

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第373號

01  
02  
03 上 訴 人 洪寶輝  
04 洪寶萃  
05 0000000000000000  
06 上 一 人  
07 訴訟代理人 林淑華  
08 兼上一人  
09 訴訟代理人 洪寶玉  
10 被 上 訴 人 林振源  
11 林振鈴  
12 林永章  
13 許明標  
14 林怡伶  
15 林佩琪  
16 林龍珠  
17 0000000000000000  
18 0000000000000000  
19 林愛珠  
20 賴榮華  
21 林淳  
22 0000000000000000  
23 0000000000000000  
24 徐萬乾  
25 江鋆欄  
26 陳隆寶  
27 沈世晶  
28 楊淑雲  
29 陳宣瑜  
30 洪錦雲  
31 林秉毅

01 林涵堉  
02 林資宜  
03 林依蓉  
04 陳郁翔  
05 陳玫君  
06 林麒祥  
07 林麒賢  
08 林麒華  
09 洪張桃  
10 許萬德

11 共 同

12 訴訟代理人 楊惠琪律師  
13 複代理人 葉子恩律師  
14 劉映廷律師

15 上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國112年9月  
16 28日臺灣新竹地方法院111年度訴字第1171號第一審判決提起上  
17 訴，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 上訴駁回。

20 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 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  
24 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，  
25 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處  
26 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法  
27 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議  
28 案件非經調解、調處，不得起訴。耕地三七五減租條例（下  
29 稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。本件兩造  
30 間租佃爭議事件，前經新竹市政府耕地租佃委員會依照新竹  
31 市政府耕地租佃委員會調解調處須知，分別為調解、調處均

01 不成立後，由新竹市政府移送臺灣新竹地方法院審理，此有  
02 新竹市政府民國111年12月9日府地籍字第1110184141號函及  
03 所附資料在卷供參（見原審卷第11至129頁），是本件起訴  
04 合於前開法條規定，先予敘明。

05 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利  
06 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明  
07 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
08 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
09 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最  
10 高法院112年台上字第323號判決意旨參照）。本件被上訴人  
11 主張兩造間就坐落新竹市○○段000-0、000-0、000-0地號  
12 土地（下合稱系爭土地）不存在租賃關係，為上訴人所否  
13 認，堪認被上訴人主觀上就此法律上地位確有不妥之狀態，  
14 而該不安之狀態，得以本判決除去之，按諸上開說明，被上  
15 訴人提起本件訴訟，具備確認利益。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：系爭土地為被上訴人所共有，兩造間曾就系  
18 爭土地訂有租約字號為新市埔字第979號之私有耕地租約  
19 （下稱系爭租約），惟系爭土地經新竹市政府於103年4月22  
20 日以府都規字第10300953741號函公告發布實施之「擬定高  
21 速公路新竹交流道附近地區特定區計畫」之二期範圍內，均  
22 經編定為「公園用地」。又系爭土地現經光埔二期重劃會辦  
23 理公共設施整地及施工，上訴人就系爭土地已非占有使用之  
24 狀態，被上訴人遂以系爭土地已依法編定或變更為非耕地使  
25 用為由，以民事準備狀繕本之送達對上訴人為終止系爭租約  
26 之意思表示，是系爭租約已經被上訴人合法終止，爰依減租  
27 條例第17條第1項第5款規定，聲明請求確認兩造間就系爭土  
28 地之租賃關係不存在。【原審為被上訴人勝訴之判決，上訴  
29 人不服，提起上訴】並答辯聲明：上訴駁回。

30 二、上訴人則以：兩造間之系爭租約，依減租條例第17條規定，  
31 應補償佃農即上訴人，方能終止租約並請求返還土地，而被

01 上訴人僅聲明返還土地，未記載給付減租條例中所規定應同  
02 時補償佃農之金額，被上訴人聲明有違減租條例第17條之補  
03 償規定。此外，參酌內政部實價登錄系統，搜尋112年10月  
04 至113年10月間，與系爭土地相接近之新竹市○○段土地交  
05 易價格可見，土地交易價格從每坪新臺幣（下同）32萬元至  
06 70萬元不等，與被上訴人所提供補償價格將近10倍價差，故  
07 被上訴人照111年或112年公告地價計算補償金均不合理，應  
08 該要依照市價計算補償金等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)  
09 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

### 10 三、本院之判斷：

11 (一)被上訴人主張系爭土地為其所共有，兩造間曾就系爭土地訂  
12 有系爭租約等情，有系爭租約影本、系爭土地登記謄本附卷  
13 可稽（見原審卷第67至69、85至125頁），此為上訴人所不  
14 否認，堪信屬實。

15 (二)按減租條例第17條第1項第5款規定：「耕地租約在租佃期限  
16 未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：五、經依法編定或  
17 變更為非耕地使用時」；換言之，耕地租約在租佃期限未屆  
18 滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，得予終止。查系  
19 爭土地業經編定為「公園用地」一節，有111年2月8日核發  
20 之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  
21 可稽（見原審卷第81頁），且系爭土地現況已經新竹市東區  
22 光埔二期自辦市地重劃區重劃會進行整地等情，亦據被上訴  
23 人提出系爭土地現況照片、空拍圖為證（見原審卷第231至2  
24 39頁），足見系爭土地確經依法編定或變更為非耕地使用。  
25 從而，被上訴人以系爭土地已依法編定或變更為非耕地使用  
26 為由，以民事準備狀繕本之送達對上訴人為終止系爭租約之  
27 意思表示（見原審卷第219至223頁）；又該準備狀於112年6  
28 月14日送達於上訴人，亦有中華郵政掛號郵件收件回執可憑  
29 （見原審卷第265至269頁），是上訴人依減租條例第17條第  
30 1項第5款之規定終止系爭租約，於法有據，系爭租約於上訴  
31 人收受終止意思表示之112年6月14日終止。

01 (三)上訴人雖辯稱系爭租約須依減租條例第17條規定補償佃農方  
02 能終止租約並請求返還土地云云。惟減租條例第17條第2項  
03 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  
04 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  
05 滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人即得依同  
06 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  
07 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  
08 實，即可終止，是減租條例第17條第2項規定出租人終止租  
09 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  
10 約收回耕地，並非立於互為對待給付之關係，更非出租人終  
11 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  
12 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  
13 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  
14 力（最高法院87年度台上字第1340號判決意旨參照）。上訴  
15 人上開所辯，並非可採。

16 (四)上訴人復辯稱被上訴人應依照市價計算補償金，依公告地價  
17 計算補償金不合理云云，惟上訴人既稱其係依減租條例第17  
18 條第2項有權取得補償金，則其所得請求之補償金數額自應  
19 受減租條例第17條第2項第3款「終止租約當期之『公告土地  
20 現值』，減除土地增值稅後餘額三分之一」規定內容之拘  
21 束。而關於上訴人補償金之主張，前經本院闡明詢問其是否  
22 要提起反訴（見本院卷第259頁），上訴人並未於本院言詞  
23 辯論終結前對被上訴人提出反訴，則此部分即非本院審理範  
24 圍，併予敘明。

25 四、綜上所述，系爭土地之系爭租約，業經被上訴人依減租條例  
26 第17條第1項第5款之規定，於112年6月14日合法終止。從  
27 而，被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係（租約  
28 字號：新市埔字第979號）不存在，為有理由，應予准許。  
29 原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決  
30 不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

31 五、本件事證已臻明確，上訴人另聲請調查系爭土地為何被編定

01 為公園用地、聲請傳喚被上訴人等28人以釐清終止契約真意  
02 及土地補償金意願等（見本院卷第298至299頁），核無必  
03 要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌  
04 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
05 敘明。

06 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

08 民事第十七庭

09 審判長法官 黃雯惠

10 法官 宋泓璟

11 法官 戴嘉慧

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

15 書記官 莊昭樹