24,910元後餘額三分之一，補償費應為9,660萬3,697元【（3,880□74,700)-24,910= 96,603,697】。被告逕以出租人提出申請終止之109年度之公告現值，以每平方公尺4,200元計算補償費，殊屬錯誤。

2.被告逕依參加人提出之110年度存字第1085號提存書，即准予終止系爭租約，難認合法：

⑴按債權人受領遲延或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將給付物，為債權人提存之。清償地，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣或得依債之性質或其他情形決定者外，有關其他之債，於債權人之住所地為之。民法第326條、第314條第2款定有明文。即債權人受領遲延，債務人始得依法提存，本件耕地地租係由出租人至承租人住處收取，參加人亦於答辯狀坦承「或楊家老家」收取租金，足認系爭租約係約定於承租人住處收取租金，縱

令系爭租約未約定收租處所，亦應依前開規定，參加人應給付補償費之債務自應赴債權人即承租人住處清償，方符合前開規定。參加人以存證信函要求原告及其他承租人至南屯區公所共同領取補償費，實係要求原告同時辦理終止租約，其清償難合法，原告無受領遲延，參加人提存補償費即非合法，被告准予終止租約，難認合法。且依平均地權條例第78條規定「由直轄◯縣市市政府依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取」，故被告自應通知領取，惟被告並未通知領取，原告自無受領遲延可言。

⑵依平均地權條例第78條第1項規定出租人必「依法提存者」始得准予終止耕地租約，惟參加人110年度存字第1085號提存書提存原因及事實記載「提存人茲因臺中市◯◯區三七五耕地租約（犁鎮字第171號)終止，經市政府裁定確定，由出租人補償承租人新台幣貳仟陸佰柒拾壹萬柒仟捌佰參拾柒元整後終止租約，因部分承租人拒絕受領，無法全體會同出面辦理租約終止，故出租人依臺中市政府110年5月14日府授地權一字第1100122126號函辦理提存」等，惟查，本件屬清償提存，必參加人赴債清償，經原告拒絕受領後始得為清償提存，然參加人所為提存既非合法，且提存前被告亦未准予終止租約，更無「經市政府裁定確定」之事實，故其以經政府裁定確定，依被告110年5月14日函辦理提存，與「依法提存者」不符，故其提存既不合法，被告據其提存書所為之准予終止耕地租約即非合法。

3. 調查證據：請參加人提出110年6月3日台中何厝314號存證信函合法送達與承租人楊靖怡、楊佳燕、楊淑涴、楊季芸、楊坤榮及楊竣凱6人之證明，否則難認該存證信函合法送達。

4. 關於被告110年5月14日府授權一字第1100122126號所計算之耕地補償費，僅屬將來是否准予終止耕地租約之準備行為，爰依行政程序法第174條規定，於不服被告准予終止租約之原處分時一併聲明不服等語。

(二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1.出租人黃柏鈞等11人所有臺中市○○區鎮○段245內、245-1內、245-2內、245-3內、245-4內及245-5內地號等6筆土地(登記面積分別為2,208平方公尺、649平方公尺、1,409平方公尺、11平方公尺、2,232平方公尺及2,402平方公尺，合計8,911平方公尺)，與原告及楊明煌等8名承租人訂有「犁鎮171號」三七五租約、承租面積合計為3,880平方公尺，租期自104年1月1日至109年12月31日止；系爭租約標的重劃後編為臺中市○○區鎮○段118及226地號等2筆土地（登記面積分別為1,782.21平方公尺、2,552.26平方公尺）。系爭租約標的屬臺中市單元五市地重劃區範圍，使用分區為第一之一種住宅區。因依法編為建築用地，出租人依平均地權條例第78條規定於109年11月23日以書面向被告申請終止租約，經被告110年1月21日召開協調會，會中出、承租人雙方僅原告未親自到場亦未委託他人，惟雙方表示同意續行協調，並針對會中協調結果，承租人楊明煌當場以電話連繫並告知原告，楊明煌向被告表示原告已同意並願出具委任書，故被告會議紀錄結論事項(2)、（3）略以「出、承租雙方約定110年2月底前會同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未依結論會同辦理，承租人同意由出租人依協調金額新台幣（下同）貳仟肆佰萬元整依法提存」、「出、承租雙方同意依上開結論協調成立。」出租人依平均地權條例第78條第1項之規定，以電話通知代表人轉知其他承租人領取補償金，惟承租人未全體會同（僅原告未到場，經連繫原告後再以簡訊通知），故出租人依法將補償金全數提存，並於110年3月12日檢送110年度存字第437號提存書，申請耕地租約終止；被告以110年3月19日府授地權一字第1100061258號函請南屯區公所應准予終止租約在案。嗣後，楊明煌向被告提供原告110年1月19日之委託書，惟原告主張並未委託任何人出席，

被告向楊明煌查證，其表示未經原告同意出具委託書，因事涉代理疑義，被告為符周延，於110年5月10日再次召開協調會議，因承租人未全體出席（僅原告未親自到場亦未委託他人），協調不成立，由被告依平均地權條例第77條規定標準計算承租人應領之補償費，並請租佃雙方依會議結論內容辦理，會議結論事項（三）、（四）略以「依平均地權條例第77條規定計算承租人應領之補償費，補償費金額共計新臺幣2,671萬7,837元，經出席之出、承租人確認計算方式及內容後，無意見。」「請出租人依規通知承租人領取補償費，並會同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未會同辦理，由出租人將補償費新臺幣2,671萬7,837元依法提存」。被告以110年5月14日府授地權一字第1100122126號函送會議結論予出、承租雙方，並以雙掛寄出，原告於110年5月18日親自收執在案。出租人以110年6月3日臺中何厝第314號存證信函通知全體承租人於110年6月16日會同領取在案；惟承租人未全體會同（僅原告未到場），故出租人依法將補償金全數提存，並於110年6月21日檢送110年度存字第1085號提存書，申請耕地租約終止；被告遂以110年6月28日原處分函准予終止租約。另三七五耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，由當地區公所申請及審查，則其管轄機關自屬區公所。是被告110年6月28日原處分函通知南屯區公所准予終止租約並請囑託所轄地政事務所註銷三七五租約註記。被告認為其屬通知性質，故未述明行政救濟方式，惟為符周延並表明本案救濟方法、期間及受理機關，復以110年7月16日府授地權一字第1100173167號函為行政處分，再次通知出、承租雙方。

2. 原告主張110年1月21日協調會議出席委託疑義一節，被告110年1月14日府授地權一字第1100012971號函說明二略以「…如因故不能出席請出具委任書（如附件）委任家屬或第三人代理出席。」出租人共11人，是日親自到場之出租人有4

人、委託代理有7人；承租人共有9人、親自到場4人，委託代理有5人（嗣後原告主張未委託任何人出席）。

3. 原告主張應依110年公告土地現值作為補償計算標準一節，按「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時……應就『申請』終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。」「本條例第77條第1項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第78條規定以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請終止租約『收件』當期之公告土地現值。」為平均地權條例第77條及同條例施行細則第98條明定。出租人於109年11月23日以書面向被告提出終止租約申請（被告109年11月24日收件），因此本案以109年公告土地現值核算補償費，應無違誤。

4. 原告主張租約面積應為重劃後全筆土地之面積一節，查系爭租約標的上另有「犁鎮17101號」租約，此租約業召開協調會，出、承租雙方於會中達成協議，並會同辦理協議終止租約登記。南屯區公所以110年3月11日公所農建字第1100006785號函核定並報送備查，被告所屬地政局以110年3月18日中市地權一字第1100010114號函存卷備查在案。本案原承租面積（重劃前）僅3,880平方公尺，非原告所稱整筆承租，此由南屯區公所現存管有租約即可得知，原告對承租面積顯有誤會。

5. 原告主張補償費計算錯誤一節，被告依平均地權第77條第1項規定，以系爭租約標的重劃前為6筆土地，登記總面積為8,911平方公尺、租約總面積3,880平方公尺；重劃後分配為2筆土地，因重劃後2筆土地各有增配及減配之情形，故應以「重劃後應分配面積」為準，依重劃前6筆土地登記總面積8,911平方公尺與承租面積3,880平方公尺之比例計算租約面積。鎮福段118地號土地重劃後應分配面積為1,749.62平方公尺，計算後租約面積為 761.81平方公尺（1,749.62□3,880/8,911=761.81），鎮福段 226地號土地重劃後應分配面

積為 2,634.72平方公尺，計算後租約面積為 1,147.20平方公尺（2,634.72□3,880/8,911=1,147.20），故重劃後租約面積合計為1,909.01平方公尺。另預計土地增值稅部分，臺中市地方稅務局以110年4月29日中市稅文分字第1102308632號函回復鎮福段118地號預計土地增值稅為2萬4,910元及同段226地號預計土地增值稅為0元；故本案補償費按109年公告土地現值（每平方公尺4萬2,000元）減除預計土地增值稅後餘額三分之一計算，補償金額計2,671萬7,837元，符合平均地權條例第77條規定，計算式如下：【(1909.01□42000)-24910】/3=26,717,837元。

6. 原告主張補償費領取及提存疑義一節，查被告於110年5月10日召開協調會議，會議結論略以：雙方協議補償費為2,671萬7,837元，被告並請出租人通知承租人於110年6月16日至南屯區公所領取，出租人遂於110年6月3日寄送存證信函(臺中何厝第314號存證信函)予承租人，原告於110年6月4日收受，此有卷附協調會紀錄、存證信函及掛號郵件收件回執在卷可稽，是原告業已收受領取補償費通知而不到場領取補償費（僅原告未到場），出租人因承租人未全體到場，依法將補償費辦理提存(110年6月21日110年度存字第1085號提存書)，被告並據以終止耕地租約，核與平均地權條例第78條第1項規定無違等語。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、參加人答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1. 參加人終止租約係依平均地權條例第76條第1項、第78條及其施行細則第98條規定辦理終止租約之程序，應與耕地三七五減租條例第17條第1項第5款及第2項第3款規定係屬出租人以私法意思表示終止租約不同。

2. 原告主張被告未依平均地權條例第78條規定，通知原告承租人領取補償費乙節，查參加人依110年5月10日協調會議記錄結論（四）：「請出租人依規通知承租人領取補償費，並會

同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人未會同辦理，由出租人將補償費新臺幣2,671萬7,837元依法提存，並於提存完成後，將提存書影本送本府（地政局），經確認提存完成准予終止租約。」之內容，方以110年6月3日存證信函催告原告承租人，載明「被告依平均地權條例第77條規定計算出租人黃崇亮等11人應補償全部承租人補償費用新臺幣26,717,837元後，准予終止租約收回土地，並應於110年6月16日於臺中市○○區公所一樓大門領取前開補償費款項。」僅原告及楊明煌、楊榮標3人收受，其餘6人未合法收受，惟出租人於110年6月16日於南屯區公所1樓大門欲交付前開補償費款項時，各承租人僅原告未到場，而拒絕受領，其他承租人8人皆到場簽署受領證明書、耕地三七五租約終止登記申請書等文書及到場聲明書等，參加人方依法辦理提存。被告乃於110年6月28日以原處分准予終止租約，另行通知南屯區公所註銷登記，應屬合法。

3. 系爭原訂租約內容，並未約定租金清償地為何，租約之收取於出租人為黃育仁時，或約定於黃家祖厝「瑞成堂」內或瑞成堂外之田間或楊家老家交付租金，黃育仁死亡後，陸續由出租人黃崇訓、黃崇行、黃崇道等人負責收租，於100年瑞成堂遭毀損後，或於瑞成堂旁公園、停車場、瑞成堂外田間、聖帥宮、黃家水碓鎮南那邊的田間、楊家老家等地點收取租金。由承租人楊榮標與出租人聯絡確認地點後收取。

4. 出租人於109年11月5日以存證信函表示依法終止系爭租約，並以該存證信函為終止租約之意思表示之送達。然該存證信函僅有承租人楊坤榮、楊明煙、楊榮標、楊靖怡、楊佳燕、楊淑涴、楊坤興等7人收受，承租人楊竣凱、楊季芸等2人並未送達，惟承租人楊坤榮等9人於109年11月16日寄發存證信函予出租人表示略以：出租人寄送存證信函（誤何厝存證號碼491號為490號），表示欲單方終止租約與發放補償費，承租人等全體皆表示不同意等。可見出租人所為終止租約意思表示，已送達全部承租人。

5.平均地權條例於75年6月29日修正公布第76條至第79條，現行第77條第1項規定：「應就申請終止租約當期之公告土地現值」與修正前修文：「應就終止租約當期之公告土地現值」之內容不同。原告引用內政部69年2月25日函及最高行政法院74年度判字第835號判決內容，皆係適用修正前之舊法內容，而與現行法令不符等語。

(二)聲明：原告之訴駁回。

五、爭點：

(一)原告主張本件補償費計算之基準，應優先適用減租條例第17條第2項第5款「終止租約當期」（即110年）之公告土地現值，被告依平均地權條例第77條第1項、同條例施行細則第98條規定以「申請終止租約當期」（即109年）之公告土地現值計算，應屬違法，是否可採？

(二)原告主張被告未依法通知承租人領取補償費，違反平均地權條例第78條第1項規定，及參加人存證信函未合法送達、提存不合法等，是否有理由？

(三)被告以原處分准予終止系爭耕地租約，是否合法？

六、本院的判斷：

(一)前提事實：爭訟概要欄所述，除上揭爭點外，為兩造所不爭執，並有系爭耕地租約、重劃後系爭土地謄本、臺中市政府都市計畫使用分區證明書、參加人終止租約申請書、臺中何厝第491號存證信函、被告110年1月14日府授地權一字第1100012971號函、110年1月26日府授地權一字第1100022344號函、110年1月21日協調會議紀錄、出、承租人委任書、111年度存字第437號提存書、被告110年3月19日府授地權一字第1100061258號函、原告臺中法院郵局第824號存證信函、110年4月28日府授地權一字第11000105805號函及送達原告證書、110年5月10日協調會議紀錄、補償費計算表、出、承租人委任書、110年5月14日府授地權一字第11000122126號函及送達原告證書、臺中何厝第314號存證信函、參加人110年6月17日租約終止登記申請書、110年度存字第1085號提存

書、原處分函文及送達證書、被告110年7月16日府授地權一字第1100173167號函、訴願書、訴願決定等相關資料在卷可稽（本院卷第103至251頁，即乙證1至乙證18），堪認為真實。

(二)應適用之法規：

1. 平均地權條例第76條第1項規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。」第77條規定：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第13條規定以書面通知出租人者為限。……」第78條第1項規定：「依第76條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」

2. 平均地權條例施行細則第98條第1項規定：「本條例第77條第1項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第78條規定以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。」

3. 減租條例第6條第1項規定：「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17條規定：「（第1項）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：…… 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。（第2項）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。」

4. 臺中市耕地租約登記自治條例第1條規定：「臺中市（以下簡稱本市）為辦理耕地租約登記，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第6條第2項規定制定本自治條例。」第2條規定：「本自治條例之主管機關為臺中市政府地政局（以下簡稱地政局）。」第3條規定：「（第1項）耕地租約之訂立、換訂、續訂、變更、終止或更正，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。（第2項）前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起30日內，向耕地所在地區公所申請。但耕地經依法編定或變更為建築用地者，出租人依平均地權條例等有關法令終止耕地租約時，應向地政局申請核准後，送耕地所在地區公所辦理。（第3項）地政局依平均地權條例第63條第1項等有關規定逕為註銷耕地租約時，除通知當事人外，並應通知耕地所在地區公所辦理耕地租約之註銷。」第4條規定：「耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：……四、耕地經依法編定或變更為非耕地使用而終止租約。」

5. 綜上，依平均地權條例第76條至第78條規定，出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為建築使用，得收回耕地，但應補償承租人為改良土地所支付之費用、尚未收穫之農作改良物，及按公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一之補償費後，以書面向直轄市或縣（市）政府申請終止耕地租約。直轄市或縣（市）政府審核出租人已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；若尚未達成協議，應邀集雙方協調，承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由該機關依上開規定計算承租人應領之補償費，並通知領取，經承租人領取或依法提存者，准予終止耕地租約。

(三)經查，臺中市○○區鎮○段245、245-1、245-2、245-3、245-4、245-5地號等6筆土地，面積合計8,911平方公尺，出、承租人均因繼承關係，而就系爭土地部分面積3,880平方公尺，訂有犁鎮字第171號耕地租約（本院卷第103-106頁）（系爭土地其餘部分，由參加人與訴外人楊銘河等人另訂犁鎮字第17101號耕地租約，本院卷第257頁）。系爭土地於109年6月9日因市地重劃編為都市計畫第一之一種住宅區，屬建築用地，有土地謄本及使用分區證明書可稽（本院卷第107-111頁），出租人於109年11月5日以臺中何厝第491號存證信函表示依平均地權條例第76條第1項規定向承租人終止系爭租約，並以該存證信函為終止租約之意思表示之送達（本院卷第425-431頁）。該存證信函經承租人楊坤榮、楊明煙、楊榮標、楊靖怡、楊佳燕、楊淑涴、原告楊坤興等7人收受（本院卷第435-440頁），承租人楊竣凱、楊季芸等2人並未送達，惟承租人楊坤榮等9人共同於109年11月16日以大甲草湖第205號存證信函向出租人表示略以：出租人以寄送存證信函（誤臺中何厝存證號碼491號為490號），表示欲單方終止租約與發放補償費，承租人等全體皆表示不同意等語（本院卷第451-459頁），可見出租人所為終止租約意思表示，已送達全部承租人。且因雙方無法達成協議，參加人以109年11月23日出租耕地編為建築用地終止租約申請書向被告申請終止系爭耕地租約（本院卷第113頁），被告於110年1月21日召開協調會議，會中出、承租人雙方僅原告未親自到場亦未委託他人，惟雙方表示同意續行協調，並於會中協調結果，出租人同意以2,400萬元補償承租人，被告表示承租人楊明煌當場以電話連繫告知原告，楊明煌表示原告已同意並願出具委任書，故被告會議紀錄結論事項以：「⑴出租人同意以新臺幣2,400萬元補償承租人。⑵出、承租雙方約定110年2月底前會同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未依結論會同辦理，承租人同意由出租人依協調金額2,400萬元整依法提存，由地政局通知南屯區公所終止耕地租

約。⑶出、承租雙方同意依上開結論協調成立。」（本院卷第129頁）嗣後，楊明煌亦向被告提供原告110年1月19日之委託書（本院卷第145頁）。出租人以電話通知代表人楊明煌轉知其他承租人於110年2月25日於南屯區公所領取補償金，該日承租人8人到場並蓋印受領證明書，惟原告未到場，參加人經連繫原告後再以簡訊通知（本院卷第147-151頁），因承租人未全數會同領取，出租人乃將補償金全數提存，並於110年3月12日檢送110年度存字第437號提存書，申請耕地租約終止登記（本院卷第153-157頁），經被告審核後以110年3月19日府授地權一字第1100061258號函准予終止租約，並通知南屯區公所辦理註銷事宜（本院卷第159頁），惟原告以臺中法院郵局第824號存證信函向南屯區公所請求暫緩辦理系爭租約註銷登記事由，並主張未委託任何人出席協調會議等（本院卷第161-169頁），因事涉代理疑義，被告乃於110年5月10日再次召開協調會議，並以110年4月28日府授地權一字第1100105805號函通知雙方，並經原告親自收受（本院卷第171-173頁），因承租人未全體出席（僅原告未親自到場亦未委託他人），協調不成立，被告乃依平均地權條例第77條規定標準計算承租人應領之補償費，並請租佃雙方依會議結論內容辦理，會議結論事項：「（三）本次協調會承租人未全體出席，協調不成立，依平均地權條例第78條規定，由本府（地政局）依平均地權條例第77條規定標準計算承租人應領之補償費，補償費金額共計新臺幣2,671萬7,837元，經出席之出、承租人確認計算方式及內容後，無意見。（四）請出租人依規通知承租人領取補償費，並會同至南屯區公所辦理終止租約登記，承租人如未會同辦理，由出租人將補償費新臺幣2,671萬7,837元依法提存，並於提存完成後，將提存書影本送本府（地政局），經確認提存完成准予終止租約。」被告並以110年5月14日府授地權一字第1100122126號函送會議結論及補償費計算表予出、承租人雙方，原告於110年5月18日親自收執在案（本院

卷第177-197頁）。出租人以110年6月3日臺中何厝第314號存證信函通知全體承租人於110年6月16日前往南屯區公所會同領取，原告於110年6月4日親自收受（本院卷第199-207頁）；110年6月16日經承租人8人到場並蓋印受領證明書（本院卷第210-211頁），僅原告未到場，因承租人未全數會同領取，出租人依法將補償金全數提存，並於110年6月21日檢送110年度存字第1085號提存書，申請耕地租約終止登記（本院卷第213-221頁），經被告審查後於110年6月28日以原處分函准予終止租約，及通知南屯區公所註銷系爭耕地租約，並請囑託所轄地政事務所註銷三七五租約註記。被告復以110年7月16日府授地權一字第1100173167號函表明原處分救濟方法、期間（本院卷第223-229頁）。綜上經過，可知，系爭土地因重劃已變更編定為建築用地，參加人依平均地權條例第76條至第78條規定通知承租人終止耕地租約，並向被告申請收回耕地，經被告邀集雙方協調，因承租人之一即原告拒不接受協調，致未達成協議，被告乃依平均地權條例第77條第1項規定計算承租人應領之補償費，參加人經通知承租人領取，因承租人未全體會同領取，經參加人依法提存後，被告以原處分准予終止耕地租約，並無違法之處。

(四)原告主張減租條例應優先平均地權條例適用，本件補償費計算之基準，應依減租條例第17條第2項第3款「終止租約當期」（110年）之公告土地現值為準，被告依平均地權條例第77條第1項、同條例施行細則第98條規定以「申請終止租約當期」（109年）之公告土地現值計算，應屬違法乙節。經查，出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，本得依平均地權條例第76條規定或減租條例第17條第1項第5款規定終止租約。系爭土地於109年6月9日因市地重劃編為都市計畫第一之一種住宅區，屬建築用地，出租人於109年11月5日以臺中何厝第491號存證信函表示依平均地權條例第76條第1項規定終止系爭租約，故依平均地權條例施行細則第98條規定：「本條例第77

條第1項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第78條規定以書面向直轄◯縣市(市)主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。」參加人以109年11月23日終止租約申請書向被告申請終止系爭耕地租約，被告以109年11月24日收件當期之公告土地現值，計算補償費，並無違誤。再者，依據內政部79年8月15日（79）台內地字第827373號函：「案經邀集法務部、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府會商獲致結論如次：『按出租耕地經依法編為建築用地，出租人得終止租約，為耕地三七五減租條例第17條第1項第5款所明定，該終止租約之效力，自出租人之意思表示到達承租人之時發生，是同條第2項第3款終止租約當期之公告土地現值，應係出租人為終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值；業佃雙方如對給付補償費或返還耕地等對待給付問題發生爭議，應依耕地三七五減租條例第26條規定予以處理。』」故原告援引之內政部69年2月25日69台內地字第2354號函釋以「應以直轄◯縣市市政府核准終止租約時當期之公告土地現值為計算標準」之見解，業經內政部函釋變更，據此，參加人縱使依據減租條例第17條第1項第5款規定終止租約，同條第2項第3款終止租約當期之公告土地現值，亦係出租人為終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值，本件參加人於109年11月5日以存證信函終止租約之意思表示已合法通知承租人，已如前述，亦應以109年公告土地現值為計算基準。是本件無論依平均地權條例第77條第1項、同條例施行細則第98條規定或係減租條例第17條第2項第3款規定，均應以109年公告土地現值為補償費之計算基準。從而，原告主張本件補償費計算之基準，應以110年之公告土地現值為準云云，顯屬無據。另查，平均地權條例第77條規定，於66年6月6日修正時係規定：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，其為自行建築者，應就『終止租約當期』之公告

土地現值……」然此規定於75年6月29日修正後以：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就『申請終止租約當期』之公告土地現值……」，故原告援引平均地權條例75年修法前之最高行政法院71年度判字第1331號、74年度判字第835號判決，顯與現行法規定不符。

(五)原告復主張被告未依法通知承租人領取補償費，違反平均地權條例第78條第1項規定，及參加人未至承租人處所清償，其提存不合法等節。查平均地權條例第78條固規定「承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取」，惟被告於110年5月10日協調會議紀錄已載明，依平均地權條例第77條規定標準計算承租人應領之補償費，補償費金額共2,671萬7,837元，並請出租人通知承租人領取補償費等內容，而當日會議除原告未親自出席亦未委託他人出席外，承租人楊明煌到場並代理楊靖怡、楊佳燕、楊淑涴、楊季芸，承租人楊榮標到場並代理楊竣凱，承租人楊坤榮親自到場，是其等均知悉上開會議結論所示之補償費通知領取方式，而被告會後復將上開會議紀錄及補償費計算表送達原告，原告於110年5月18日已收受送達（本院卷第197頁），亦已知悉會議結論所示之補償費通知領取方式，全體承租人均無人對會議結論「由出租人依規通知承租人領取補償費」乙事為反對意見，嗣出租人據此以110年6月3日存證信函通知全體承租人於110年6月16日前往南屯區公所會同領取，已使承租人知悉領取補償費之時間及地點，且該等補償費領取之時間及地點亦無違公平原則，或有原告及其他承租人顯難以到達之情事，被告雖未再以函文通知承租人領取，程序雖略有瑕疵，惟瑕疵極其輕微，尚不影響承租人之權益，且原告本人亦收受上開存證信函，明確知悉領取補償費之時間及地點，應認已受有適足之程序保障。復依民法第314條規定「清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，

或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。」本件系爭耕地租約第4條約定：「應納地租依左列甲項或乙項議定之。甲、繳納實物-地點定在南屯區鎮平里佃戶……。乙、繳納現金-按應繳實物數額議定代金額……」即雙方約定繳納實物時之清償地為佃戶家，然對於現金交付並無約定清償地，參加人亦稱平時收取租金地點在瑞成堂、瑞成堂旁公園、停車場、瑞成堂外田間、聖帥宮、黃家水碓鎮南田間、楊家老家等地點，未為原告否認，可見平時收取現金租金之地點應係以當下租佃雙方均便利之處所決定之，應屬民法第314條規定「得依其他情形決定」之清償地。是參加人以雙方於交付、領取補償費後，須會同至南屯區公所辦理終止租約登記，乃以存證信函通知承租人於南屯區公所交付補償費，難認屬有違民法第314條規定之清償地。是原告主張參加人未至承租人處所清償，無受領遲延，其提存不合法等，均無可採。

(六)被告依平均地權條例第77條、第78條規定，以系爭租約標的重劃前為6筆土地，登記總面積為8,911平方公尺、租約總面積3,880平方公尺；重劃後分配為2筆土地，因重劃後2筆土地各有增配及減配之情形，故應以「重劃後應分配面積」為準，依重劃前6筆土地登記總面積8,911平方公尺與承租面積3,880平方公尺之比例計算租約面積。鎮福段118地號土地重劃後應分配面積為1,749.62平方公尺，計算後租約面積為761.81平方公尺（1,749.62□3,880/8,911=761.81），鎮福段226地號土地重劃後應分配面積為2,634.72平方公尺，計算後租約面積為1,147.20平方公尺（2,634.72□3,880/8,911=1,147.20），故重劃後租約面積合計為1,909.01平方公尺。另預計土地增值稅部分，臺中市地方稅務局以110年4月29日中市稅文分字第1102308632號函以鎮福段118地號預計土地增值稅為2萬4,910元及同段226地號預計土地增值稅為0元；

故本案補償費按109年公告土地現值（每平方公尺4萬2,000元）減除預計土地增值稅後餘額三分之一計算，補償金額計2,671萬7,837元，計算式如下：【(1909.01□42000)-24910】/3=26,717,837元，符合平均地權條例第77條規定，此有卷附耕地租約、土地建物查詢資料，及重劃前後土地分配清冊、地價補償費清冊、承租人補償費計算表、109年土地公告現值附卷可稽（本院卷第103-109、267-275頁、訴願卷第196、197頁）。審酌系爭耕地重劃後，參加人所獲分配之土地面積及其價值，均是以重劃後土地為計，且依系爭耕地租約原告及其他承租人所承租者為重劃前耕地之部分面積，從而被告依承租面積比例核算補償費，應屬妥適，綜上，被告110年5月14日府授地權一字第1100122126號函檢送同年月10日協調會議紀錄及補償費計算表，以承租人應領之補償費2,671萬7,837元，並無違誤。原告主張補償費應以110年准予終止租約時土地公告現值每平方公尺7萬4,700元及重劃前系爭租約耕地面積3880平方公尺計算，並無可採。

(七)綜上，被告以參加人已檢附提存書，以原處分准予終止租約，並無違法，訴願決定遞予維持，亦無違誤。原告猶執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

(八)本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併予敘明。

七、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　16　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉錫賢

法　官　莊金昌

法　官　楊蕙芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　林昱妏