臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1174號

原　　告　林振源　　住○○市○○街000號

000000000000000000

原　　告　林振鈴

000000000000000000

原　　告　林永章

000000000000000000

原　　告　許明標

000000000000000000

原　　告　林怡伶

000000000000000000

原　　告　林佩琪

000000000000000000

000000000000000000

原　　告　林龍珠

000000000000000000

000000000000000000

原　　告　林愛珠

000000000000000000

原　　告　賴榮華

000000000000000000

原　　告　林淳

000000000000000000

原　　告　徐萬乾

000000000000000000

原　　告　江鋆欄

000000000000000000

原　　告　陳隆寶

000000000000000000

原　　告　沈世晶

原　　告　楊淑雲

原　　告　陳宣瑜

原　　告　林秀雄

原　　告　林炤雄

原　　告　林穎新

原　　告　林立偉

原　　告　林永昌

原　　告　林昀弘

原　　告　林雲躍

原　　告　洪錦雲

原　　告　林秉毅

原　　告　林涵堉

原　　告　林資宜

原　　告　林依蓉

原　　告　陳郁翔

原　　告　陳玫君

原　　告　林麒祥
000000000000000000
原　　告　林麒賢
000000000000000000
原　　告　林麒華
000000000000000000
原　　告　洪張桃
原　　告　許萬德
原　　告　劉淑玲
原　　告　田幸娟
原　　告　鄭永星
原　　告　鍾國正
000000000000000000
原　　告　華泰商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
000000000000000000
上原告共同
訴訟代理人　楊惠琪律師
被　　告　黃榮勝
000000000000000000
被　　告　黃榮欽
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　黃榮德
000000000000000000
被　　告　黃榮裕
000000000000000000
被　　告　黃明麗
000000000000000000

被　　告　黃美雪
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
上被告共同
訴訟代理人　林君鴻律師
　　林育瑄律師
上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國112年9月12日辯論終結，判決如下：
主　　文
確認兩造間就坐落新竹市○○段三八九、三九○之一、三九○之二、三九○之四、三九一、四七七、四七七之二、四七七之三、四九九、四九九之二、四九九之三、四九九之四地號土地之租賃關係（租約字號：新市埔字第九七七號私有耕地租約）不存在。
訴訟費用由被告負擔。
事實及理由
壹、程序方面
一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26條第1項、第2項前段定有明文。查本件租佃爭議事件前經新竹市政府耕地租佃委員會調處不成立後，經新竹市政府移送本院處理，有新竹市政府民國111年12月9日府地籍字第1110183702號函暨調處筆錄等資料存卷可參，揆諸首揭規定，原告提起本訴，自應准許。
二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。查原告原以新市埔字第984號租約（下稱系爭租約）之部分出租人為原告，請求：㈠確認兩造間就坐落新竹市○○段389、390-1、390-2、390-4、477、477-2、477-3、499、499-2、499-3、499-4地號土地（下稱系爭土地）之租賃關係（新市埔字第977號租約）不存在。㈡被告應將上開各地號土地如民事準備書狀附圖所示土地返還原告，以實測面積為準。㈢訴訟費用由被告負擔。㈣前開第二項聲明，願供擔保請准宣告假執行。嗣原告追加劉淑玲、田幸娟、鍾國正、鄭永星、華泰商業銀行股份有限公司等人為原告，亦即以系爭租約之全體出租人為本件原告，並撤回上開第二、四項之聲明。經核與前揭規定相符，應予准許。

三、再按，確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。經查，原告主張兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，為被告否認，堪認原告主觀上就此法律上地位確有不安之狀態，且能以確認判決將之除去，是原告提起本件確認訴訟即有受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告共有系爭土地，並與被告訂立私有耕地三七五租約（新市埔字第977號，下稱系爭租約），惟系爭土地均經新竹市政府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區計畫」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，原告以系爭土地已依法編定或變更為非耕地使用為由，於111年11月30日調處時對被告為終止租約之意思表示，原告再以民事變更訴之聲明暨準備二狀之送達為終

止系爭租約之意思表示，為此請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係（新市埔字第977號租約）不存在等語。並聲明：㈠請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係（新市埔字第977號租約）不存在。㈡訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

111年11月30日於新竹市政府耕地租佃委員會調處時，非由全體出租人出席為終止系爭租約之意思表示，不生合法終止效力，應以收受原告變更訴之聲明暨準備（二）狀以全體出租人名義為終止系爭租約之意思表示之時間即112年7月10日為終止時間。且被告依耕地三七五減租條例第17條第2項得為同時履行抗辯，請求原告於終止租約之同時，應給付法定補償費用，爰答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）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，耕地三七五減租條例第17條第1項第5款定有明文。次按耕地三七五減租條例第17條第1項第5款及第2項規定耕地租約在租佃期限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，得終止租約，出租人並應給予承租人補償，係該條例於72年12月23日修正時所增訂，旨在配合獎勵投資條例第65條及平均地權條例第76條、第77條之規定，以促進土地之利用。故祇須耕地已依法編定或變更為非耕地使用，不論其編定或變更係在租約訂立前或租約訂立後，出租人均得據以終止租約（最高法院85年度台上字第138號判決意旨參照）。

（二）查系爭土地已編定為乙種工業區、商務專用區、公園用地、道路用地等情，有新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書在卷可稽（見本院卷第313-317頁），足見系爭土地確經依法編定為非耕地使用，揆諸前揭說明，原告依減租條例第17條第1項第5款終止系爭租約，應屬有據。

（三）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，原告以原告林振源等人（不含劉淑玲、田幸娟、鍾國正、鄭永星、華泰商業銀行股份有限公司等人）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。惟原告嗣已以112年7月7日變更聲明暨準備（二）狀為終止系爭租約之意思表示，繕本於112年7月10日送達被告，被告就此亦不爭執，自應以此作為全體出租人均已為終止系爭租約意思表示之日期。

（四）至被告雖抗辯依耕地三七五減租條例第17條第2項規定，原告終止租約應同時履行給付補償金義務云云，然耕地三七五減租條例第17條第2項規定之補償，與同條第1項第5款規定之終止租約收回耕地，並非立於互相對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題（最高法院83年度台上字

第2400號判決意旨參照），故被告抗辯在原告給付全部補償之前，為同時履行抗辯，於法尚無可採。

（五）綜上所述，兩造間就系爭土地之系爭租約，業經原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款之規定，於112年7月10日合法終止，從而，原告請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係（租約字號：新市埔字第977號）不存在，為有理由，應予准許。

四、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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　　10　　月　　11　　日

書記官　陳麗麗