臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第112號

上　訴　人　林晴仁
　　林轅淙
000000000000000000
　　林慶祥
兼 上三 人
訴訟代理人　林世順
上　訴　人　吳素□
　　林佳瑩
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
訴訟代理人　江昱勳律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年3月20日臺灣臺中地方法院113年度訴字第71號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年11月26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、程序部分：

一、按耕地租佃爭議，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1、2項規定，應先經耕地租佃委員會調解、調處。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。當事人間原訂有耕地租約，嗣發生租約是否無效或經終止，出租人得否請求承租人除去地上物返還耕地之爭議者，亦包括在內。出租人主張原訂耕地租約無效，依民法第767條規定請求承租人除去地上物返還耕地，屬耕地租佃爭議（最高法院108年度台上大字第2470號裁定意旨參照）。查被上訴人

針對其與上訴人間就如原判決附表所示土地（下合稱系爭土地)之耕地租賃契約（即臺灣省臺中市○○美字第000-0號私有耕地租約，下稱系爭租約）所生爭議，於起訴前，先後經臺中市○○區公所（下稱○○區公所）耕地租佃委員會、臺中市政府耕地租佃委員會調解、調處均未成立而移送原法院審理，有臺中市政府民國112年12月25日府授地權一字第1120000660號函及附件在卷可稽（見原審卷一第9頁至第99頁），是被上訴人提起本件訴訟，合於減租條例第26條規定之起訴要件，先予敘明。

二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人請求確認兩造間就系爭租約之租賃關係不存在部分，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，是上訴人林晴仁、林轅淙、林慶祥、林世順等4人（下稱林晴仁等4人）提起上訴，依前揭規定，其上訴效力及於未提起上訴之同造當事人吳素□、林佳瑩（下稱吳素□等2人），爰將之併列為上訴人，合先敘明。

三、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。準此，原告未改變其請求所據之原因事實，僅於訴訟上更正或補充其請求所據事實上或法律上主張時，乃屬事實上或法律上陳述之補充或更正，即非訴之追加或變更。查被上訴人於原審起訴主張伊依減租條例第17條第1項第4款規定（下稱A規定）終止系爭租約，並於系爭租約終止後，請求上訴人騰空返還所承租之系爭土地。林晴仁等4人則抗辯上訴人已依同條項第5款規定（下稱B規定）終止系爭租約等語。經原判決認定系爭租約已經被上訴人依B規定合法終止，並依民法第455條前段、第767條第1項規定，判命上訴人騰空返還系爭土地。嗣被上訴人於本院審理時表示伊基於同一原因事實，併主張依B規定終止系爭租約，及補充依民法第455條前

段、第767條第1項前段規定，擇一請求上訴人騰空返還系爭土地（見本院卷第104頁），依上說明，應屬補充事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，亦予敘明。

四、又吳素貞等2人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地所有人，於74年間將系爭土地出租予訴外人林○○耕作，並訂定系爭租約，嗣林○○於94年4月7日死亡，由林晴仁等4人及林佳瑩、林進財（下合稱稱林進財等6人）共同繼承林○○就系爭租約之權利義務。又林進財於107年2月25日死亡，由吳素□等2人繼承林進財就系爭租約之權利義務。因系爭土地已於104年7月22日變更地目為非耕地，伊即依B規定，先於111年11月14日寄發臺中○○路郵局（下稱○○路郵局）第000號存證信函（下稱000存證信函）予林晴仁等4人終止系爭租約，該存證信函於同年月20日送達林晴仁等4人。伊復於同年12月2日以○○路郵局第000號存證信函（下稱000存證信函，與000存證信函合稱系爭存證信函）予林晴仁等4人與林佳瑩（與林晴仁等4人下合稱林佳瑩等5人）為終止系爭租約之意思表示，該存證信函於同年12月10日送達林佳瑩等5人。伊再於112年6月17日與吳素□等2人依B規定簽立租佃合約終止合約書（下稱系爭終止合約）合意終止系爭租約。兩造間系爭租約確已終止，林晴仁等4人與伊嗣後就補償金額雖仍有爭議，然不影響系爭租約已終止之效力。另上訴人繼承系爭租約後，無不可抗力之事由，已逾1年以上未曾在系爭土地上從事耕作。伊復依A規定，於112年7月27日向○○區公所申請調解，並以該申請書送達上訴人作為終止系爭租約之意思表示。伊既為系爭土地之所有權人，且系爭租約業經終止，上訴人自應騰空返還所承租之系爭土地等情。爰依民法第455條前段、第767條1項前段規定，求為：㈠確認兩造間就系爭租約之租

賃關係不存在。㈡命上訴人應將系爭土地騰空返還予伊（原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人部分：

㈠林晴仁等4人則以：被上訴人已依B規定寄發000存證信函終止系爭租約，並於112年6月17日與吳素眞等2人簽立系爭終止合約終止系爭租約時，系爭租約即已終止。且被上訴人依B規定終止系爭租約，依減租條例第17條第2項規定，其應給付伊補償金（下稱系爭補償），該補償與被上訴人終止租約收回耕地規定間，應屬互為對待給付關係，則伊於被上訴人給付系爭補償前，得拒絕返還系爭土地。又被上訴人於未給付系爭補償前，請求伊返還系爭土地，已違反減租條例之立法本意、系爭補償規定之公共利益，實屬權利濫用。另被上訴人主張其於112年7月27日依A規定向○○區公所申請調解時，方生終止系爭租約之效力，顯係欲規避其依減租條例第17條第2項第1款至第3款規定之出租人補償義務，故其主張係依A規定終止系爭租約，並無理由。又系爭土地於98年間因臺中市政府公告「第14期○○○市地重劃」之土地重劃計畫而無法耕種，嗣於109年公告重劃土地結果，並將系爭土地發放予被上訴人，被上訴人未通知其已領取重劃後之系爭土地，致伊於該段時期內無從得知耕地所在位置而無法耕種。嗣伊於111年7月知悉系爭土地具體位置後，即僱人除草、填土整地後隨即開始耕作，並無繼續1年不為耕作之情事，被上訴人自不得依A規定終止系爭租約。是被上訴人主張系爭租約業已終止，兩造間就系爭租約之租賃關係不存在，並請求伊返還系爭土地，為無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡吳素眞等2人均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按確認法律關係存在或不存在之訴，非原告有即受確認判決

之法律上利益者，不得提起，此觀民事訴訟法第247條第1項規定即明。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，且此種不安狀態，能以確認判決除去者而言（最高法院111年度台上字第2440號判決意旨參照）。查被上訴人主張兩造間就系爭租約之租賃關係不存在，為林晴仁等4人所否認，則兩造就系爭土地是否存在系爭租約既有爭執而不明確，致被上訴人在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安狀態，能以確認判決將之除去，應認其提起本件訴訟有確認利益。

㈡被上訴人主張伊為系爭土地之所有權人，前與林○○就系爭土地簽立系爭租約，林○○死亡後，由林進財等6人繼承系爭租約之權利義務。後林進財死亡，再由吳素眞等2人繼承林進財就系爭租約之權利義務。被上訴人因系爭土地已於104年7月22日變更地目為非耕地，而分別寄發系爭存證信函與林晴仁等4人及林佳瑩等5人，並分別於111年11月20日、同年12月10日送達林晴仁等4人及林佳瑩等5人。其復於112年6月17日與吳素眞等2人依B規定簽立系爭終止合約而合意終止系爭租約等情。業據被上訴人提出系爭土地登記謄本、系爭租約暨異動登記表為證（見原審卷一127頁至第145頁），且有○○區公所114年1月15日公所農建字第1140001781號函及附件之系爭租約歷次異動資料、臺中市政府都市發展局都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下稱使用分區證明）、系爭終止合約、系爭存證信函在卷可憑（見原審卷一第487頁至第503頁、第537頁至第551頁、卷二第127頁至第309頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真正。

㈢被上訴人已依B規定終止系爭租約，兩造間就系爭租約之租賃關係不存在：

按耕地租約在租佃期限未屆滿前，耕地經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人得終止租約，減租條例第17條第1項第5款定有明文。且按契約之合意終止為契約行為，法定或

約定終止權之行使則為單獨行為，後者發生效力與否，端視有無法定或約定終止之事由存在，無待他方當事人之承諾（最高法院114年度台上字第717號判決意旨參照）。查，被上訴人於其所有之系爭土地地目變更為非耕地後，依B規定分別於111年11月14、12月2日寄發系爭存證信函予林晴仁等4人及林佳瑩等5人終止系爭租約，並分別於111年11月20日、同年12月10日送達林晴仁等4人及林佳瑩等5人後，再於112年6月17日與吳素貞等2人依B規定簽立系爭終止合約合意終止系爭租約，有使用分區證明、系爭存證信函及系爭終止合約在卷可憑（見原審卷一第487頁至第499頁、第501頁至第503頁、第537頁至第551頁），且為兩造所不爭執，足認被上訴人已依B規定先對林佳瑩等5人為終止系爭租約之意思表示，揭諸前開說明，該終止之意思表示無待上訴人之承諾，於送達林佳瑩等5人時即生效力，被上訴人復於112年6月17日與吳素貞等2人依B規定合意終止系爭租約，堪認被上訴人已依B規定對上訴人全體為終止系爭租約之意思表示，系爭租約於112年6月17日已生終止之效力。上訴人抗辯系爭租約尚有效存在等語，並無可採。至被上訴人於系爭租約終止後，於同年7月間再依A規定終止已消滅之系爭租約，即屬無據。則被上訴人主張其已依B規定終止系爭租約，兩造間就系爭土地之租賃關係不存在等語，核屬有據。

㈣上訴人應騰空返還系爭土地與被上訴人：

⑴按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。再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455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查被上訴人為系爭土地之所有權人，且經其依B規定終止系爭租約，業如前述。上訴人復未能舉證證明有其他占有系爭土地之合法權源存在，則其占有系爭土地即屬無權占有。

⑵林晴仁等4人雖辯稱其於被上訴人未依減租條例第17條第2項規定給付系爭補償前，得拒絕返還系爭土地等語。然按減租條例第17條第2項規定，雖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，然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，而終止後當然得請求返還租賃物之土地，至於第2項規定出租人應給予承租人補償，係法律規定賦予承租人之請求權，與出租人終止租約並非對待給付關係，自不發生同時履行抗辯問題，亦非終止租約之生效要件（最高法院97年度台上字第2185號判決意旨參照）。查，被上訴人業已依B規定合法終止系爭租約，已如前述。其雖就補償金數額尚未與林晴仁等4人間取得共識而未給付系爭補償，然此係林晴仁等4人是否另行依法向被上訴人請求補償金之問題，揭諸前開最高法院判決意旨，林晴仁等4人請求給付系爭補償，與被上訴人請求返還系爭土地間，並無對待給付關係，自無發生同時履行抗辯問題，林晴仁等4人前開所辯，即屬無據。是被上訴人依民法第455條前段、第767條第1項規定請求上訴人騰空返還系爭土地，洵屬有據，應予准許。

㈤被上訴人行使權利並無權利濫用情形：

上訴人辯稱被上訴人起訴請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，並請求伊返還系爭土地，顯屬權利濫用等語，惟為被上訴人所否認。查，被上訴人為系爭土地之所有權人，且依B規定已終止系爭租約，核如前述。而上訴人於系爭租約終止後即屬無權占用系爭土地，於排除該侵害前，被上訴人無法利用遭占有之系爭土地。則被上訴人為維護系爭土地所有權之完整性，訴請確認兩造間就系爭租約之租賃關係不存在，並請求上訴人騰空返還系爭土地，乃所有權之正當行使，難謂被上訴人所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的，難認被上訴人有何權利濫用情事。則上訴人所辯被上訴人有權利濫用云云，亦無可採。

㈥綜上所述，被上訴人已依B規定終止系爭租約，兩造間就系

爭租約之租賃關係不存在，上訴人於系爭契約終止後已無占有系爭土地之正當權源。從而，被上訴人訴請確認系爭租約之租賃關係不存在，及依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空返還系爭土地，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、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，併此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日

民事第六庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　吳國聖

法　官　戴博誠

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日