

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第826號

原告 楊紫均

訴訟代理人 吳發隆律師

被告 祭祀公業楊頂公

法定代理人 楊松根

訴訟代理人 楊振芳律師

上列當事人間請求終止三七五租約補償費事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）570萬元及自民國102年5月16日起至清償日止按年息5%計算之利息。嗣於114年1月9日當庭減縮聲明為：被告應給付原告480萬元及自102年5月16日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第130頁）。經核，原告就上開變更聲明部分，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法核無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣訴外人即原告之先母楊曾勑前向被告承租坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），並依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）訂有耕地三七五租約（下稱系爭三七五租約）。嗣被告欲出售系爭土地，而與楊曾勑約定合意終止系爭三七五租約，被告並承諾以系爭

01 土地買賣價金三分之一之金額補償楊曾勑。惟待楊曾勑辦妥
02 終止系爭三七五租約，被告出售系爭土地後，卻不依約給付
03 買賣價金新臺幣（下同）1,710萬元之三分之一即570萬元予
04 楊曾勑，而僅給付90萬元。爰依減租條例第17條第2項之規
05 定及繼承之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應
06 給付原告480萬元及自102年5月16日起至清償日止按年息5%
07 計算之利息。

08 二、被告則以：減租條例第17條第2項之規定係要符合前項第5款
09 「經依法編定或變更為非耕地使用時」始有適用，與本件情
10 形並不相符。本件楊曾勑與被告於102年1月24日簽立「三七
11 五租約終止契約書」（由原告本人代簽），約定楊曾勑與被
12 告同意終止系爭三七五租約，且系爭土地出售後，被告應給
13 付90萬元予楊曾勑作為補償，被告亦已依約於102年1月25
14 日、同年5月6日分別將50萬元、40萬元匯至原告帳戶，原告
15 之請求，實無所據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
16 回。

17 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第110、1
18 30頁，本院依判決格式調整文字）：

19 一、兩造不爭執事項：

20 原告之先母楊曾勑曾與被告訂定系爭三七五租約，後於102
21 年間依減租條例第17條第1項第2款放棄耕作權申請租約終止
22 登記。

23 二、本件爭點：

24 原告得否依減租條例第17條第2項請求被告給付480萬元之補
25 償金？

26 肆、本院之判斷：

27 一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有臺灣省彰化
28 縣私有耕地租約書、臺灣省彰化縣土地登記簿、彰化縣永靖
29 鄉公所113年11月12日永鄉民字第1130016843號函及所檢附
30 之資料在卷可稽（見本院卷第17、21至23、75至98頁），堪
31 信屬實。

01 二、查本院當庭與原告之律師確認本件請求權基礎，其稱：僅主
02 張直接適用減租條例第17條第2項等語（見本院卷第108
03 頁），合先敘明。然按減租條例第17條第2項規定：「依前
04 項第5款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應
05 給予承租人左列補償：…」而該條例第17條第1項第5款為：
06 「經依法編定或變更為非耕地使用時。」本件係因被告欲出
07 售土地始與楊曾勑合意終止租約，楊曾勑係依減租條例第17
08 條第1項第2款放棄耕作權申請租約終止登記，有彰化縣政府
09 102年4月23日府地權字第1020120189號函1份在卷可佐（見
10 本院卷第88頁）。系爭土地亦無何經依法編定或變更為非耕
11 地使用之情事，原告主張依減租條例第17條第2項規定請求
12 被告給付補償金，實屬無據。

13 三、原告雖又主張被告有與原告約定應給付系爭土地出售價格之
14 三分之一即570萬元作為補償金云云。然查：

15 (一)原告上開主張之證據僅有一張不知何人、何時所寫之便條
16 （見本院卷第31、111頁），不僅被告否認其真正（見本院
17 卷第117頁）。觀該便條所載內容「售田淨額1,710萬」已與
18 原告所提出之實價登錄1,701萬元不同（見本院卷第33
19 頁）。且其所寫「佃農剩餘費用=570萬-佃農已支90萬-辦
20 理費用」亦與原告所主張應受補償570萬元有異。而原告更
21 於被告提出原告親自簽名之「三七五租約終止契約書」、匯
22 款申請書回條，復經本院於言詞辯論期日詢問時，始改稱：
23 兩造係約定被告要給渠等570萬元，扣除90萬元後，再給原
24 告480萬元做為古厝之維修費用等語（見本院卷第130頁）。
25 嗣又主張：兩造約定原告拿90萬元，剩餘480萬元係要給被
26 告修繕古厝之用，然被告既未將此筆款項做為修繕古厝之
27 用，原告則應得取回差額480萬元等語（見本院卷第133、13
28 7頁）。是原告之主張一再翻異，且顯與其起訴時所主張被
29 告應將系爭土地出售價金之三分之一補償原告，卻分文未付
30 一節大相逕庭，更未舉證以實其說，自非可採。

31 (二)再觀被告所提出之「三七五租約終止契約書」記載：兩造同

01 意即日起終止系爭土地上之系爭三七五租約、兩造同意系爭
02 土地出售後，被告須給付90萬元整予楊曾勑作為補償（買賣
03 訂金交付時給付50萬元、餘額40萬元於土地登記完畢時交
04 付）（見本院卷第119頁），及被告已依約先後給付共90萬
05 元予原告等節，均為原告所不爭執（見本院卷第129、130
06 頁）。證人即三七五租約終止契約書之見證人詹清福亦於本
07 院審理時證稱：伊為地政士，此契約書係伊所撰打，本件祭
08 祀公業成立過程約歷時3、4年，期間有多次開會，會議中確
09 實有聽過關於修理古厝之部分。然最後雙方來找伊時就是契
10 約書上之意思了，伊有確認過這是雙方當事人的意思。原告
11 確實有看過協議內容才簽名，也沒有提到這份三七五租約終
12 止契約書之內容跟約定好的不同等語（見本院卷第130至132
13 頁）。可見兩造間確可能經過多次協商，然最後約定之結果
14 自應以兩造最後所簽訂之三七五租約終止契約書為準，且原
15 告於簽名當時亦未爭執所載內容與約定不同，卻於10餘年後
16 始主張被告應給付原告剩餘之買賣價金480萬元云云，顯屬
17 無據。

18 (三)又原告雖聲請傳喚祭祀公會開會時之總幹事楊光興及當時之
19 宗親楊敏聳，欲證明開會時有提到原告所主張之事。惟原告
20 亦自承：是開會完才簽立三七五租約終止契約書等語（見本
21 院卷第133頁）。是兩造之約定自應以最後簽訂結果為準，
22 原告聲請傳喚上開證人證明討論過程，自無必要。

23 伍、綜上所述，原告主張依減租條例第17條第2項之規定及繼承
24 之法律關係，請求被告給付原告480萬元及自102年5月16日
25 起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
26 回。

27 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

民事第四庭 法官 李昕

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

書記官 葉春涼