臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第286號

上訴人 林梅生
訴訟代理人 黃建雄律師
被上訴人 祭祀公業林瑞源

法定代理人 林作松
訴訟代理人 涂序光律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於民國113年9月25日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第417號第一審判決提起上訴，本院於114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人向被上訴人租用如附表所示之土地（以下合稱系爭土地）作為耕地使用，租賃期間自民國110年1月1日起至115年12月31日止，兩造並有簽訂高雄市私有耕地租約（登記租約字號：美鎮上字第31號，下稱系爭租約）。惟系爭土地因應○○都市計畫，已依法變更使用分區如附表所示，已非耕地，被上訴人亦依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定，向上訴人表示終止系爭租約，兩造間就系爭土地之租賃關係已經終止。但被上訴人爭執系爭租約關係仍然存在，因此請求確認兩造就系爭土地之租賃關係不存在等語，並聲明：確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在。

二、上訴人抗辯：被上訴人於112年4月26日寄發之存證信函（下稱系爭存證信函）有承諾會先完成出售高雄市○○區○○段000○000地號土地（下稱514、515地號土地），取得價金並完成所有權移轉登記之事項，則被上訴人必須先行完成前述事項，且待上訴人實際租用面積及補償金額為何之爭議解決

01 後，被上訴人才能向主管機關申請終止系爭租約。因此兩造
02 就系爭租約終止一事已合意設有條件限制，在條件未成就
03 前，被上訴人不得終止系爭租約。此外，系爭租約為三七五
04 減租耕地租約，成立及終止皆須登記等語，並聲明：被上訴
05 人之訴駁回。

06 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲
07 明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則
08 答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執之事項及本件爭點

10 (一)兩造不爭執之事項

11 1.兩造就系爭土地訂有系爭租約，上訴人向被上訴人承租系爭
12 土地作為耕地使用，原訂租賃期間自110年1月1日起至115年
13 12月31日止，內容如審訴卷第59頁所示。

14 2.系爭土地經發布之○○都市計畫變更使用分區，已分別變更
15 為都市土地之住宅區、河川區、道路用地及兒童遊樂場用
16 地，均已變更為非耕地使用。

17 3.被上訴人於112年4月26日寄發系爭存證信函予上訴人及另2
18 名承租其他耕地之承租人，內容如審訴卷第169至171頁所
19 示。

20 4.上訴人有收受系爭存證信函，但未於文到5日內簽署願領取
21 補償金同意書，以及配合辦理終止租約文件用印手續，亦未
22 回復系爭存證信函。被上訴人因而向高雄市政府聲請調處。

23 5.被上訴人已於調解程序向上訴人為終止租約之意思表示。

24 6.514、515地號土地尚未完成所有權移轉登記。

25 7.被上訴人尚未給付上訴人任何補償金。

26 (二)本件爭點：系爭租約之租賃關係是否已不存在？

27 五、本件之認定

28 (一)耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法
29 及其他法律之規定，三七五減租條例第1項定有明文。又耕
30 地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：
31 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。依前項第五款規

01 定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人
02 左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能
03 部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止
04 租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之
05 一，同條例第17條第1項第5款、第2項亦有明文。而「該第2
06 項雖係針對出租人依同條第1項第5款規定終止租約時，所為
07 應由出租人給予承租人補償之規定，然耕地租約在租賃期限
08 未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人即得
09 予以終止租約，法律並無任何限制，未附任何條件，只要客
10 觀上有依法編定或變更為非耕地使用之事實，即可終止，而
11 終止後當然得請求返還租賃物之土地，至於第2項規定出租
12 人應給予承租人補償，係法律規定賦予承租人之請求權，與
13 出租人終止租約並非對待給付關係，自不發生同時履行抗辯
14 問題，亦非終止租約之生效要件」（最高法院97年度台上字
15 第2185號判決參照）。基上，本件系爭土地使用分區已變更
16 非耕地使用，被上訴人於調解程序向上訴人所為終止之意思
17 表示即生終止之效力。

18 (二)被上訴人向上訴人及另2名承租其他耕地之承租人所寄發之
19 系爭存證信函內文記載「台端等3人為我公業所有中圳段489
20 地號等13筆土地耕地375租約共同承租人，因本公業目前欲
21 出售中圳段514、515等2筆土地，依耕地租約內容所載台端
22 等3人承租面積，及耕地三七五減租條例第17條第1項第5款
23 規定…並以同條第2項及平均地權條例相關規定估算台端應
24 領補償金額，詳附件2附表，於中圳段514、515地號土地出
25 售並完成移轉登記給第3人時，即交付台端依法所計算應領
26 補償金額，并向主管機關申請終止台端等3人中圳段514、51
27 5地號耕地三七五租約，台端等3人若對各自承租面積及補償
28 金額無爭議，請於文到5日內至本公業管理人住處簽署願領
29 取補償金同意書…逾期本公業即向本轄公所耕地375租佃調
30 解委員會申請調解，特此通知」（見審訴卷第169至171
31 頁）。按其文義，被上訴人僅在告知有意出售屬耕地且有租

01 約之514、515地號土地，由於依法應付補償金，被上訴人已
02 先自行計算補償金額，若上訴人及另2名承租人同意補償金
03 額之計算者即可依流程申領，若未於文到5日內向被上訴人
04 管理人申辦，被上訴人將循調解程序解決爭議，並無上訴人
05 所指被上訴人自我設限須先出售514、515地號土地且收取價
06 金、辦竣所有權移轉登記後，方可終止系爭租約之意涵，亦
07 未提及須待兩造就上訴人實際租用面積及補償金額底定無爭
08 議後，方可終止系爭租約，反而明示若承租方未申辦領取補
09 償金，將另循調解機制解決紛爭。況且，上訴人因對補償金
10 額有爭議，故未於收受系爭存證信函後5日內按流程申領補
11 償金，並未積極回復同意系爭存證信函之內容，更無所謂兩
12 造已就系爭存證信函內容有所合意而成立契約可言。至於上
13 訴人雖稱系爭租約之終止須以登記為要件等語，然依上述，
14 系爭租約在租賃期限未屆滿前，即已依法變更為非耕地使用
15 時，被上訴人即得予以終止租約，法律並無任何限制，未附
16 任何條件，自不以登記為要件。

17 六、綜上所述，被上訴人依三七五減租條例第17條第1項第5款規
18 定所為終止系爭租約之意思表示已生終止效力。從而，被上
19 訴人請求確認系爭租約之租賃關係不存在，為有理由，應予
20 准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴論旨指摘
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

22 七、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

27 民事第五庭

28 審判長法 官 邱泰錄

29 法 官 王 璇

30 法 官 高瑞聰

31 以上正本證明與原本無異。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
02 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
04 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
05 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
07 書記官 沈怡瑩

08 附註：

09 民事訴訟法第466條之1：

10 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
13 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
14 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

16 附表

17

編號	地號 (高雄市○○區○○段)	變更後使用分區	備註
1	489	住宅區	
2	489之1	河川區	
3	489之2	住宅區	
4	489之3	住宅區	
5	490	河川區	
6	514	道路用地	
7	515	住宅區	
8	536	住宅區	
9	536之1	住宅區	
10	536之2	道路用地	
11	536之3	住宅區	

(續上頁)

01

12	536之4	兒童遊樂場用地	
13	537	道路用地	