

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.08.01 北市法一字第 09531899900 號函

發文日期：民國 95 年 08 月 01 日

要 旨：依平均地權條例申請終止租約時，如業佃雙方私下達成協議，仍可依其協議內容辦理，因租賃雙方補償之問題，本質上屬私權範圍，當事人自行達成協議，自應准其終止租約，無須審核其地價補償標準

主旨：為承租人○○○君因耕地租約終止事件提起行政救濟，有關本府依平均地權條例第 77 條規定核算承租人補償費，該通知業佃雙方函之性質疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 95 年 7 月 17 日北市地三字第 09531898700 號函。

二、卷查本市士林區福洲字第 4 號耕地租約光華段 2 小段 1031、1032 地號土地，承租人於 94 年 1 月 3 日及出租人於 94 年 1 月 5 日，請本府依本市稅捐稽徵處士林分處 94 年 1

月

5 日北市稽士林甲字第 09460011400 號函所提供申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅資料，重新核算承租人補償費。案經本府核算出租人給予承租人之補償費為新臺幣 22,762,346 元整，本府遂於 94 年 1 月 12 日以府地三字第 09402065400

號

函通知業佃雙方。嗣出租人以承租人拒絕受領補償金而將補償金提存，經檢附提存書送請本府依法辦理終止租約。本府乃於 94 年 1 月 31 日以府地三字第 09402478000 號函准予終止租約，並副知本市士林區公所辦理租約終止登記，承租人不服提起訴願，經內政部訴願決定駁回後，承租人提起行政訴訟。

三、本案承租人係因不服本府 94 年 1 月 31 日處分而提起行政救濟，惟臺北高等行政法院法官認為承租人提起行政救濟所持理由，係針對本府計算承租人應領之補償，實係不服本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函之處分，爰囑本府出庭人員先釐清前揭函之性質，究為終止租約前之另一個行政處分，抑或僅為終止租約前之準備行為，於下次開庭提出說明。

（一）按本府 94 年 1 月 31 日府地三字第 09402478000 號函係本府核准出租人終止租約之處分，該函作為區公所辦理租約終止登記之通知。至本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函則係通知業佃雙方，有關本府核算出租人給予承租人之補償費金額，並囑業方準備金錢，佃方等候領取。

（二）卷查承租人提起行政訴訟，係主張其所領取之補償費，應依土地稅法第 33 條第 2 項規定減徵百分之 50 及依平均地權條例第 42 條第 4 項規定減徵百分之 40，亦即本府計算預計土地增值稅時未以優惠稅率計算。惟承租人於接獲本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函後，並未提起行政救濟，似無從據以提起行政爭訟

，是本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函之法律性質，尚涉及承租人可否訴訟之權益。

- (三) 查行政程序法第 92 條第 1 項：「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」

按本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函通知業佃雙方，有關本府核算出租人給予承租人之補償費金額，並囑業方準備金錢，佃方等候領取，雙方租約登記尚未變更，尚難謂行政處分。卷查本案出租人前於 92 年 11 月 10 日業申請終止租約，經本府依規定計算承租人應領之補償，以 93 年 1 月 2 日函知業佃雙方準備及領取，嗣業佃雙方未即依本府通知辦理，迄一年後，至 94 年 1 月 3 日及 94 年 1 月 5 日業佃雙方再請本府重新核算承租人補償，足證本府 94 年 1 月 12 日函與 93

年

1 月 2 日函，對業佃雙方之權益，均尚未影響，非屬行政處分。

- (四) 查平均地權條例第 78 條規定：「依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。」按出租人依平均地權條例第 76 條規定申請終止租約時，已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；尚未與承租人達成協議者，經邀集業佃雙方協調不成，依同條例第 78 條規定由直轄市或縣（市）政府，依平均地權條例第 77 條規定標準，計算承租人應領之補償，並通知領取，經領取（或提存）准予終止耕地租約。其間如業佃雙方私下達成協議，仍可依其協議內容辦理；因租賃雙方補償之問題，本質上屬私權範圍，當事人自行達成協議，自應准其終止租約，無須審核其地價補償標準；如未達成協議，直轄市或縣（市）政府，僅依規定標準核算承租人補償，囑業佃雙方準備及領取，並無終局之規制作用，如出租人未即備妥補償金，並通知承租人領取，現行法令亦無強制履行之規定，即租約無從終止。有關 貴處認本府 94 年 1 月 12 日府地三字第 09402065400 號函，係屬准予終止租約行政處分前之準備行為，本會敬表同意。