

發文字號：臺北市政府法規委員會 92.02.13 北市法一字第 09230092400 號函

發文日期：民國 92 年 02 月 13 日

要旨：租約是否有效存在非以登記為生效要件，惟如租約業經登記，且無其他反證證明該租約業已變更、終止或換訂，似應推定該租約之現狀與登記現況相符，故本案三七五租約似應以登記現況，據以認定佃農補償費之發放

主旨：關於○○○先生代理○○○先生檢附臺灣臺北地方法院九十一年度訴字第五四號民事判決、判決確定證明書及三七五租約書向貴處申領本市士林區蘭雅段一小段○○地號土地之佃農補償費乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處九十二年一月二十四日北市地四字第○九二三○三五七○○號函。
- 二、查平均地權條例第十一條規定：「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三分之一，補償耕地承租人。」耕地承租人得領取土地所有權人補償地價之三分之一，係以公告徵收當時土地所有權人與耕地承租人間所訂之耕地租約有效為前提。卷查臺灣士林地方法院九十一年訴字第五四號民事判決「原告之訴駁回」，其判決理由略謂：「查系爭耕地全部既已由臺北市政府於九十年五月四日以府地四字第九○○五○○三二○○號函公告徵收為士林天母游泳池東側前段道路拓寬工程用地……則系爭租約自因九十年五月四日之公告徵收即於斯時終止，原告自不能再起訴請求判令系爭租約於徵收後即九十年八月十五日才生終止之效力，從而原告之請求於法即屬無據，其訴為無理由，應予駁回。……」故本案三七五租約於公告徵收時是否仍有效存在，並未經臺灣士林地方法院九十一年訴字第五四號民事判決予以確認，合先敘明。
- 三、惟查最高法院五十一年度臺上字第二六二九號判例記載：「耕地三七五減租條例第六條第一項載『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』云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。」是租約是否有效存在並非以登記為生效要件，惟如租約業經登記，且無其他反證證明該租約業已變更、終止或換訂，似應推定該租約之現狀與登記現況相符，故本案三七五租約如土地所有權人未另訴主張該租約業已於公告徵收前終止或無效，且無其他反證證明租約已於公告徵收前不存在，似應以登記現況，據以認定佃農補償費之發放。

備註：說明三所引最高法院 51 年度台上字第 2629 號判例，依據 108 年 1 月 4 日修正，108 年

7 月 4 日施行之法院組織法第 57 條之 1 第 2 項，其效力與未經選編為判例之最高法院

裁判相同。