臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第146號

上　訴　人　楊紫均

居○○市○○區○○路0段000巷00弄00號0樓

訴訟代理人　吳發隆律師

被上訴人　　祭祀公業楊頂公

000000000000000000

法定代理人　楊松根

訴訟代理人　楊振芳律師

上列當事人間請求終止三七五租約補償費事件，上訴人對於中華民國114年2月13日臺灣彰化地方法院113年度訴字第826號第一審判決提起上訴，本院於114年9月10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、上訴人主張：伊之先母楊曾籽（業於民國000年0月00日歿）前向被上訴人承租坐落○○縣○○鄉○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），並依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）訂有耕地三七五租約（下稱系爭三七五租約）。嗣被上訴人欲出售系爭土地，與楊曾籽合意終止系爭三七五租約，並承諾以系爭土地出售之價金三分之一補償。惟被上訴人出售系爭土地後，未依約給付買賣價金新臺幣（下同）1710萬元之三分之一即570萬元予楊曾籽，楊曾籽與被上訴人談判後，約定被上訴人先給付90萬元予楊曾籽，剩餘金額供祭祀公會修繕祖厝及公家使用，倘若未使用，即應全額返還予楊曾籽。嗣被上訴人未將剩餘金額用於修繕祖厝及公用，自應依約全額返還。楊曾籽並非無條件終止系爭租約，仍可依減租條例第17條第2項規定請求被上訴人補償。爰依減租條例第17條第2項、第19條第3項之規定及繼承之法律關係提

起本件訴訟（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴），並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人480萬元及自102年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱480萬元本息）。

二、被上訴人則以：系爭土地之使用分區、使用地類別分別為特定農業區、農牧用地，不符合減租條例第17條第1項第5款「經依法編定或變更為非耕地使用時」之要件，自無減租條例第17條第2項規定之適用，上訴人依該規定請求伊給付補償金，於法無據。楊曾籾與伊於102年1月24日簽立系爭三七五租約終止契約書（由上訴人本人代簽），約定楊曾籾與伊同意終止系爭三七五租約，並由伊補償楊曾籾90萬元，伊已於102年1月25日、同年5月6日分別匯款50萬元、40萬元至上訴人帳戶，伊已依約履行完畢。上訴人為本件請求實屬無稽等語，資為抗辯，並聲明：如主文所示。

三、得心證之理由：

㈠按起訴不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回原告之訴，此觀諸民事訴訟法第249條第1項第6款之規定即明。又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；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明（減租條例第26條）。又減租條例第26條第1項所稱因耕地租佃發生爭議，係指出租人與承租人間因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言(最高法院108年度台上大字第2470號民事裁定意旨參照)。而租佃發生爭議事件於起訴前未經調解、調處，其起訴之訴訟要件即有欠缺，且屬不能補正之事項，而為起訴不合法(最高法院88年度台抗字第653號裁定意旨)。

㈡查，上訴人之母楊曾籾與被上訴人就系爭土地曾訂立系爭三

七五租約（最近租期自98年1月1日起至102年12月31日止）一事，為兩造所是認，並有臺灣省彰化縣私有系爭三七五租約書、核定承租人續定租約通知書、土地登記謄本（原審卷第17至23頁），足見系爭三七五租約應屬耕地租佃契約，則依上開說明，應適用減租條例之規定。嗣兩造於102年1月24日簽立租約終止契約書（原審卷第17、119頁），並經○○縣○○鄉於000○0○00○○地○○○0000000000號函同意核備，同年4月20日永鄉民字第1020005608號函請彰化縣員林地政事務所塗銷系爭土地三七五租約登記，此有彰化縣○○鄉於000○00○00○○鄉○○○0000000000號函及所附相關申請書、塗銷三七五租約註記土地清冊等在卷可佐（原審卷第75至98頁），此事實亦堪信實。是上訴人請求被上訴人應於終止系爭三七五租約後，依約給付尚未給付之補償金480萬元本息之租佃爭議，依前揭規定，應先經主管機關進行調處或調解程序，然兩造於本院審理中俱陳：本件於起訴前，均未經調解、調處程序等語（本院卷第206頁），上訴人就此部分復未提出其他資料以茲證明。則上訴人於提起本件訴訟前，確實未依減租條例第26條第1項規定，就系爭三七五租約補償費之租佃爭議先由主管機關進行調處，即逕予起訴請求被上訴人給付終止系爭三七五租約之補償費，本件訴訟即屬起訴要件不備之欠缺，且無從於起訴後回溯補正，依民事訴訟法第249條第1項第6款規定，上訴人提起本件訴訟，即非屬合法。

㈢上訴人所為起訴既欠缺起訴要件而不合法，是本件其餘爭點，本院自無庸再加以審酌，併予敘明。

四、綜上所述，上訴人依減租條例第17條第2項、第19條第3項規定及繼承之法律關係，請求被上訴人給付480萬元本息，非屬合法。從而原審為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，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，應駁回其上訴。

五、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

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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　審判長法　官　劉長宜

法　官　郭玄義

法　官　吳昀儒

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀（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具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　邱曉薇

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　24　　日