最　高　行　政　法　院　判　決

113年度上字第387號

上　訴　人　林明成

訴訟代理人　劉炳烽　律師
被 上訴 人　桃園市政府
代　表　人　張善政
訴訟代理人　黃成翔
　　洪宇佳
　　邱雅雯
參　加　人　李宗嶽
　　李宗忠
　　李宗梧

共　　同
訴訟代理人　林亦書　律師
參　加　人　李宗光

訴訟代理人　張玉希　律師

上列當事人間耕地三七五租約事件，上訴人對於中華民國113年5月16日臺北高等行政法院111年度訴字第318號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。

理　由

一、事實概要：

㈠上訴人為重劃前○○縣○○區○○段000-0、000-0、000-0、000-0、000-00、000-00至000-00、000-00、000-00地號等17筆土地（下稱原租約土地）所有人，其與參加人(即原承租人李振東之繼承人)訂有觀本字第102號私有耕地三七五

租約(下稱系爭租約，耕地三七五租約簡稱三七五租約)。嗣原租約土地位在「○○市第00期○○區○○(第一區整體開發單元)市地重劃區」範圍內，經桃園市政府辦理公辦市地重劃，上訴人於重劃後獲配經編定為第二種住宅區之○○市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000等地號11筆土地（下稱系爭重劃後土地）。

㈡被上訴人於重劃分配結果公告確定後，依市地重劃實施辦法(下稱實施辦法)第46條、第48條規定邀集租佃雙方協調系爭租約變更或終止事宜，未能成立，被上訴人遂函請桃園市○○地政事務所辦竣權利變更登記後，由其所屬地政局函知所屬○○區公所辦理租約標示變更登記，將系爭租約轉載於系爭重劃後土地。參加人以系爭重劃後土地有「因實施市地重劃致不能達到原租賃目的」之情事，向被上訴人申請依平均地權條例第63條第1項規定註銷系爭租約。嗣參加人不服被上訴人109年12月25日府地重字第1090329988號函（下稱前處分）否准其註銷之申請，提起訴願，經內政部110年4月27日台內訴字第1100420483號訴願決定撤銷前處分，責令被上訴人另為適法之處分。被上訴人於邀集相關單位辦竣現場勘查，審認系爭重劃後土地有不能達原租賃目的情事，遂以110年9月30日府地重字第1100247500號函(下稱原處分)逕行註銷系爭租約。上訴人不服，提起訴願遭決定駁回，乃提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均撤銷，經原判決駁回，上訴人遂提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張、被上訴人及參加人於原審之答辯及聲明，均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，略以：

㈠平均地權條例第63條第1項規定之「註銷租約」，性質上應係終止租賃契約而非解除租賃契約。耕地三七五減租條例(下稱減租條例)所稱「耕地」係指承租供自任耕作為目的之「農地」，包括養殖（漁）及畜牧使用之土地（依土地法第2條規定，農地、漁、牧地均屬第二類直接生產用地），至

於非農、漁、牧地，則非減租條例所稱「耕地」。三七五租約係針對「耕地租佃」所訂立，其租賃標的以「耕地」為限，不及於「非耕地」，若租賃之標的並非「耕地」，縱有耕作之事實，亦非三七五租約，無減租條例之適用（例如：承租林地耕作或承租閒置之建築用地耕作）。若市地重劃後分配之土地，已經依法編定或變更為非耕地使用，此際原三七五租約之租賃標的已由原出租之「耕地」變更為重劃後之「非耕地」，顯逸脫減租條例之適用範圍，已無法達成三七五租約「租賃『耕地』自任耕作」之租賃目的，可認合於平均地權條例第63條第1項所定之逕行註銷租約要件。減租條例第17條第1項第5款，將「經依法編定或變更為非耕地使用時」列為可終止三七五租約之事由，可印證立法亦認此情形為原三七五租約已無法達租賃目的而難以繼續，故賦予租佃雙方得終止租約之權利。

㈡系爭重劃後土地實際上是否仍能耕作與該土地是否依法編定為非耕作使用實屬二事，只要該土地已依法編定為非耕地使用，縱使系爭重劃後土地可以耕種作物，仍無從改變系爭土地屬「非耕地」之事實。故有關系爭租約是約定只能種植水稻，抑或可於水稻外種植其他作物，以及系爭重劃後土地實際上能否耕作等情，無究明之必要，皆因系爭租約於重劃完成後，其租賃標的已由原租約土地變更為「非耕地」之系爭重劃後土地，已無法達成三七五租約「租賃『耕地』自任耕作」之租賃目的，堪認上訴人所獲配之系爭重劃後土地確已因實施市地重劃致不能達到原租賃目的。被上訴人為達成實施市地重劃之目的，依平均地權條例第63條第1項註銷系爭租約，於法並無違誤。

四、本院按：

㈠平均地權條例第62條規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。……」第63條第1項規定：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣

（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。」同條例施行細則第89條規定：「本條例第63條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言：一、重劃後未受分配土地者。二、重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。」及平均地權條例第56條第4項授權訂定之實施辦法第46條第1項規定：「重劃前訂有耕地租約之公、私有耕地，應於重劃土地分配結果公告確定後2個月內，依照本條例第63條暨其施行細則第89條及第90條規定協調清理。」第48條規定：「重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第89條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後2個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。」

㈡依上可知，參加重劃之土地所有權人所配得之土地雖因重劃結果而有面積與區位上之變動，但仍「視為」未發生土地之權利變動，而由重劃後獲配之土地替代原先之參加地。其中原有三七五租約之土地經實施市地重劃完成後，該租約仍存續於出租人重行獲配之土地，僅視市地重劃之實施結果是否影響原租賃目的，而為不同處理。若影響原租賃目的，應由主管機關註銷該租約，若無不能達到原租賃目的之情形者，則依實施辦法第48條規定進行協調及其後續事宜。又租賃關係成立之始，即以承租土地法第106條所規定之農地供耕作之用而成立三七五租約，嗣後變更為非耕地，仍屬耕地租用，此觀減租條例第17條第1項第5款規定此種依法變更編定或變更為非耕地使用之情形，亦屬出租人之終止租約事由自明。是重劃前土地原有之三七五租約，自不因重劃後獲配非耕地土地之分配結果，謂其已非耕地租用，即屬當然無法達到原租賃目的之情形，應逕依平均地權條例第63條第1項註銷租約之規定清理之。而重劃後分配之土地是否不能達到原租賃目的係屬事實認定問題，應審酌三七五租約及市地重劃

之制度目的，綜合相關事實衡量認定之，而非僅以租約能否轉載登記，或重劃後之土地使用編定是否仍為耕地為判斷標準。原審未見及此，逕以系爭重劃後土地編定為不屬於耕地之第二種住宅區，顯已非供耕地使用，已無法達成三七五租約租賃耕地自任耕作之租賃目的，而為不利上訴人之論斷，已有可議。又系爭重劃後土地是否不能達到原租賃目的應依調查事實之結果予以衡量認定，上訴人於原審一再主張系爭重劃後土地業經租佃雙方達成耕作之合意而可供耕作，是否毫無足採，自滋疑義，此對於系爭重劃後土地因實施市地重劃有無致不能達到原租賃目的之判斷，事關頗切，原判決未加查明，即以縱使系爭重劃後土地現實上可供耕作，仍不能改變原租賃目的已因該土地屬非耕地而無達成之事實，而無究明上訴人上開主張之必要，遽為上訴人敗訴之判決，亦有速斷。上訴意旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。因本件事證尚有由原審再為調查審認之必要，本院無從自為判決，故將原判決廢棄，發回原審高等行政訴訟庭更為審理。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第260條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　19　　日

最高行政法院第二庭

審判長法官　陳　國　成

法官　林　麗　真

法官　高　愈　杰

法官　蔡　如　琪

法官　簡　慧　娟

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　蕭　君　卉