

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上更一字第59號

上訴人 保證責任臺中市清水合作農場

法定代理人 顏朝雄

訴訟代理人 林三元律師

被上訴人 彰化縣政府

法定代理人 王惠美

訴訟代理人 黃雅慧

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國111年4月29日臺灣臺中地方法院111年度訴字第313號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人在原審主張其與被上訴人間訂有臺中市○○區○○段00000地號、000-0地號土地（下合稱系爭土地）之耕地三七五租約（下稱系爭租約），因臺中市政府建設局申請撥用系爭土地為道路用地，被上訴人乃終止系爭租約，並收回系爭土地，惟上訴人對於被上訴人計算補償金之數額有異議，而在原審訴之聲明：被上訴人就系爭土地之耕地補償金，應按徵收當期之市價補償3分之1予上訴人（原審卷第17、133頁）。嗣於本院前審審理時更正聲明：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）362萬438元（本院前審卷第76頁）。上訴人並於本審補稱其因系爭租約遭被上訴人終止而受領之補償金不足，本件係依耕地三七五減租條例第17條第2項規定，請求被上訴人給付不足之補償金等語（本院卷第64、87頁）。上訴人乃於本審主張除原已請求被上訴人應給付362萬438元外，另於本院審理時追加聲明：被上訴人應再給付

上訴人181萬8564元（本院卷第86頁）。經核，上訴人在本院前審所為之更正聲明及於本審所為關於訴訟標的之陳述部分，係屬於不變更訴訟標的之事實上或法律上補充陳述，均合於民事訴訟法第256條規定。上訴人在本審所為之追加聲明部分，係屬於擴張應受判決事項之聲明，合於同法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、上訴人主張：

兩造於民國108年1月19日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭土地。嗣臺中市政府建設局申請撥用系爭土地闢為道路，被上訴人乃終止系爭租約收回土地，上訴人自得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、第2項規定，請求被上訴人給予補償，而上訴人已自臺中市政府建設局受領補償金271萬9501元，惟上開補償金額係以系爭土地109年度公告現值總價之3分之1為計算，並未比照土地徵收條例第30條第1項規定，依系爭土地109年度市價之3分之1為補償。而系爭土地109年度之市價約為系爭土地109年度公告現值之3倍即2447萬5509元，被上訴人應受補償金即為815萬8503元，扣除上訴人已領得271萬9501元，被上訴人尚應給付補償金543萬9002元。上訴人已在原審請求被上訴人應給付其中362萬438元，並於本審追加被上訴人應再給付剩餘之181萬8564元。故依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：被上訴人應給付上訴人362萬438元。暨於本審追加聲明：被上訴人應再給付上訴人181萬8564元。

參、被上訴人抗辯：

系爭土地為公有土地，由需地機關臺中市政府建設局依法無償撥用，並已依平均地權條例第11條第3項及其施行細則第9條第2項規定，按核准撥用當期公告土地現值之3分之1補償予承租系爭土地之上訴人。本件並非土地重劃，亦非土地徵收，公有土地撥用並無土地徵收條例第30條第1項規定之適用等語。

肆、原審駁回上訴人之請求。上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加。兩造於本院聲明如下：

一、上訴人上訴聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人應給付上訴人362萬438元。

二、上訴人追加之訴聲明：

被上訴人應再給付上訴人181萬8564元。

三、被上訴人答辯聲明：

上訴及追加之訴均駁回。

伍、兩造不爭執事項（本院卷第63-64頁）：

一、兩造於108年1月19日簽訂彰化縣縣有耕地租賃契約（即系爭租約），由上訴人向被上訴人承租系爭土地，租賃期間自108年1月19日至113年12月31日止。

二、上訴人承租系爭土地後，於108年2月25日將系爭土地出租予蔡篤昆等6名場員耕作，並簽訂公有耕地租賃契約書。

三、臺中市政府建設局前申請無償撥用系爭土地道路用地，經被上訴人109年12月31日同意，嗣經行政院110年4月6日核准由臺中市政府無償撥用，並已完成撥用程序。

四、兩造已依原審卷第95頁彰化縣縣有耕地租約第9條第7款約定終止系爭租約，被上訴人並已收回系爭土地。

五、臺中市政府建設局因系爭土地為臺中港特定區都市計畫之道路用地，而向被上訴人申請撥用系爭土地闢為道路。臺中市政府建設局已依系爭土地109年度公告土地現值3分之1為補償，並無計扣土地增值稅，將補償金271萬9501元撥付上訴人領取。

六、上訴人向臺中市清水區公所耕地租佃委員會申請調解，因調解不成立，由臺中市政府耕地租佃委員會調處，上訴人不服調處結果，乃經該會移送臺灣臺中地方法院審理（即本件）。

陸、本院之判斷：

一、上訴人主張兩造間系爭租約關係終止後，被上訴人應依三七五減租條例第17條第2項規定給予上訴人補償，該補償金之計算應參照土地徵收條例第30條第1項規定，按系爭土地終止當時之市價為補償，故其尚得請求之補償金為543萬9002元云云。被上訴人則以前詞置辯。經查：

- (一)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非耕地使用時之情形，不得終止，耕地三七五減租條例第17項第1項第5款定有明文。又依前開規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人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之補償，同條例第17條第2項第3款亦有明文。
- (二)依平均地權條例第11條規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府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，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之3分之1，補償耕地承租人（第1項）。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交（第2項）。公有出租耕地依法撥用時，準用前2項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔（第3項）」，及平均地權條例施行細則第9條規定：「依本條例第11條第1項規定扣除之土地增值稅，以被徵收或照價收買土地實際應繳納之土地增值稅為準（第1項）。公有出租耕地依法撥用時，依本條例第11條第3項規定，應按核准撥用當期公告土地現值之3分之1，補償承租人（第2項）」。又按公地撥用乃政府行使公法上之權力，使需地機關取得所需之公有土地，除依法令規定辦理有償撥用，應移轉所有權外，以無償撥用為原則，其性質為使用權之讓與，而非物權之變更，依土地法第26條規定，各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用。是公地撥用為公法行為，政府因公用需要使用已放租之公地，得實行行政執行辦理撥用，至原訂有公有耕地租約之公有出租耕地，應於奉准撥用後，依平均地權條例第11條第1項、第3項及同條例施行細則第9條第2項規定，除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，並應按撥用當期該土地公告土地現值之3分之1補償予承租人。所規定之應按撥用當期該土地公告土地現值，係指依法核准撥用之日當期之公告土地現值而言，所需補償費，如為無償撥用者，由需地機關負擔。

(三)查系爭土地為公有出租耕地，且係由臺中市政府建設局申請依法無償撥用，核與耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定「變更為非耕地使用時之情形」相符合，被上訴人既已終止系爭租約而收回土地，上訴人即得依同條例第17條第2項規定，請求補償。惟本件系爭土地既屬於公有出租之耕地，且經臺中市政府建設局申請依法無償撥用，則依平均地權條例第11條第1項、第3項及同條例施行細則第9條第2項規定，應按撥用當期該土地公告土地現值之3分之1補償予耕地承租人，並由需地機關臺中市政府建設局負擔。而兩造均不爭執臺中市政府建設局已依系爭土地109年度公告土地現值3分之1為補償，並無計扣土地增值稅，將補償金271萬9501元撥付上訴人之事實，堪認上訴人已依前揭規定而領取足額之補償金。

(四)上訴人雖主張其所得領取之補償金，應按土地徵收條例第30條規定，依徵收當期土地市價補償云云。惟因國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地，但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限，土地法第208條定有明文。可知所謂徵收者，乃由需要土地機關，以其事業所需之土地範圍為限，將該項土地予以全部徵收，並給予合法之補償，而取得該項土地之所有權，供其事業使用之謂。蓋土地徵收，乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要或實施國家經濟建設，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定「私有」土地，給予相當補償，強制取得土地之一種處分行為，是土地徵收，係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪，但應給予合理之補償，以填補被徵收人之損失，對被徵收土地之所有權人而言，係為公共利益所受特別犧牲，被徵收之土地，依據101年1月4日修正公布而於同年9月1日施行之土地徵收條例第30條規定，應按照徵收當期之市價補償其地價。是若私人出租耕地經變更為公共設施保留地，嗣後被徵收時，始有適用土地徵收條例第30條規定之餘地；然則，系爭土地自始迄經行政院核准由臺中市政府無償撥用後，均為彰化縣所有，且為公有，並非私有，僅管理者由彰化縣政府異動為臺中市

政府建設局，原所有權利人並無何得喪變更之情形，有系爭土地登記謄本、土地建物查詢資料及異動索引可稽（原審卷第84、97至98、103至104頁），故無徵收之問題，當與上開規定情形不同，自無適用土地徵收條例之餘地甚明。上訴人主張被上訴人應比照土地徵收條例第30條規定，按系爭土地撥用當期之市價3分之1予以補償云云，洵屬無據。

(五)上訴人另主張依憲法第7、15條規定、司法院大法官會議解釋第485號之意旨，本件補償金額應類推適用土地徵收條例第30條第1項規定，否則有違憲法保障之平等權、財產權云云。惟按未經法律規範之事項，得否類推適用某法律規定，應先探求某項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於同一法律理由，依平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項，最高法院101年度台上字第923號判決意旨參照。本件個案事實係因系爭土地為公有出租耕地依法無償撥用之情形，需地機關應負擔補償予承租人之金額，已詳細規定於平均地權條例第11條第1項、第3項及同條例施行細則第9條第2項；而土地徵收條例第30條第1項規定係政府辦理土地徵收時，原所有權人獲有土地代價（如補償地價金額），與公有出租耕地依法撥用時，原土地之所有權人並未獲得相對之地價代價，即有不同，復因平均地權條例第11條第1項、第3項及同條例施行細則第9條第2項等規定甚明，難認有法律漏洞待填補，亦不得任意類推適用。故上訴人主張其得領取之補償金額應類推適用土地徵收條例第30條第1項而為計算云云，即無足採。

二、綜上，上訴人依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、第2項規定，請求被上訴人應給付上訴人362萬438元，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本審追加請求被上訴人應再給付上訴人181萬8564元部分，亦無理由，應駁回其追加之訴。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另論述。

捌、據上論結，本件上訴及追加之訴，均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 鄭舜元
法官 林孟和

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 郭蕙瑜
中 華 民 國 113 年 2 月 21 日