

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第460號

原告

即反訴被告 古兆孟

訴訟代理人 古永良

被告

即反訴原告 李錦復

李志祥

共同

訴訟代理人 林家琪律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年12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。

確認兩造間就坐落新竹縣○○鄉○○段000地號、000-0地號土地所簽訂之新竹縣○○鄉○○○000號私有耕地租約之耕地三七五租賃關係（租期：民國110年1月1日至民國115年12月31日）不存在。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

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，先後經新竹縣新豐鄉公所及新竹縣政府之耕地租佃委員會調解及調處不成立後，經新竹縣政府移送本院審理，有新竹縣政府

01 民國113年4月16日府地權字第1134211403號函暨調處程序筆
02 錄等資料附卷可佐，揆諸首揭規定，原告提起本訴為合法。

03 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專
04 屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得
05 行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確
06 定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2
07 項分別定有明文。查原告主張兩造就坐落新竹縣○○鄉○○
08 段000地號、000-0地號土地（以下合稱系爭土地）之新竹縣
09 ○○鄉○○○000號私有耕地租約（下稱系爭租約）仍屬有
10 效存在，被告應依耕地三七五減租條例第17條第2項規定給
11 予該條所定之補償金等語；被告否認之，抗辯系爭租約業
12 於112年10月27日兩造合意終止，故於113年6月17日以民事
13 反訴起訴狀提起反訴（見本院卷一第259頁）請求確認系爭
14 租約之耕地三七五租賃關係不存在，可認反訴之標的與本訴
15 之標的及其防禦方法有牽連關係，揆諸上開規定，被告於本
16 訴繫屬中對原告提起反訴，於法相合，應予准許。

17 三、第按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
18 為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為
19 之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤
20 回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
21 起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26
22 2條第1項、第2項、第4項前段定有明文。查反訴原告原聲明
23 請求：（一）確認兩造間系爭租約不存在；（二）被告應將系爭土地
24 返還原告。嗣反訴原告於113年12月9日當庭以言詞撤回第（二）
25 項聲明，有言詞辯論筆錄在卷為憑（見本院卷二第26頁），
26 而反訴被告未於10日內提出異議，視為同意撤回，是原告所
27 為訴之撤回，於法並無不合，應予准許。

28 四、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
29 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
30 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
31 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，反訴原告主張兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，為反訴被告否認，稱系爭租約因補償費爭議，尚未完成必要之註銷程序，故仍存續中，堪認反訴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，是反訴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、本訴部分：

(一)、原告主張：原告前與訴外人即系爭土地之原所有權人暨出租人鄭彭錦梅就系爭土地簽定系爭租約，嗣鄭彭錦梅於112年8月28日將系爭土地出售並移轉所有權予被告共有，且辦理變更系爭租約出租人登記完畢。又兩造於112年10月27日合意終止系爭租約，並以原告放棄耕作權為原因向新豐鄉公所辦畢終止登記，依兩造所簽立之終止租約契約書，被告應依耕地三七五減租條例第17條第2項第3款之規定，以當期公告土地現值減去土地增值稅後餘額3分之1為補償金給付原告，即4,689,177元【計算式：（公告現值每平方公尺18,800元×面積1056.87平方公尺-土地增值稅合計5,801,626元）×1/3=4,689,177元】。然而355地號土地係公共設施保留地（即兒童遊樂場用地），依土地稅法第39條免徵土地增值稅，被告以112年8月向鄭彭錦梅購買該土地時之查定稅額5,629,147元作為預計土地增值稅減除，於法無據；另355-1地號土地之土地增值稅172,479元係鄭彭錦梅所繳納，並非被告，亦不得減除；故上開終止租約契約書補償金計算方式未依兩造所訂契約文字內容所載計算，明顯錯誤，應以終止租約時之土地增值稅為基期計算，非以未來概估預先扣減，是系爭土地之增值稅各應為0元，則本件補償金為6,623,052元【計算式：（18,800元×1056.87平方公尺-0元）×1/3=6,623,052元】，被告應再給付原告減少之補償金1,933,875元【計算式：6,623,052元-4,689,177元=1,933,875元】，為此提起本件訴訟請求被告給付減少之補償金等語。並聲明：被告應

01 給付原告1,933,875元。

02 (二)、被告則以：本件兩造係合意終止系爭租約，且原告清楚簽立
03 耕作權放棄書，於耕地三七五租約終止登記申請書上亦列載
04 法令依據為耕地三七五減租條例第17條第1項第2款，則本無
05 同條第2項第3款關於補償金之適用。兩造既係合意終止補償
06 金數額亦屬兩造合意範疇，即約定補償數額為4,689,177
07 元，本應受該約定之拘束，而契約書第4點之所以載有平均
08 地權條例第76至78條規定及「依合約解除當期公告土地現值
09 減去土增稅1/3補償」，此乃計算過程，兩造對於計算後之
10 結果均無異議，自應受該計算後之結果數額拘束。若認兩造
11 合意參酌平均地權條例第77條規定計算補償數額，然是否課
12 徵土地增值稅，係依土地所有權移轉時之現況及法令規定，
13 並非以現時土地之使用分區狀況為斷，被告於計算補償時當
14 得扣除土地增值稅；復參新竹縣政府稅務局113年7月19日新
15 縣稅土字第1130014850號函覆，於112年10月27日之355地號
16 土地之土地增值稅為6,945,477元、355-1地號土地為0元，
17 依此計算補償金為4,307,893元，甚至低於終止租約契約書
18 所載金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 二、反訴部分：

20 (一)、反訴原告主張：反訴被告於其準備書狀已明確表示兩造確實
21 於112年10月27日合意終止系爭租約，顯見系爭租約早已不
22 存在，卻刻意不願配合向新竹縣政府辦理相關租約除去作
23 業，反訴原告自得提起反訴請求確認系爭租約不存在等語。
24 並聲明如主文第3項所示。

25 (二)、反訴被告則以：本件租佃爭議經新竹縣政府耕地租佃委員會
26 於113年3月20日調處，調處決議主文「本案重字第112號租
27 約，租佃雙方對預計土地增值稅意思表示不一致，租約仍屬
28 有效存在」，可知本件終止租約因補償費爭議尚未經新竹縣
29 政府准予備查，且系爭土地所屬新湖地政事務所亦未辦理註
30 銷租約登記，故系爭租約仍存續中，須俟反訴原告履行給付
31 減少之補償金1,933,875元後，始得辦理租約終止，故反訴

原告請求確認系爭租約不存在，應無理由等語，資為抗辯。
並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)、就原告請求給付補償金部分：

1.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：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用時。依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」耕地三七五減租條例第17條定有明文。經查，兩造間就系爭土地原存在系爭租約，嗣355地號土地之土地使用分區變更為兒童遊樂場用地（屬公共設施保留地）、355-1地號土地變更為住宅區，於是兩造於112年10月27日簽定終止租約契約書，並依耕地三七五減租條例第17條第1項第2款向新豐鄉公所申請終止系爭租約之登記等情，有系爭終止租約契約書、新豐鄉都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書及新竹縣○○鄉○○000○○00○○○○鄉○○○○0000000000號函所附耕地三七五租約終止申請書、耕作權放棄書、重字第112號私有耕地租約等件為證（見本院卷一第81、127、285、205至237頁），且未經兩造爭執，是此部分之事實堪以認定。又原告在其歷次準備書狀均自承系爭租約係經兩造「合意終止」，且於本院113年12月9日言詞辯論期日陳稱「我們終止的意思是17條第1項第2款的規定」（見本院卷二第25頁），核與上開耕地三七五租約終止申請書上所載法令依據及原告所簽立之耕作權放棄書內容一致，足認兩造確實合意依據耕地三七五減租條例第17條第1項第2款所定「承租人放棄耕作權時」之事由而終止系爭租約甚明。再觀耕地三七五減租條例第17條第2項，係針

對出租人依同條第1項第5款規定終止租約時，所為應由出租人給予承租人補償之規定；申言之，耕地租約在租賃期限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人得予以終止租約，但應給予承租人補償，故承租人請求出租人補償，以租約經出租人依該條第1項第5款規定終止為前提

（最高法院78年度台上字第1642號民事判決參照），亦即耕地三七五減租條例第17條第2項雖係出租人應給予承租人補償之規定，惟僅限「依前項第5款規定（即經依法編定或變更為非耕地使用時）終止租約」始有適用，非謂舉凡同條第1項所定情形之終止租約，出租人均應依第2項規定給予承租人補償。準此，本件兩造既係基於耕地三七五減租條例第17條第1項第2款所定承租人放棄耕作權之原因終止租約，並非依同條項第5款之規定，即與同條第2項關於出租人應補償承租人規定之適用要件不符，則承租人原告據此規定請求出租人被告給付補償金，於法尚有未合，應屬無理由。

2. 本件雖無耕地三七五減租條例第17條第2項補償規定之適用，惟因兩造於系爭終止租約契約書第4點仍就補償金計算方式有約定，是關於補償金數額之爭議，即應回歸契約之約定而為解釋。原告主張兩造係以合意終止系爭租約，且載明依平均地權條例第77至78條規定計算補償金，自當依據平均地權條例及其施行細則、土地稅法第39條等相關規定計算補償金，且355地號土地本有免徵土地增值之適用，不得概估將來之土地增值稅而預先扣減等語；而被告則辯稱補償數係基於兩造之合意而約定，平均地權條例第77至78條規定之記載，僅係計算之過程，非謂依平均地權條例第77條規定計算等語。經查，系爭終止租約契約書第4點係記載「補償金計算方式：依平均地權76~78條例規定、依合約解除當期公告土地現值減去土增稅1/3為補償。」（見本院卷一第127頁），已明示係一種補償金計算方式之約定，並非補償金之法律依據。再由平均地權條例第76條第1項規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作

為建築使用時，得終止租約。」及第77條第1項規定：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應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，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。」，可知兩者就終止租約之要件及適用範圍並不相同，經編為建築用地之出租耕地，出租人可依平均地權條例或依耕地三七五減租條例請求收回，而出租耕地經依法編定或變更為建築用地以外之非耕地使用時，出租人終止租約收回耕地，僅得依耕地三七五減租條例之規定辦理；而本件355地號土地經都市計劃法變更為「兒童遊樂場用地（公共設施用地）」，並非「建築用地」，依上開說明，原告僅得依耕地三七五減租條例規定終止兩造間耕地租賃契約，與平均地權條例規定之情形有間，此亦為原告所援引內政部81年9月4日台內地字第8110649號函所持看法，然而原告僅取前段文義而忽視其後之內容，恐有斷章取義之嫌。是以，就文義上兩造係約定計算方式，就法律要件上亦不符適用要件，故難認系爭終止租約契約書第4點之約定，係直接適用平均地權條例第77條規定計算補償金數額，應是參考該規定所為計算方法之約定，且經計算後，兩造合意約定補償金數額為4,689,177元。況且，縱認兩造之約定係依據平均地權條例之規定計算補償金，然平均地權條例第77條第1項明定「減除預計土地增值稅」，仍須預計土地增值稅後而予以減除，故原告上開主張認為不得以概估將來之土地增值稅而預先扣減，尚非可採。

- 3.從而，本件原告應無從依耕地三七五減租條例第17條第2項之規定請求被告給付補償，而依兩造間之系爭終止租約契約書第4點所載內容，僅係參酌平均地權條例第77條規定之計算方法，且兩造已就該計算數額達成合意，即應受其約定之拘束，被告僅負約定數額之給付義務，原告不得事後再另作其他解釋而更為請求。

01 (二)、就被告反訴請求確認系爭租約不存在部分：

02 1.查系爭租約業於112年10月27日經兩造合意終止，有租約終
03 止契約書在卷可憑，且原告於本件訴訟中始終自認兩造合意
04 終止系爭租約之事實，故兩造對於終止系爭租約之意思表示
05 已有合致，應堪認定。

06 2.原告雖以新竹縣政府耕地租佃委員會之調處決議主文及新竹
07 縣政府尚未准予備查等語，抗辯系爭租約仍有效存續，須俟
08 被告給付減少之補償金1,933,875元後，始得辦理租約終
09 止。惟查，新竹縣政府耕地租佃委員會之調處，係認兩造對
10 於預計土地增值稅意思表示不一致，始決議系爭租約仍有效
11 存在，並依首揭法條規定移送本院審理，而本院既就預計土
12 地增值稅減除之爭議及兩造已合意終止系爭租約，認定如
13 前，即無足再執調處決議作為抗辯系爭租約存在之理由；至
14 新竹縣政府之准否僅係備查性質，與租約效力之判斷無關，
15 而地政機關之終止登記，亦根據租佃雙方之終止意思而為，
16 不應倒果為因，以尚未備查及登記為由反推租約尚未終止。
17 另系爭租約係因兩造終止之意思表示一致而於當時即告終
18 止，而被告是否依約履行給付補償金義務，與契約效力乃屬
19 不同層次之問題，非立於互相對待給付之關係，不發生同時
20 履行抗辯問題，更無足影響契約終止之效力，故縱使被告尚
21 未依終止租約契約書給付全部補償金予原告（被告已為部分
22 給付），亦無礙兩造終止租約之效力，原告此部分所辯，要
23 無足採。是以，被告告請求確認兩造間就系爭土地之耕地租
24 賃關係不存在，即屬有據。

25 四、綜上所述，原告本訴請求被告給付減少之補償金1,933,875
26 元，為無理由，應予駁回。被告提起反訴，請求確認兩造間
27 系爭租約之耕地三七五租賃關係不存在，則屬有據，應予准
28 許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法（包括內政部函
30 釋）及所提出之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生
31 影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
03 民事第一庭 法 官 彭淑苑
04 以上正本係照原本作成。
05 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（應
06 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
07 繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
09 書記官 鄧雪怡