臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第211號

上　訴　人　游森永
　　游進發
　　游進中
共　　同
訴訟代理人　陳伯彥律師
被　上訴人　祭祀公業法人台中市林隆吉
000000000000000000
法定代理人　林晉宏
000000000000000000
訴訟代理人　江昱勳律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年7月31日臺灣臺中地方法院113年度訴字第70號第一審判決提起上訴，本院於114年5月20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

壹、程序方面：

本件被上訴人之代表人即法定代理人為林晉宏，有被上訴人之申報書與管理人及監察人名冊可稽（見原審卷第119至121頁），原審判決當事人欄漏列被上訴人之法定代理人，爰逕予更正列載，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：○○市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）為伊公業所有，於民國74年間與訴外人○○○簽訂臺灣省臺中市○○○字第000號私有耕地租約（下稱系爭租約），成立私有耕地三七五租賃契約關係（下稱系爭耕地租賃關係），於98年間變更承租人為上訴人。嗣系爭土地於98年6月26日經臺中市政府公告變更為非耕地使

用，於102年7月1日因重劃而進行施工，並禁止耕種，於110年12月16日完成重劃及交接土地。伊公業乃於000年00月3日以○○○○路郵局000號存證信函（下稱000號存證信函）對上訴人表示得依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第5款「經依法編定或變更為非耕地使用」終止系爭租約，且於000年00月20日與上訴人協商補償金時，再對上訴人為終止系爭租約之意思表示，系爭租約業已終止。且於重劃完成後，上訴人亦有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，伊公業復於000年0月27日，依減租條例第17條第1項第4款規定，以租佃爭議調解申請書之送達對上訴人為終止系爭租約之意思表示。是以，兩造間耕地租賃關係已不存在，伊公業自得訴請確認之，並依民法第767條規定，請求上訴人返還系爭土地。爰提起本件訴訟，聲明求為判決確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係不存在，上訴人應將系爭土地返還被上訴人（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地於98年6月26日經臺中市政府公告變更為非耕地使用，臺中市政府於102年1月間即公告系爭土地所屬區塊為重劃區，該重劃區並於102年7月1日開始施工，並禁止耕作；於重劃完成後，被上訴人曾發函予伊等及其他佃農表示拒絕受領租金，嗣於000年00月3日寄發000號存證信函予伊等表示將依減租條例第17條第1項第5款規定終止租約，並於同年月20日協調會，對上訴人為終止系爭租約之意思表示，系爭租約業已終止，被上訴人無從就已終止之系爭租約再為終止。然被上訴人本件起訴主張另依減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，顯係藉此規避同條第2項支付補償金之義務，有違誠信原則而屬權利濫用。況伊等就系爭土地仍有進行部分農作，並無非因不可抗力繼續1年以上不為耕作之客觀事實，系爭土地灌溉溝渠已遭填平，不可能將系爭土地全數種植農作物，伊等並無放棄耕作之主觀意思，被上訴人主張再依減租條例第17條第1項第4款規定終止

租約，並無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷一第436至437頁、卷二第26頁）

(一)兩造不爭執事項：

1. 被上訴人為系爭土地（重劃○○○段000、000-0、000-0、000-0地號，見原審卷第74至75頁）之所有權人，於74年間與訴外人○○○就系爭土地簽訂系爭租約，成立系爭耕地租賃關係，嗣於98年間變更承租人為上訴人（見原審卷第78至84頁）。
2. 被上訴人於000年00月3日對上訴人寄發000號存證信函（見本院卷一第299至301頁），並於000年00月20日以言詞向上訴人依減租條例第17條第1項第5款規定為終止系爭租約之意思表示（見本院卷一第303至304、393頁），系爭租約已於111年11月20日終止。
3. 被上訴人以112年7月27日租佃爭議調解申請書，依減租條例第17條第1項第4款規定，對上訴人為終止系爭租約意思表示，已於112年8月4日送達上訴人（見原審卷第283至285、304頁，本院卷一第133至135、161至167頁）。

(二)兩造爭執事項：

1. 系爭租約是否已於111年11月間經被上訴人對上訴人依減租條例第17條第1項第5款規定為終止意思表示而告終止？
2. 系爭租約如未依前項規定終止，則被上訴人主張上訴人非因不可抗力繼續一年不為耕作，依減租條例第17條第1項第4款規定，終止系爭租約，是否有據？上訴人辯稱仍有於系爭土地從事部分耕作，是否可採？
3. 被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係不存在，並依民法第767條規定，請求上訴人返還系爭土地，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)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。所謂有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（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。被上訴人主張系爭租約業經依減租條例第17條第1項第4款、第5款規定終止，兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係不存在，為上訴人所爭執，則被上訴人就系爭土地是否存有系爭耕地租賃法律關係，即陷於不明確之狀態，其於私法上之地位難謂無受侵害之危險，又此種被上訴人主觀上法律上地位不安之狀態，得以對於上訴人之確認判決除去，則被上訴人提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

(二)按出租耕地經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人得在租佃期限未屆滿前，終止租約，為減租條例第17條第1項第5款所規定，該終止租約之效力，自出租人之意思表示到達承租人之時發生（最高法院88年度台上字第1297號判決意旨參照）。經查，系爭土地於98年6月26日經臺中市政府公告變更為非耕地使用，並於102年7月1日因重劃而進行施工，並禁止耕種乙節，為兩造所不爭執（見本院卷一第284、299、318頁、卷二第27頁），並有臺中市政府都市發展局000年00月22日中市都計字第0000000000號函、臺中市政府地政局000年00月26日中市地劃一字第0000000000號函可稽（見本院卷一第313、333至335頁），且系爭土地於110年12月16日完成重劃及交接土地，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第27頁），並有地籍圖、現場照片、航照圖及臺中市政府地政局000年00月6日中市地劃一字第0000000000號函可稽（見原審卷第103至111、151至155、233至239頁，本院卷一第349頁），足見系爭土地確經依法變更為非耕地使用。又被上訴人前於111年11月3日對上訴人寄發000號存證信函，表示依減租條例第17條第1項第5款規定協議終止系爭租約及補償金

事宜，通知上訴人訂於111年11月20日進行協議，有000號存證信函可稽（見本院卷一第299至301頁）；被上訴人並於111年11月20日以言詞向上訴人依減租條例第17條第1項第5款規定為終止系爭租約之意思表示，系爭租約已於111年11月20日終止，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項2.、本院卷一第291至292、393、434頁）。從而，被上訴人業以系爭土地經依法變更為非耕地使用為由，於111年11月20日對上訴人為終止系爭租約之意思表示，是被上訴人依減租條例第17條第1項第5款之規定終止系爭租約，於法有據，揆諸前揭說明，系爭租約於被上訴人之終止意思表示到達上訴人時之111年11月20日終止，應堪認定。

(三)基上，系爭租約業於111年11月20日經被上訴人依減租條例第17條第1項第5款規定對上訴人為終止意思表示而告終止，系爭耕地租賃關係自斯時起，即歸於消滅而不存在，自無由被上訴人之後另以112年7月27日租佃爭議調解申請書，依減租條例第17條第1項第4款規定，對上訴人再為終止系爭租約意思表示之餘地，是兩造爭執事項2.即無再予審酌之必要。又上訴人雖主張被上訴人尚未依減租條例第17條第2項規定支付補償金等語；惟減租條例第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，而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，出租人即得依同條第1項第5款規定予以終止租約，法律並無任何限制，未附任何條件，只要客觀上有依法編定或變更為非耕地使用之事實，即可終止，是減租條例第17條第2項規定出租人終止租約應給予承租人之補償，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，更非出租人終止耕地租約之生效要件。故耕地出租人於耕地經依法編定或變更為非耕地使用後，祇須依同條例第17條第1項第5款規定向承租人為終止租約之意思表示，即已生合法終止租約之效力（最高法院83年台上字第2400號、87年度台

上字第1340號判決意旨參照），無論被上訴人是否依兩造各自主張之補償費計算方式給付補償費，迭經兩造於本院試行調解、協商無果，均與被上訴人就系爭租約終止權之生效與否無涉，尚非本案所問，上訴人上開所辯，對於系爭租約已生合法終止租約之效力，不生影響。

(四)從而，系爭租約業於111年11月20日經被上訴人依減租條例第17條第1項第5款規定對上訴人為終止意思表示，已合法發生終止系爭租約效力，兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係自斯時起即歸於消滅而不存在，被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係不存在，應予准許。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係既經被上訴人合法終止契約而歸於消滅，上訴人占有系爭土地即無正當權源，自屬無權占有，被上訴人本於民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭土地返還被上訴人，洵屬有據，亦應准許。

五、綜上所述，被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租賃關係不存在，及依民法第767條規定，請求上訴人將系爭土地返還被上訴人，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　3　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　3　　日