

壹、案由：據訴：坐落台南市中西區成光段 63 地號等 91 筆土地，係渠等依耕地三七五減租條例承租，並業經最高法院判決確定系爭土地租約有效；其中玉宇段 1、2-1、29-3、34-2、34-3、143-1、144-1、145-2 地號等 8 筆土地，經教育部無償撥用台南市政府作為該市中西區 4-10-23M 都市計畫道路使用，惟未依法補償承租人等情乙案。

貳、調查意見：

- 一、按公有出租耕地依法撥用時，對於耕地承租人之補償及經費負擔，依平均地權條例第 11 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之三分之一，補償耕地承租人（第 1 項）。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交（第 2 項）。公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔（第 3 項）。」
- 二、有關陳訴人陳訴渠等依耕地三七五減租條例承租坐落台南市中西區玉宇段之 1、2-1、29-3、34-2、34-3、143-1、144-1、145-2 地號等 8 筆土地，經教育部無償撥用台南市政府作為該市中西區 4-10-23M 都市計畫道路使用，惟相關機關未依法予以補償乙節，經查上揭 8 筆土地，為精省前原省有學產土地，精省後，「省有」學產房地均移轉登記為「國有」，改由教育部經管，惟仍委由台南市政府代管，迄 94 年間教育部以 94 年 2 月 17 日部授教中(總)字第 0940502407 號函，通知台南市政府學產土地將收回自行管理，並在 94

年 8 月 15 日派員將台南市轄區內之租約、開徵底冊、歷年積欠清冊及地籍圖等資料攜回。上揭土地，自 47 年間即存有租賃契約，由郭森江等 3 人承租，於代管期間，由台南市政府每隔 6 年一次辦理續約，最近 1 次換約，由台南市政府與陳訴人等 12 人訂立，租期自 91 年 1 月 1 日至 96 年 12 月 31 日止。教育部於 94 年間收回自行管理後，為加強公產管理，配合清查計畫派員現勘，發現上揭土地為建築物、養殖場及空地混合狀況，爰生是否違反租賃約定用途等疑義，經循耕地三七五減租條例第 26 條規定經調解、調處均未成立，乃依法訴請確認與陳訴人間土地租賃契約無效及應將該土地交還，惟經台灣台南地方法院 96 年度訴字第 613 號判決：「原告（教育部）之訴及假執行之聲請均駁回」，台灣高等法院台南分院 97 年度重上字第 93 號判決：「上訴駁回」，並經最高法院於 99 年 4 月 29 日以 99 年度台上字第 776 號裁定上訴駁回確定。次查本案土地之撥用，係台南市政府為辦理該市中西區 4-10-23M 都市計畫道路(後段)用地需要，於 95 年 6 月 5 日以南市工土字第 09531043200 號函，申請教育部無償撥用。案經行政院於 95 年 8 月 10 日院授財產接字第 0950023450 號函准照國有財產法第 33 條規定變更為非公用財產，並依同法第 38 條規定撥由台南市政府使用，嗣經教育部以 95 年 8 月 16 日 95 教中(總)字第 581821 號函知台南市政府在案。

- 三、有關本案土地未依法予以補償乙節，據台南市政府稱：因撥用當時教育部與承租人之租佃爭議進入司法之爭訟程序，故須俟判決定讞後，始能確定是否符合規定予以補償。又本案土地於 99 年 4 月 29 日經最高法院以 99 年度台上字第 776 號裁定駁回上訴確定，依該最高法院裁定，認定教育部已接管土地並繼受台南市

政府之出租人地位，故行政院核准撥用當時，出租人已為教育部，行政院核准撥用後，教育部應就撥用之土地與承租人終止租約，並於終止租約時，認定承租人是否適用耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項規定。若出租人教育部認定應補償承租人三分之一地價款，市府將依平均地權條例第 11 條第 3 項規定，將應負擔之補償費用撥交教育部轉付承租人。

- 四、惟查有關「各級政府機關因舉辦土地法第 208 條所列公共事業需用公有土地，經依同法第 26 條規定由該管市縣政府層請行政院核准撥用者，及政府基於公法上之權力，使需用土地之機關取得該土地之權利，而該土地原使用人之權利因與此不能並存遂歸於消滅，此與耕地三七五減租條例第 17 條所定終止租約之情形有別。」為最高法院 52 年台上字第 4031 號判例意旨所明示，本案土地既係台南市政府依法申請撥用，使土地原使用人之權利因不能並存而歸於消滅，依上開判例意旨，顯與所謂終止租約之情形有別。而依平均地權條例第 11 條第 3 項規定：「公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。」行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財字第 32527 號函亦明示：「…二(一)無償撥用部分：…如係公有出租耕地，則由申請撥用機關逕洽耕地承租人依平均地權條例第 11 條第 3 項規定辦理補償及註銷租約手續。…」。且台南市政府於 95 年 6 月 5 日以南市工土字第 09531043200 號函，申請教育部無償撥用時，所提撥用計畫書第 10 點亦載明：「撥用之土地上改良物必須拆遷補償方式：依台南市興辦公共工程土地改良補償及救濟金發給自治條例辦理。地上物拆遷補償由本府自行協議清理，補償費依台南市興辦公共工

程土地改良物補償及救濟金發給自治條例辦理；撥用後如有糾紛，由本府自行解決。」顯見本案之無償撥用土地，應由台南市政府辦理相關補償事宜。

五、綜上，本案土地於撥用當時，因對於陳訴人是否違反租賃約定用途等發生疑義，經教育部提起司法爭訟程序，訴請確認與陳訴人間土地租賃契約無效及交還土地，惟既經最高法院於99年4月29日判決原告（教育部）敗訴確定，台南市政府即應依法儘速辦理相關補償事宜，然迄今該府對於相關補償事宜之處理仍推諉延宕，對於人民應有權益之保障，顯有未當。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函請台南市政府檢討改進見復。
- 二、調查意見函復本案陳訴人。