

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第8號

01
02
03 上 訴 人 楊坤興
04 訴訟代理人 李淑女律師
05 被 上 訴 人 黃柏鈞
06 黃正豐
07 黃崇道
08 黃崇亮
09 黃柏誠
10 黃正杰
11 黃正超
12 黃喜虹
13 黃陳麗雪
14 黃郁菁
15 黃建彰（即○○○之承受訴訟人）

16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 黃建銘（即○○○之承受訴訟人）

19 0000000000000000
20 黃雅偵（即○○○之承受訴訟人）

21 0000000000000000
22 黃建勳（即○○○之承受訴訟人）
23 0000000000000000

24 共 同

25 訴訟代理人 蔡本勇律師

26 上列當事人間請求耕地租佃補償費事件，上訴人對於民國113年9
27 月9日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第733號第一審判決提起
28 上訴，本院於114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 上訴駁回。

31 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項分別定有明文。經查，原審被告○○○於民國000年00月00日死亡，繼承人為黃建銘、黃建彰、黃雅偵、黃建勳，其等於114年1月24日具狀聲明承受訴訟，並提出除戶謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表為證（見本院卷第141至151頁），依前揭規定應予准許。

貳、實體方面：

一、楊坤興主張：

(一)楊坤興及訴外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下合稱楊坤興等9人，分稱楊坤興、○○○等8人），與黃柏鈞、黃正豐、黃崇道、黃崇亮、○○○、黃柏誠、黃正杰、黃正超、黃喜虹、黃陳麗雪、黃郁菁（下稱黃柏鈞等11人）就附表一所示土地（下稱系爭耕地）訂有三七五耕地租約（臺灣省臺中市○○○地○○○鎮○○000號，下稱系爭租約），租期自104年1月1日至109年12月31日。系爭耕地屬臺中市單元五高鐵新市鎮自辦市地重劃區（下稱單元五重劃區），重劃後分配為○○段000、000地號之住宅區用地（下稱系爭重劃土地）。黃柏鈞等11人因系爭耕地變更為住宅區用地，於109年11月5日以臺中○○郵局第491號存證信函（下稱系爭存證信函）對楊坤興等9人為終止租約，系爭存證信函僅送達楊坤興、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等7人，未送達○○○、○○○等2人，黃柏鈞等11人未合法終止租約自不生效力，系爭租約仍有效存在，爰先位請求確認兩造就系爭

01 重劃土地之耕地租約存在。

02 (二)倘若鈞院認系爭租約發生終止效力，依耕地三七五減租條例
03 (下稱減租條例)第17條第1項第5款、第2項第3款規定，因
04 耕地編定或變更為非耕地而終止租約，應以原租賃面積依終
05 止租約當期公告現值計算補償費為新臺幣(下同)9,660萬
06 3,697元【計算式： $\{ (110\text{年度公告現值}74,700\text{元} \times \text{土地面}$
07 $\text{積}3,880\text{m}^2) - \text{增值稅}24,910\text{元} \} \times 1/3 = 96,603,697\text{元}$ 】。
08 臺中市政府於終止租約協調會議依平均地權條例第77、78條
09 規定，以109年度公告現值4萬2,000元及重劃比例計算承租
10 面積1909.01m²計算補償費為2,671萬7,837元(計算方式如
11 附表二所示)，惟補償費計算應優先適用減租條例規定，以
12 符耕地租約保護佃農之意旨。楊坤興應有部分為1/6，楊坤
13 興應可取得補償費1,610萬0,616元(計算式： $96,603,697 \div 6$
14 $= 16,100,616$)，因楊坤興等9人共同領取黃柏鈞等11人提
15 存之2,671萬7,837元，楊坤興已受分配其中1/6計445萬2,97
16 3元，黃柏鈞等11人應再連帶給付楊坤興1,164萬7,643元
17 (計算式： $16,100,616 - 4,452,973 = 11,647,643$)，爰依
18 減租條例第17條第1項第5款、第2項第3款規定備位請求黃柏
19 鈞等11人連帶給付楊坤興1,164萬7,643元本息。

20 (三)原審為楊坤興敗訴之判決，楊坤興提起上訴，上訴聲明：1.
21 原判決廢棄。2.先位聲明：確認兩造就系爭重劃土地之耕地
22 租約存在。3.備位聲明：黃柏鈞等11人應連帶給付楊坤興1,
23 164萬7,643元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
24 5%計算之利息。4.備位聲明部分願供擔保請准宣告假執行。

25 二、黃柏鈞等11人抗辯：

26 (一)黃柏鈞等11人於109年11月5日以系爭存證信函終止租約，雖
27 僅楊坤興、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○
28 ○○等7人收受，○○○、○○○並未送達，惟楊坤興等9人
29 (包含○○○、○○○)於109年11月16日寄發存證信函予
30 ○○○等11人，信函載明「欲單方終止租約與發放補償費等
31 相關事宜。於此，承租人等全體皆表示不同意」等語，足認

01 終止租約意思表示已到達全部承租人即楊坤興等9人。且楊
02 坤興就臺中市政府110年6月28日府授地權一字第1100157516
03 號函文准予終止租約之行政處分不服而提起行政訴訟，經臺
04 中高等行政法院（下稱臺中高行）110年度訴字第305號判決
05 駁回，楊坤興不服上訴，經最高行政法院111年度上字第554
06 號判決駁回確定（下稱系爭行政訴訟判決）。系爭行政訴訟
07 判決已敘明○○○等11人於109年11月5日以系爭存證信函終
08 止租約已發生效力。

09 (二)系爭耕地屬於單元五重劃區範圍，臺中市政府於97年10月20
10 日核定重劃計畫書，於97年11月27日公告確定，後於107年7
11 月6日核定修正重劃計畫書，107年8月20日公告確定。重劃
12 會於108年4月8日、108年5月9日就系爭重劃土地召開三七五
13 租約協調會議，因土地所有權人及承租人未到齊致協調不成
14 立。依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃
15 辦法）第37條第1項規定，關於補償費之計算應依平均地權
16 條例規定，而非適用減租條例第17條第2項第3款規定計算補
17 償費。系爭行政訴訟判決亦敘明應適用平均地權條例規定，
18 計算補償費以終止租約年度即109年度公告現值及重劃分配
19 確定後面積為基準。

20 (三)楊坤興就系爭租約之權利源自於被繼承人○○○（00年00月
21 00日死亡），○○○之全體繼承人繼受系爭租約權利而為公
22 同共有，楊坤興不得單獨提起本訴等語，資為抗辯。答辯聲
23 明：上訴駁回。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第164至167、253頁）：

25 (一)承租人○○○於76年5月22日與出租人○○○就系爭耕地訂
26 立耕地租約（租約字號犁鎮字第171號），租賃期限自74年1
27 月1日至79年12月31日；80年1月1日至85年12月31日續訂6
28 年；86年1月1日至91年12月31日再續訂6年；92年1月1日至9
29 7年12月31日再續訂6年（見原審卷一第38至41頁）。

30 (二)承租人○○○與出租人○○○、○○○、○○○、黃崇亮、
31 黃崇道就系爭耕地變更租約（租約字號犁鎮字第171號），

01 租賃期限自98年1月1日至103年12月31日（見原審卷一第411
02 頁）。106年間因分割繼承，出租人變更為○○○、○○
03 ○、黃崇亮、黃崇道、黃柏鈞、黃柏誠、黃郁菁（見原審卷
04 一第477、549頁）；108年間因分割繼承，出租人變更為○
05 ○○、○○○、黃崇亮、黃崇道、黃柏鈞、黃柏誠、黃郁
06 菁、黃陳麗雪（見原審卷一第629頁）；109年間因分割繼
07 承，出租人變更為○○○、黃崇亮、黃崇道、黃柏鈞、黃柏
08 誠、黃郁菁、黃陳麗雪、黃喜虹、黃正杰、黃正豐、黃正超
09 （見原審卷一第631頁）。

10 (三)○○○於00年00月00日死亡，繼承人楊坤興等9人於102年6
11 月20日以原承租人○○○死亡為由，向○○區公所申請變更
12 承租人，經○○區公所核准後臺中市政府地政局准予備查。
13 楊坤興等9人為承租人之租約租期自104年1月1日至109年12
14 月31日（見原審卷一第401至403頁）。

15 (四)系爭耕地位於單元五重劃區，109年間市地重劃後分配為臺
16 中市○○區鎮○段000○000地號等2筆第一之一種住宅區用
17 地（登記面積分別為1782.21m²、2552.26m²；應分配面積分
18 別為1749.62m²、2634.72m²），屬建築用地（見原審卷一第
19 145頁）。

20 (五)黃柏鈞等11人於109年11月5日以系爭存證信函表示因系爭耕
21 地變更為住宅區用地，對楊坤興等9人為終止租約之意思表
22 示，系爭存證信函經楊坤興、○○○、○○○、○○○、○
23 ○○、○○○、○○○等7人收受，○○○、○○○並未送
24 達（見原審卷一第141至144、155至158）。

25 (六)楊坤興等9人（含○○○、○○○）於109年11月16日以大里
26 草湖第205號存證信函向黃柏鈞等11人表示略以：出租人逕
27 行寄送存證信函，而欲單方終止租約與發放補償費，承租人
28 等全體皆表示不同意等語（見原審卷一第161至164頁）。

29 (七)黃柏鈞等11人於109年11月23日向臺中市政府申請終止系爭
30 租約，臺中市政府於110年1月21日召開「黃柏鈞等11人所有
31 出租土地申請依平均地權條例第76～78條規定終止租約協調

01 會議」。會議結論為「出租人同意以2,400萬元補償承租
02 人，雙方約定110年2月底前會同至○○區公所辦理終止租約
03 登記，承租人如未依結論會同辦理，承租人同意由出租人依
04 協調金額2,400萬元依法提存，由地政局通知○○區公所終
05 止耕地租約」。出席人員出租人有黃正豐、黃建銘、黃崇
06 道、黃柏鈞、黃崇亮；承租人有○○○、○○○、○○○、
07 ○○○、○○○（見原審卷一第43至44頁）。

08 (八)臺中市政府於110年5月10日召開「黃柏鈞等11人所有出租土
09 地申請依平均地權條例第76~78條規定終止租約協調會
10 議」。會議結論為「本次協調會承租人未全體出席，協調不
11 成立，依平均地權條例第78條規定，由本府（地政局）依平
12 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
13 費金額共計2,671萬7,837元，經出席之出、承租人確認計算
14 方式及內容後，無意見，請出租人依規通知承租人領取補償
15 費，並會同至○○區公所辦理終止租約登記，承租人如未會
16 同辦理，由出租人將補償費2,671萬7,837元依法提存，並於
17 提存完成後，將提存書影本送本府（地政局），經確認提存
18 完成准予終止租約」。出席人員除楊坤興以外，出租人、承
19 租人均有到場或委託他人出席（見原審卷一第47至48頁）。

20 (九)臺中市政府以110年5月14日府授地權一字第1100122126號函
21 文將110年5月10日之會議結論寄送出租人及承租人（含楊坤
22 興），並請租佃雙方依會議結論內容辦理（見原審卷一第45
23 頁）。

24 (十)黃柏鈞等11人於110年6月3日寄送台中何厝第314號存證信函
25 （見原審卷一第350至352頁）通知承租人於110年6月16日前
26 往○○區公所領取補償，楊坤興未前往領取，黃柏鈞等11人
27 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
28 書向臺中市政府申請終止租約。臺中市政府以110年6月28日
29 府授地權一字第1100157516號函文回覆黃柏鈞等11人：「出
30 租人黃柏鈞等11人申請……依平均地權條例第76條至第78條
31 規定收回出租耕地一案…按平均地權條例第78條規定……出

01 租人就承租人應領之補償費2,671萬7,837元提存法院，並檢
02 附提存書……應准予終止租約…」（下稱系爭行政處分），
03 並通知承租人及○○區公所（見原審卷一第382至383頁）。

04 □楊坤興就系爭行政處分提起訴願，主張系爭租約縱然准予終
05 止，應以110年度耕地公告現值每 m^2 7萬4,700元為計算基
06 礎，且以重劃後之比例計算承租土地面積明顯錯誤等語，經
07 內政部訴願審議委員會於111年9月23日以台內訴字第110042
08 0816號決定書駁回訴願（見原審卷一第55至61頁）。

09 □楊坤興就內政部訴願審議委員會111年9月23日以台內訴字第
10 1100420816號訴願決定書提起行政訴訟主張「補償費計算應
11 以終止租約當期即110年之公告土地現值為計算，系爭租約
12 於110年6月28日以函文准予終止，斯時系爭土地公告現值為
13 每 m^2 7萬4,700元，承租土地面積為3,880 m^2 ，扣除增值稅24,
14 910元後餘額1/3，補償費應為9,660萬3,697元，臺中市政府
15 逕以109年度公告現值每 m^2 4,200元計算補償費，殊屬錯誤」
16 等情，經臺中高行於111年6月16日以110年度訴字第305號判
17 決駁回其訴（見原審卷一第167至187頁）。

18 □楊坤興就臺中高行111年6月16日以110年度訴字第305號判決
19 提起上訴，最高行法院於113年10月23日判決上訴駁回確定
20 （見本院卷第133至140頁）。

21 □系爭耕地109年度公告現值為每 m^2 4萬2,000元（見原審卷二
22 第77頁）；110年度公告現值為每 m^2 7萬4,700元；107年公告
23 現值每 m^2 4萬1,400元（見本院卷第331頁）。

24 □楊坤興等9人業已領取黃柏鈞等11人提存之補償費2,671萬7,
25 837元，其中1/6即445萬2,973元由楊坤興取得。

26 四、兩造爭點：

27 (一)系爭租約是否未發生終止效力而有效存在？

28 (二)楊坤興得否單獨提起本訴？

29 (三)楊坤興主張依減租條例第17條第2項第3款規定請求補償費

30 （即以110年度公告現值7萬4,700元及承租面積3,880 m^2 為計
31 算基準），有無理由？

01 五、本院判斷：

02 (一)系爭租約至遲於109年11月16日發生終止效力：

03 1.楊坤興主張黃柏鈞等11人於109年11月5日以系爭存證信函對
04 楊坤興等9人為終止租約之意思表示，因系爭存證信函僅送
05 達楊坤興、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○
06 ○○等7人，未送達○○○、○○○，黃柏鈞等11人未合法
07 終止租約而未發生效力云云，為黃柏鈞等11人所否認，並以
08 前詞置辯。

09 2.按當事人依法律之規定，以意思表示終止契約，而其契約當
10 事人之一方有數人者，依民法第263條準用第258條第1項、
11 第2項之規定，應由其全體或向其全體為之。所謂應由其全
12 體為之，非單指該當事人全體同時共同為之，即令係先後各
13 別為之，尚非法所不許（最高法院101年度台上字第250號判
14 決意旨參照）。又按非對話而為意思表示者，其意思表示，
15 以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項前段定
16 有明文。又所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範
17 圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言（最高法
18 院54年台上字第952號判決先例意旨參照）。

19 3.經查，黃柏鈞等11人於109年11月5日以系爭存證信函對楊坤
20 興等9人為終止租約之意思表示，為兩造所不爭執（見不爭
21 執事項(五)）；觀諸系爭存證信函收件人欄記載「楊坤興等9
22 人（詳收件人名冊）」，收件人名冊列有○○○、○○○之
23 姓名、戶籍地址、聯絡地址，此有系爭存證信函及收件人名
24 冊附卷可稽（見原審卷一第141、144頁），故黃柏鈞等11人
25 已向全體承租人為終止租約之意思表示。雖系爭存證信函僅
26 送達楊坤興、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、
27 ○○○等7人，而未送達○○○、○○○等2人，為兩造所不
28 爭執（見不爭執事項(五)）；惟楊坤興等9人（含○○○、○
29 ○○）嗣於109年11月16日以大里草湖第205號存證信函向黃
30 柏鈞等11人表示略以：出租人逕行寄送存證信函，而欲單方
31 終止租約與發放補償費，承租人等全體皆表示不同意等語

01 (見不爭執事項(六))，足推系爭存證信函內容於109年11月1
02 6日前已到達○○○、○○○隨時可了解之客觀狀態。況臺
03 中市政府於110年1月21日召開終止租約協調會議時，○○○
04 親自出席而未對終止租約效力提出異議(見不爭執事項
05 (七))；嗣臺中市政府於110年5月10日召開終止租約協調會議
06 時，○○○、○○○亦委託他人出席而未對終止租約效力提
07 出異議(見不爭執事項(八))，足推黃柏鈞等11人終止租約之
08 意思表示，至遲於109年11月16日前已到達○○○、○○
09 ○。揆諸前揭判決意旨，黃柏鈞等11人以系爭存證信函對楊
10 坤興等9人為終止租約之意思表示，雖先後到達楊坤興等9
11 人，仍屬向全體承租人為之而發生終止租約之效力，楊坤興
12 先位聲明請求確認兩造就系爭重劃土地之耕地租約存在，自
13 無理由。

14 (二)楊坤興得單獨提起本件訴訟：

- 15 1.楊坤興主張其與○○○等8人就系爭耕地與黃柏鈞等11人訂
16 立系爭租約，補償費之請求係屬可分之債，自得單獨請求等
17 語；為黃柏鈞等11人所否認，辯稱系爭租約源自楊坤興等9
18 人之被繼承人○○○，系爭租約權利為共同共有，楊坤興不
19 得單獨提起本訴云云。
- 20 2.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律
21 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法
22 第271條前段定有明文。
- 23 3.經查，楊坤興雖因○○○00年00月00日死亡而取得系爭租約
24 之繼承權，惟楊坤興等9人於102年間依臺中市政府地政局10
25 2年8月13日中市地權字第1020031253號函文，將承租人變更
26 為楊坤興等9人，即楊坤興等9人與黃柏鈞等11人另訂三七五
27 租約，此為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))，故楊坤興係
28 依共同承租人身分請求黃柏鈞等11人給付補償費，並非基於
29 繼承之共同共有關係為請求，且金錢債權屬可分之債，自無
30 須經全體承租人同意或一同起訴為必要，黃柏鈞等11人抗辯
31 楊坤興不得單獨提起本件訴訟，顯有誤會。

01 (三)楊坤興主張依減租條例規定請求補償費，為無理由：

02 1.楊坤興主張基於保護佃農政策，耕地補償費應優先適用減租
03 條例第17條第1項第5款、第2項第3款規定，即以租賃面積3,
04 880m²及110年度公告現值7萬4,700元為計算基準，補償費應
05 為9,660萬3,697元【計算式：{ (74,700元×3,880m²) -增
06 值稅24,910元} ×1/3=96,603,697元】云云；為黃柏鈞等11
07 人所否認，並抗辯系爭耕地為單元五重劃區，關於終止租約
08 補償問題應優先適用獎勵重劃辦法及平均地權條例規定，不
09 得適用減租條例第17條第1項第5款、第2項第3款規定等語。

10 2.按重劃後關於重劃前耕地租約之清理，如係公辦市地重劃，
11 依平均地權條例第63條第1項及同條例施行細則第89條第2款
12 規定，直轄市或縣（市）政府於認定該重劃後分配之土地不
13 能達到原租賃之目的，即得逕為註銷租約，承租人並得依平
14 均地權條例第63條第2項第1款規定向出租人請求按重劃計畫
15 書公告當期該土地公告土地現值3分之1之補償。惟倘係自辦
16 市地重劃，市地重劃辦法第37條僅規定「…重劃會應於分配
17 結果公告確定後二個月內邀集租約雙方當事人協調，承租人
18 得依本條例第63條第2項第1款規定向出租人請求按重劃前租
19 約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值3分之1
20 之補償。協調同意終止租約者，重劃會應檢具有關資料函知
21 直轄市或縣（市）主管機關轉請有關機關辦理註銷租約並通
22 知當事人；協調不成者，重劃會應於權利變更登記後，檢具
23 有關資料函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。…」。
24 則於重劃後所分配之土地已不能達原租賃目的，承租人於重
25 劃會協調時依上開規定請求平均地權條例第63條第2項第1款
26 規定補償，如出租人拒不到場或到場後不同意終止租約致協
27 調不成時，應否終止租約及如何請求補償，並無規定。此固
28 因自辦重劃依平均地權條例第58條第2項規定授權範圍為重
29 劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項，有關租賃契
30 約私權事項原不在其列，且自辦重劃會未被賦予平均地權條
31 例施行細則第89條第1項第2款所定「不能達原租賃目的」之

01 認定權限。然平均地權條例第63條第2項第1款，係為保護佃
02 農權益所設之規定，倘耕地於自辦重劃分配之土地實際上業
03 經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃之目的，而於
04 重劃會協調時，出租人不到場或到場後不同意終止租約致協
05 調不成時，如猶任租約仍繼續存在，不允承租人請求補償，
06 造成市地重劃因由公辦或自辦，承租人未能享受同等待遇，
07 自失公平。故於自辦重劃有上開情形，承租人如以土地不能
08 達到租賃之目的為由終止租約，基於同一法律理由，承租人
09 非不得類推適用上開平均地權條例規定請求出租人補償，以
10 求貫徹（最高法院106年度台上字第435號判決意旨參照）。

11 3.經查，系爭重劃土地就終止租約補償問題，重劃會理事會於
12 108年4月8日、108年5月9日召開二次協調會議，均因雙方人
13 員未能全部到齊致協調不成，重劃會理事會依相關規定辦理
14 及轉載作業等情，此有臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重
15 劃會檢送之三七五租約協調會議紀錄在卷可憑（見本院卷第
16 307至319頁）。嗣黃柏鈞等11人於109年11月5日以系爭存證
17 信函對楊坤興等9人為終止租約之意思表示，至遲於109年11
18 月16日到達楊坤興等9人，而發生終止租約之效力，業經本
19 院認定如前；又臺中市政府已於110年6月28日發函予臺中市
20 ○○區公所，請公所依規定就系爭重劃土地辦理三七五租約
21 註銷事宜等情，此有臺中市政府110年6月28日府授地權一字
22 第1100157516號函文在卷可憑（見原審卷一第382頁）。由
23 上可知，重劃會雖於系爭租約終止前依獎勵重劃辦法第37條
24 規定召開協調會，惟因雙方人員未能全部到齊致協調不成；
25 嗣黃柏鈞等11人對楊坤興等9人終止租約發生效力且已註銷
26 租約，揆諸前揭判決意旨，楊坤興亦得類推適用平均地權條
27 例第63條第2項第1款規定請求黃柏鈞等11人為補償。參諸獎
28 勵重劃辦法第37條規定「承租人得依本條例第63條第2項第1
29 款規定向出租人請求按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當
30 期該土地之公告土地現值3分之1之補償」；平均地權條例第
31 63條第2項第1款規定「重劃後分配土地者，承租人得向出租

01 人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值3分之1
02 之補償」，及系爭重劃土地計畫書公告確定日期為107年8月
03 20日（見本院卷第305頁臺中市政府地政局函文），則系爭
04 耕地之補償費應以107年公告現值4萬1,400元（見本院卷第3
05 31頁中興地政事務所函文）及承租面積3,880m²為計算基
06 準。

07 4.再查，減租條例第17條第2項第3款固規定依前項第5款規定
08 約止租約時，出租人應給予承租人終止租約當期之公告土地
09 現值，減除土地增值稅後餘額3分之1；惟減租條例第17條第
10 1項第5款規定之要件為「耕地租約在租佃期限未屆滿前，經
11 依法編定或變更為非耕地使用時，得終止租約」，而系爭耕
12 地位於單元五重劃區，係因於109年間經市地重劃分配為重
13 劃土地而終止租約等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
14 (四)），即與減租條例第17條第1項第5款規定之要件不符，自
15 無適用減租條例之餘地。又依獎勵重劃辦法對於自辦市地重
16 劃後租約處理已有特別規定，自應優先適用獎勵重劃辦法第
17 37條規定，亦為兩造所不爭執（見本院卷第253至254頁），
18 楊坤興自不得主張適用減租條例第17條第1項第5款、第2項
19 第3款規定請求補償費。

20 5.末按審判長之闡明義務或闡明權之行使，應限於辯論主義範
21 疇，審判長並無闡明令當事人提出新訴訟資料之義務（最高
22 法院114年度台上字第796號判決意旨參照）。本院於言詞辯
23 論期日向楊坤興曉諭依最高法院106年度台上字第435號判決
24 意旨，是否依獎勵重劃辦法第37條、平均地權條例第63條第
25 2項第1款規定請求補償費（以承租面積3,880m²及107年度公
26 告現值4萬1,400元為計算基準）；惟楊坤興堅持依減租條例
27 第17條第2項第3款規定為請求（以承租面積3,880m²及110年
28 度公告現值7萬4,700元為計算基準）等語（見本院卷第365
29 頁）。從而，楊坤興備位聲明請求黃柏鈞等11人應連帶給付
30 楊坤興1,164萬7,643元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
31 止按年息5%計算之利息，亦無理由。

01 六、綜上所述，楊坤興先位聲明請求確認兩造就系爭重劃土地之
02 耕地租約存在，及備位聲明依減租條例第17條第1項第5款、
03 第2項第3款規定請求黃柏鈞等11人應連帶給付楊坤興1,164
04 萬7,643元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%
05 計算之利息，均無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所
06 附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由不同，
07 惟結論並無二致，上訴人上訴意旨指摘原判決不當，請求廢
08 棄，為無理由，應予駁回。

09 七、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，上訴人之上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

14 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

15 法官 郭妙俐

16 法官 廖穗蓁

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

21 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
22 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
23 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。
24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

25 書記官 黃美珍

26 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

27 【附表一】

28

承租耕地	土地面積	承租面積
臺中市○○區○○段000、00000、00000、00000、 00000、00000地號土地	8,911m ²	3,880m ²

01
02

【附表二】

土地	登記面積	租約面積	109年 公告現值	增值稅	補償費計算方式
○○段 000地號	1749.62m ²	761.81m ²	42,000元	24,910元	(761.81m ² ×42,000元 -24,910元)÷3= 10,657,037元
○○段 000地號	2634.72m ²	1147.20m ²	42,000元	0元	1147.20m ² ×42,000元 ÷3=16,060,800元
合計		1909.01m ²			26,717,837元