

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第554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 臺中市政府
06 代 表 人 盧秀燕
07 參 加 人 黃崇智
08 黃喜虹
09 黃正杰
10 黃崇道
11 黃崇亮
12 黃柏鈞
13 黃柏誠
14 黃陳麗雪
15 黃正豐
16 黃郁菁
17 黃正超

18 共 同
19 訴訟代理人 蔡本勇 律師

20 上列當事人間耕地三七五租約事件，上訴人對於中華民國111年6
21 月16日臺中高等行政法院110年度訴字第305號判決，提起上訴，
22 本院判決如下：

23 主 文

- 24 一、上訴駁回。
25 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

26 理 由

27 一、爭訟概要：

28 緣上訴人及訴外人楊坤榮、楊明煌、楊竣凱、楊榮標、楊靖
29 怡、楊佳燕、楊淑涓、楊富琴(後改名為楊季芸)等9人(下稱
30 系爭承租人)，原與參加人訂有三七五耕地租約(租約字

01 號：犁鎮字第171號，下稱系爭租約），承租參加人（下亦
02 稱系爭出租人）分別共有坐落臺中市南屯區（下同）○○段24
03 5、245-1、245-2、245-3、245-4、245-5地號等6筆土地（下
04 稱系爭土地，面積合計8,911平方公尺）其中面積3,880平方
05 公尺之部分，租期自民國104年1月1日起至109年12月31日止
06 （系爭土地其餘部分，參加人與訴外人楊銘河等人另訂他份
07 耕地租約）。嗣系爭土地因109年間實施市地重劃，於重劃
08 後分配為○○段118、226地號2筆土地（下稱重劃後土地
09 ），面積分別為1782.21平方公尺及2552.26平方公尺，都市
10 計畫土地使用分區編定為可供建築使用之「第一之一種住宅
11 區用地」。參加人依平均地權條例第76條至第78條規定，於
12 109年11月24日向被上訴人申請終止系爭租約（下稱系爭申
13 請），經被上訴人審核參加人尚未與系爭承租人達成協議，
14 於110年1月21日召開協調會議，雖到場之系爭租約雙方達成
15 以新臺幣（下同）2,400萬元對系爭承租人為補償而終止系
16 爭租約之協議結論（下稱前協調結論），但因上訴人未到場
17 參與協調，並對前協調結論表明異議，被上訴人遂於同年5
18 月10日再召開協調會議（下稱系爭協調會），邀集系爭租約
19 雙方協調，上訴人仍拒未出席，被上訴人遂依平均地權條例
20 第78條第1項規定，按同條例第77條規定之標準，並參酌參
21 加人以系爭土地參與市地重劃受分配重劃後土地各有增、減
22 配情形，以參加人「重劃後應分配面積」為基準，依系爭土
23 地登記總面積與系爭租約承租面積比例，計算重劃後土地系
24 爭租約之承租面積，計算系爭承租人應領之補償金額為2,67
25 1萬7,837元（下稱系爭補償費），並請系爭出租人通知系爭
26 承租人領取後，雙方會同至臺中市南屯區公所（下稱南屯區
27 公所）辦理終止租約登記，如系爭承租人未會同辦理，系爭
28 出租人應將系爭補償費依法提存。參加人於110年6月3日寄
29 送存證信函通知系爭承租人於同年月16日前往南屯區公所領
30 取系爭補償費（下稱系爭通知），上訴人於同年月4日收受
31 系爭通知，屆期除上訴人外，其他系爭承租人均到場欲領取

01 補償費並願會同辦理，惟因系爭承租人未全體依通知領取系
02 爭補償費，參加人遂將補償費全數依法辦理提存，再檢附提
03 存書影本，促請被上訴人依系爭申請准予終止系爭租約，經
04 被上訴人審核後，以110年6月28日府授地權一字第11001575
05 16號函（下稱原處分）准予終止租約，嗣並以110年7月16日
06 函補正告知對原處分不服之救濟程序。上訴人不服，循序向
07 臺中高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明：「訴
08 願決定及原處分均撤銷」，經原審以110年度訴字第305號判
09 決（下稱原判決）駁回，上訴人不服，提起本件上訴。

10 二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯及聲明均引用原判
11 決之記載。

12 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一)系爭土地於
13 109年6月9日因市地重劃編為都市計畫「第一之一種住宅
14 區」而屬建築用地，出租人於109年11月5日以存證信函向系
15 爭承租人表明欲依平均地權條例第76條第1項規定終止系爭
16 租約，系爭承租人共同於109年11月16日以存證信函向系爭
17 出租人表明全體皆不同意，顯示該終止租約意思表示已送達
18 系爭承租人全體，且雙方無法達成協議，參加人即依同條例
19 第78條第1項規定，以書面由被上訴人於109年11月24日收件
20 之系爭申請，向被上訴人申請終止系爭租約，經被上訴人邀
21 集雙方協調，因承租人之一即上訴人拒不接受協調，致未達
22 成協議，被上訴人乃依平均地權條例第77條第1項規定標
23 準，計算承租人應領之補償費，並依平均地權條例施行細則
24 第98條規定，以收受系爭申請當期即109年公告土地現值，
25 計算補償費，並無違誤。另縱使依耕地三七五減租條例（下
26 稱減租條例）第17條第1項第5款規定終止租約，同條第2項
27 第3款所稱終止租約當期之公告土地現值，亦係以出租人終
28 止租約意思表示到達承租人日之當期公告土地現值，本件參
29 加人於109年11月5日即以存證信函向系爭承租人表明欲終止
30 系爭租約，以109年公告土地現值為計算系爭補償費之基
31 準，亦無違誤。(二)系爭租約標的之系爭土地於重劃後分配為

01 重劃後土地，因該2筆重劃後土地各有增配及減配情形，被
02 上訴人以「重劃後應分配面積」為基準，鎮福段118地號土
03 地重劃後應分配面積為1,749.62平方公尺；同段226地號土
04 地重劃後應分配面積為2,634.72平方公尺，依重劃前系爭土
05 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
06 例，計算系爭租約在重劃後土地所承租之面積，鎮福段118
07 地號土地重劃後承租面積為761.81平方公尺，鎮福段226地
08 號土地重劃後承租面積為1,147.20平方公尺，合計系爭租約
09 在重劃後土地之承租面積為1,909.01平方公尺。而預計土地
10 增值稅就鎮福段118地號土地部分為2萬4,910元，同段226地
11 號土地部分為0元，故本件依系爭租約在重劃後土地承租面
12 積之109年公告土地現值（每平方公尺4萬2,000元），減除
13 預計土地增值稅後餘額3分之1計算，補償金額計2,671萬7,8
14 37元，與平均地權條例第77條第1項規定相合。(三)被上訴人
15 於110年5月18日寄送予上訴人知悉之系爭協調會會議紀錄
16 中，已載明其依平均地權條例第77條第1項規定所計算之系
17 爭補償費金額，並請系爭出租人即參加人通知系爭承租人領
18 取，參加人依此以系爭通知，通知系爭承租人於110年6月16
19 日前往南屯區公所會同領取，使系爭承租人知悉領取補償費
20 之時間及地點，該等領取時間及地點無違公平原則，被上訴
21 人雖未再以函文通知承租人領取，尚不影響承租人權益，且
22 上訴人既已收受系爭通知，明確知悉領取補償費之時間及地
23 點，已受適足程序保障，且系爭租約並未約定以現金繳納地
24 租之清償地，依參加人所述且為上訴人不爭執之平時收取現
25 金租金地點，乃收取當下租佃雙方均便利之處所，屬民法第
26 314條所定「得依其他情形決定」之清償地。本件因雙方尚
27 須會同至南屯區公所辦理終止租約登記，參加人以存證信函
28 通知系爭承租人於南屯區公所交付補償費，難認有違民法上
29 開清償地之規定，上訴人未依通知到場受領系爭補償費，參
30 加人予以提存，並無不法。(四)本件系爭申請經被上訴人邀集
31 系爭租約雙方協調，因上訴人拒不接受協調，被上訴人依平

01 均地權條例第77條第1項規定計算承租人應領之系爭補償
02 費，請參加人通知系爭承租人領取，系爭承租人未全體會同
03 領取，參加人依法提存，被上訴人以原處分准予終止系爭租
04 約，並無違誤等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

05 四、本院按：

06 (一)平均地權條例第1條：「平均地權之實施，依本條例之規
07 定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之規
08 定。」第76條第1項：「出租耕地經依法編為建築用地者，
09 出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租
10 約。」第77條第1項、第2項：「(第1項)耕地出租人依前條
11 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
12 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
13 期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值
14 減除預計土地增值稅後餘額3分之1給予補償。(第2項)前項
15 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
16 第13條規定以書面通知出租人者為限。」第78條第1項：
17 「依第76條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面
18 向直轄市或縣(市)政府提出申請，經審核其已與承租人協
19 議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成
20 協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償
21 金額有爭議時，由直轄市或縣(市)政府，依前條規定標準
22 計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存
23 者，准予終止耕地租約。」減租條例第1條：「耕地之租
24 佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法
25 律之規定。」第17條第1項第5款、第2項：「(第1項)耕地租
26 約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：……
27 □經依法編定或變更為非耕地使用時。(第2項)依前項第5款
28 規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租
29 人左列補償：□承租人改良土地所支付之費用。但以未失效
30 能部分之價值為限。□尚未收穫農作物之價額。□終止租約
31 當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額3分之1。」依

01 此，依減租條例登記之三七五耕地租約所出租之耕地，若經
02 依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築
03 使用而終止耕地租約，平均地權條例第78條第1項對於出租
04 人因此行使耕地租約終止權之方式設有特別規定，出租人自
05 應依該條項規定，申請直轄市或縣（市）政府（下稱主管機
06 關）准許，始生終止耕地租約之效力。而主管機關依該條項
07 規定邀集耕地租約雙方協調，承租人拒不接受或對補償金額
08 有爭議時，主管機關應依該條項規定，以同條例第77條所定
09 之標準，計算承租人應領之補償，並通知承租人領取，主管
10 機關自行或委由出租人代為通知領取補償費之地，即出租人
11 依該條例第77條應為補償債務之法定履行地，承租人經依法
12 通知領取法定之補償費仍拒不領取而受領遲延者，出租人依
13 民法第326條、第327條及提存法之規定，就法定補償費為提
14 存者，主管機關即應准予終止耕地租約。至關於同條例第77
15 條第1項所定計算補償費標準之「申請終止租約當期之公告
16 土地現值」，依同條例施行細則第98條第1項規定，指土地
17 所有權人依同條例第78條規定以書面向直轄市或縣（市）主
18 管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。

19 (二)經查，本件系爭土地其中面積3,880平方公尺部分，經參加
20 人與上訴人定有系爭租約，租期原至109年12月31日止，因
21 系爭土地經市地重劃後分配為重劃後土地，依都市計畫編為
22 「第一之一種住宅區」之建築用地，參加人於109年11月5日
23 向系爭承租人表明依平均地權條例第76條第1項規定終止系
24 爭租約，經系爭承租人共同回復不同意，顯示系爭承租人均
25 已收受知悉參加人終止系爭租約之意思表示，參加人以書面
26 於109年11月24日向被上訴人提出系爭申請，因系爭租約雙
27 方尚未達成協議，被上訴人於110年1月21日、5月10日兩度
28 召開協調會邀集雙方協調，承租人之一即上訴人均不到場而
29 拒絕接受協調，被上訴人於110年5月10日召開之系爭協調會
30 中，即以參加人就系爭土地於重劃後土地應分配面積為基
31 準，計算系爭租約在重劃後土地之承租面積共計1,909.01平

01 方公尺，依109年公告土地現值每平方公尺4萬2,000元，計
02 算該等承租面積之公告土地現值，減除重劃後土地之預計土
03 地增值稅2萬4,910元後餘額3分之1，計為2,671萬7,837元為
04 系爭承租人依平均地權條例第78條第1項、第77條第1項應領
05 之補償，並委由參加人代為通知系爭承租人領取，此計算系
06 爭補償費及委由參加人代為通知情節，並以系爭協調會之會
07 議紀錄寄送方式，使上訴人知悉，參加人即以系爭通知，通
08 知系爭承租人於110年6月16日前往南屯區公所領取系爭補償
09 費，上訴人有收受系爭通知，屆期因系爭承租人當中上訴人
10 未到場領取，參加人乃將系爭補償費提存於臺灣臺中地方法
11 院提存所，並提出提存書送經被上訴人審核後，被上訴人以
12 原處分，依系爭申請准予終止系爭租約等情，為原審依法確
13 定之事實，核與卷內證據相符。原判決依此論明：系爭土地
14 依系爭租約出租耕地部分，已依法編為建築用地，系爭出租
15 人即參加人依平均地權條例第76條規定通知系爭承租人終止
16 系爭租約，並依同條例第78條規定向被上訴人提出終止系爭
17 租約之申請，因租約雙方未達成協議，被上訴人依同條例第
18 1項邀集雙方協調，又因承租人之一即上訴人拒不接受協
19 調，被上訴人依同條例第77條第1項規定標準，按同條例施
20 行細則第98條規定，以收受系爭申請當期即109年公告土地
21 現值計算系爭補償費，並請參加人通知系爭承租人領取，則
22 參加人以系爭通知所通知領取之地點，難認屬違反法定之清
23 償地，系爭承租人未全體至通知領取地點南屯區公所領取，
24 參加人依法提存，被上訴人以原處分准予系爭申請終止系爭
25 租約，並不違法等語，並據以駁回上訴人之訴，參照前開規
26 定及說明，並無違誤。上訴意旨復執陳詞，主張參加人因系
27 爭土地重劃後依法編為建築用地，為收回自行建築或出售作
28 為建築使用，仍應適用減租條例，由出租人向承租人為意思
29 表示，始生終止之效力，本件參加人未向全體系爭承租人通
30 知終止系爭租約，原判決認定事實違背證據法則，且系爭補
31 償費應以被上訴人於110年6月28日准予終止租約時之當期即

01 110年土地公告現值為計算，系爭補償費之清償地應參照租
02 約地租收取地，為系爭承租人之住處，參加人以系爭通知前
03 往南屯區公所領取，並非合法清償，上訴人未受領遲延，參
04 加人之提存不合法，原處分不合法，原判決有不適用法規、
05 適用不當之違法等語，經核無非執其個人主觀見解，就原審
06 已論斷或指駁不採其主張之理由，或就原審認定事實之職權
07 行使，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁
08 回。

09 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
10 項、第98條第1項前段，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

12 最高行政法院第三庭

13 審判長法官 蕭 惠 芳

14 法官 林 惠 瑜

15 法官 李 君 豪

16 法官 林 淑 婷

17 法官 梁 哲 璋

18 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

19 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

20 書記官 曾 彥 碩