臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1168號

原　　告　林振源
　　林振鈴
　　林永章
　　許明標
　　林怡伶
　　林佩琪
000000000000000000
　　林龍珠
000000000000000000
　　林愛珠
000000000000000000
　　賴榮華
　　林淳
000000000000000000
　　徐萬乾
　　江鋆欄
　　陳隆寶
　　沈世晶
　　楊淑雲
　　陳宣瑜
　　林秀雄
　　林炤雄
　　林穎新
　　林立偉
　　林永昌
　　林昀弘
　　林雲躍
　　洪錦雲
　　林秉毅

林涵堉
林資宜
林依蓉
陳郁翔
陳玫君
000000000000000000
林麒祥
林麒賢
林麒華
洪張桃
許萬德
視同原告　田幸娟
視同原告　華泰商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
訴訟代理人　洪瑞隆
上三十七人
共　　同
訴訟代理人　楊惠琪律師
被　　告　卓嘉斌
訴訟代理人　林君鴻律師
林育瑄律師
複代理人　鄭又綾律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國112年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認兩造間就坐落新竹市復興段三八八、三八八之一、三八八之二、三九0、三九0之四、三九0之八、四七七、四七七之三地號土地之私有耕地租約關係（租約字號：新市埔字

第九八三號）不存在。

二、原告及視同原告補償被告如【附表2號】所示之金額共新臺幣參仟壹佰壹拾玖萬玖仟捌佰伍拾元後，被告應協同辦理主文第一項所示土地塗銷「有三七五租約」之登記。

三、訴訟費用各自負擔。

四、原告及視同原告所為假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定有明文。經查：田幸娟及華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行，信託之委託人為劉淑玲）均為新竹市私有耕地租約（租約字號：新市埔字第983號）之出租人（卷一第75-79頁，序號21、37），本件訴訟標的對於田幸娟、華泰銀行必須合一確定，然上列2人未共同起訴，經本院通知後亦委任訴訟代理人而為訴訟，爰依前揭規定視同原告。以下除特別指明外，所稱「原告」均包括原告及視同原告在內，先予敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、緣坐落新竹市復興段388、388-1、388-2、390、390-4、390-8、477、477-3地號等8筆土地（下稱系爭土地）為原告所共有，兩造間訂有私有耕地三七五租約（新市埔字第983號租約，下稱系爭租約，卷一第75-79頁）。惟系爭土地均經新竹市政府以民國103年4月22日府都規字第10300953741號函公告發布實施之「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定計畫」之二期範圍內，並經編定為「乙種工業區」、「商務專用區」、「公園用地」、「道路用地」，有新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書可稽（卷一第87-91

頁），故系爭土地已依法編定或變更為非耕地使用，至為明確。

㈡、原告其中23人前以系爭土地已依法變更為非耕地使用為由，於111年2月15日以新竹武昌街郵局第154號存證信函對被告為終止租約之意思表示（卷一第81-82頁）。原告林振源等35人（即不含視同原告田幸娟、華泰銀行）復以耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第5款系爭土地業經依法編定或變更為非耕地使用為由，於111年11月30日新竹市政府耕地租佃委員會調處時，明確對在場之被告為終止租約之意思表示（卷一第17頁），此有調處筆錄、會議簽到簿、委任書可據（卷一第13-18、27-30、35頁），以上35人對系爭土地之應有部分合計已逾2/3，依民法第820條第1項規定，系爭租約應已於111年11月30日合法終止。

㈢、退步言，於本件訴訟審理期間，上列35人及田幸娟、信託之委託人劉淑玲復以112年5月29日變更訴之聲明暨準備（一）狀為終止系爭租約之意思表示，繕本於112年5月30日送達被告（卷一第373、406、419頁）。信託之受託人華泰銀行除於112年6月6日言詞辯論期日當庭表示委託人劉淑玲之意願亦係終止系爭租約外，亦以112年6月26日準備（二）狀為終止系爭租約之意思表示，繕本於112年6月28日送達被告（卷一第405、449-451、479頁）。

㈣、綜上，如法院認定系爭租約終止日期為111年11月30日，則原告願按111年度公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一即新臺幣（下同）28,145,663元補償被告，詳如【附表1號（更新）】所示（卷一第399頁）；如法院認定系爭租約終止日期為112年6月28日，則原告願按112年度公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一即31,199,850元補償被告，詳如【附表2號】所示。

㈤、最終聲明：⑴確認原告37人與被告間就系爭土地之租賃關係（新市埔字第983號租約）不存在。⑵原告37人補償被告如附表1號（更新）所示之金額後，被告應協同辦理前項土地

塗銷「有三七五租約」之註記。⑶訴訟費用由被告負擔。⑷第二項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

㈠、不爭執兩造間就系爭土地訂有系爭租約。惟請法院審查：本件是否符合終止租約要件？若符合，原告係於何時合法終止？依減租條例第17條第2項文義，原告是否應於終止系爭租約「前」或「同時」補償被告，始能終止系爭租約？原告依減租條例第17條第2項第1、2、3款，所應補償被告之金額應為若干元？

㈡、111年11月30日於新竹市政府耕地租佃委員會調處時，田幸娟及華泰銀行並未到場亦未委任代理人，故非由全體出租人為終止系爭租約之意思表示，不生終止效力。倘法院認定原告以112年5月29日變更訴之聲明暨準備（一）狀或者以112年6月26日準備（二）狀以全體出租人名義為終止系爭租約之意思表示合法，則原告應按112年度公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一補償被告。就原告提出之【附表2號】金額，經被告複算後無意見。

㈢、除前述㈡外，出租人終止租約時，尚應依減租條例第17條第2項第1、2款補償「承租人改良土地所支付之費用」及「尚未收穫農作物之價額」。被告均未領得，原告負有計算並給付之義務。在原告給付減租條例第17條第2項第1、2、3款全部補償之前，被告為同時履行抗辯。

㈣、答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張兩造間就系爭土地訂有系爭租約（租約字號：新市埔字第983號），租期尚未屆滿，為兩造所不爭執，並有系爭租約111年6月10日變更登記影本在卷可稽（卷一第75-79頁），故此部分事實應可先予認定。

㈡、按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：…五、經依法編定或變更為非耕地使用時。」減租條

例第17條第1項第5款定有明文。經查，系爭土地業經編定為「乙種工業區」、「商務專用區」、「公園用地」、「道路用地」，有新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書可稽（卷一第87-91頁），且系爭土地現況已經新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會進行整地，有空拍圖可參（卷一第293-299頁），故系爭土地已依法編定或變更為非耕地使用，自可認定。準此，原告擬依減租條例第17條第1項第5款終止系爭租約，洵屬有據。

㈢、次按「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。」「第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之。」民法第258條第1、2項、第263條分有明文。簡言之，契約當事人一方依法律規定終止契約者，若契約當事人之任一方有數人者，終止契約意思表示，應由全體為之，或向其全體為之。再者，「租賃物為數人所共同出租者，依民法第263條準用同法第258條第2項規定，終止租約之意思表示，應由出租人全體為之，始生效力。終止租約之意思表示僅由部分出租人為之，而未由出租人全體為之，難認有效。」亦有最高法院87年度台上字第374號裁定意旨可資參照。民法第820條第1項固然規定「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」然而，民法第258條第2項契約當事人為複數時，即屬民法第820條第1項之「除契約另有約定」之例外情形。準此，原告徒以原告林振源等35人（不含田幸娟、華泰銀行）於111年11月30日調處時，已對被告為終止之意思表示，而主張系爭租約已於111年11月30日合法終止云云，並無可採。被告既不爭執原告起訴主張㈢所述之多次為終止意思表示之歷程，本院審酌劉淑玲前於110年3月29日已將其僅有之復興段388-1地號土地應有部分信託登記予華泰銀行，並於111年6月10日變更華泰銀行為出租人，自應依

華泰銀行以112年6月26日準備（二）狀為終止系爭租約之意思表示，繕本於112年6月28日送達被告（卷一第449-451、479頁），作為全體出租人均已為終止系爭租約意思表示之日期。基此，原告於112年6月28日合法終止系爭租約，則原告應按112年度公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一即31,199,850元補償被告，詳如【附表2號】所示，被告對於【附表2號】之計算亦無意見（卷二第13頁）。

㈣、出租人終止租約時，固應依減租條例第17條第2項第1、2款補償「承租人改良土地所支付之費用」及「尚未收穫農作物之價額」。然經本院依兩造聲請向新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會函詢，重劃會函覆稱：系爭土地上相關土地農作物及建物均為他人切結指認並領取補償在案，查無佃農即被告切結指認之資料，故無其核撥或領取相關補償之情事等語（卷一第351、359頁）。本院審酌系爭土地早於85年間至103年間陸續變更土地使用分區而非耕地，衡情被告不會再投入費用改良土地或種植農作物，況經重劃會辦理補償作業期間，系爭土地上相關土地農作物及建物僅他人切結指認並領取補償，被告則無切結指認之資料，亦能佐證如此。參諸111年11月18日整地空拍圖，其上已無可資辨識之農作物或土地改良物，從而，原告於112年6月28日終止系爭租約之際，顯無未失效能之土地改良價值或尚未收獲之農作物價額，被告此部分抗辯自無可採。

㈤、減租條例第17條第2項規定之補償，與同條第1項第5款所規定之終止租約收回耕地，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題，此為最高法院歷來一致見解（75年度台上字第231號、83年度台上字第2400號、86年度台上字第1079號、85年度台上字第2693號）。故被告抗辯在原告給付全部補償之前，為同時履行抗辯，即無可取。

㈥、綜上，系爭租約業經原告依減租條例第17條第1項第5款於112年6月28日合法終止，原告請求確認系爭租約（新市埔字第983號租約）關係不存在，為有理由，應予准許。原告本應

依同條第2項第3款補償被告如【附表2號】所示之金額共31,199,850元，故原告請求被告於受領上開金額後應協同辦理塗銷系爭土地上「有三七五租約」之登記，亦有理由，亦應准許。

四、關於假執行部分：原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，本院慮及本件執行涉及土地登記，被告因假執行恐受不能回復之損害，且善意第三人亦可能因信賴登記而受損害，不宜於訴訟確定前為假執行，爰駁回原告此部分之聲請。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，如經調解、調處不成立，由縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關者，免收裁判費用，減租條例第26條第1項定有明文，故本件未徵收裁判費。且至本件言詞辯論終結時，亦未發生其他訴訟費用，惟依法仍應依民事訴訟法第87條第1項、第79條規定，由本院酌量情形命兩造各自負擔支出之訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　17　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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。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　　112　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　曾煜智

【附表1號（更新）】即卷一第399頁

【附表2號】即卷一第461頁