

【裁判字號】100,台上,852

【裁判日期】1000527

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第八五二號

上訴人 財政部國有財產局台灣南區辦事處台南分處

法定代理人 林秀娟

訴訟代理人 宋金比律師

被上訴人 王鵬欽

王鵬淞

王月卿

王萁融

王麗華

共 同

訴訟代理人 陳文欽律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國九十九年九月二十八日台灣高等法院台南分院第二審判決（九十八年度重上更（一）字第一七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊之被繼承人王德春（被上訴人王鵬欽、王鵬淞、王月卿之父）及王正田（被上訴人王萁融、王麗華之父）於民國八十九年十月二十六日與上訴人簽訂（換訂）國有耕地租賃契約書（下稱系爭租約），承租上訴人管理如原判決附表所示之坐落重劃前台南縣新營市〇〇段九二九號等七筆國有耕地中之各一部分（下稱系爭土地），面積合計一千八百十五點二八平方公尺，以為耕作使用。嗣王德春及其配偶王張嬌暨王正田先後死亡，分別由伊即王鵬欽、王鵬淞、王月卿（下稱王鵬欽等三人）及王麗華、王萁融（下稱王麗華等二人）共同繼承系爭租約之權利。因系爭土地業經台南縣政府核定列入「台南縣新營市長榮自辦市地重劃案」（下稱系爭重劃案）內之重劃土地，重劃時被大肆填土，農作物均遭砍除，致地形、地貌變更，九十二年九月五日完成重劃後，獲分配位置為新營市〇〇段三〇地號土地，使用分區改編定為「機關用地」、面積共九百六十二點零九平方公尺（下稱重劃土地），已不符合原系爭租約所約定之租賃狀態。上訴人既不能交付農地予伊耕作，又於系爭重劃會所辦之協調會中，拒不依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」（下稱自辦市地重劃辦法）特別規定對伊為補償，伊自得依耕地三七五減租條

例（下稱減租條例）第十七條第一項第五款及民法第四百二十一條、第四百二十三條、第四百三十五條規定，終止系爭租約。伊於九十五年一月十二日已為終止租約之意思表示，類推適用減租條例第十七條第二項第三款規定，上訴人應給付伊新台幣（下同）一千零六十八萬三千八百二十七元之土地補償費，伊就其中九百九十八萬四千零四十元為請求等情。爰求為命上訴人分別給付王鵬欽等三人及王麗華等二人均為四百九十九萬二千零二十元及自九十五年一月十二日起加付法定遲延利息之判決（被上訴人超過前述之利息請求部分，業經第一審判決駁回其訴確定）。

上訴人則以：系爭土地雖完成重劃，但系爭租約未經兩造協調同意終止或經主管機關註銷，依自辦市地重劃辦法相關規定僅得逕為辦理重劃後之租約標示變更登記。且系爭土地被編定為機關用地，但尚未辦理撥用，系爭租約未經註銷，被上訴人仍得為原來使用，即以系爭土地作為耕作使用，被上訴人無權主張終止租約及請求伊給付補償費等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴部分判決廢棄，改判上訴人分別給付王鵬欽等三人及王麗華等二人各三百七十三萬九千零七十六元本息，無非以：被上訴人主張伊繼承系爭耕地之租約後，系爭土地經台南縣政府核定列入「台南縣新營市長榮自辦市地重劃案」內之重劃土地，經該重劃會於九十二年九月五日完成重劃，上訴人所獲分配土地，其地形、地貌業已變更，無法作原來農業耕地之使用。伊請求上訴人辦理終止租約並給與補償，上訴人拒不同意，台南縣政府尚未辦理註銷租約登記，僅通知伊辦理變更租約標示登記等情，為兩造所不爭執。被上訴人主張系爭土地於重劃後已不得作為耕作使用，其得依民法規定終止系爭租約，類推適用減租條例第十七條第二項第三款規定請求上訴人給付系爭補償費，上訴人則執前揭情詞置辯。按自辦市地重劃區，於重劃前訂有耕地租約之公、私有土地，重劃後分配土地者，重劃會應於分配結果公告確定後二個月內邀集租約雙方當事人協調，承租人得依平均地權條例第六十三條第二項第一款規定，向出租人請求按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償；協調同意終止租約者，重劃會應檢具有關資料函知直轄市或縣（市）主管機關轉請有關機關辦理註銷租約並通知當事人；協調不成者，重劃會應於權利變更登記後，檢具有關資料函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記，自辦市地重劃辦法第三十七條第一項第一款定有明文。惟該辦法並未規定重劃獲分配之土地，倘不能依原約定狀態供承租人耕種使用時，究應如何解決，是於特別法無規定可資適用之情形下，被上訴人主張適用民法規定終止租約云云，應屬可採。上訴人於系爭土地重劃後

既無法交付可供耕作之土地，又拒不終止租約並給予被上訴人補償，且繼續收取租金，顯然悖於誠信原則，則被上訴人主張依民法第四百三十五條第二項規定終止租約及類推適用減租條例第十七條第二項第三款規定，請求上訴人給付補償金，參酌減租條例第十七條第二項之立法意旨，自屬有據。查九十六年九月十八日終止租約當期之公告土地現值計算，系爭土地共值三千二百六十七萬五千零四十元。倘未經重劃，依減租條例第十七條規定核算，減除土地增值稅後，其餘額之三分之一為七百四十七萬八千二百三十一元，被上訴人於終止租約後，請求上訴人給付七百四十七萬八千二百三十一元之補償費，即屬有理由。從而，被上訴人請求上訴人給付王鵬欽等三人及王麗華等二人各三百七十三萬九千零七十六元本息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按法院為類推適用時，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，以為適用。苟法律已定有明文，法院逕加適用即可，不生類推適用補充之問題。按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱自辦市地重劃辦法）第二條規定土地所有權人自行辦理市地重劃，依本辦法之規定。本辦法未規定者，準用市地重劃實施辦法之規定。參諸修正前自辦市地重劃辦法第三十五條（即現行自辦市地重劃辦法第三十七條）規定之立法理由：「重劃區重劃前訂有耕地租約之公、私有土地，重劃後處理方式，本條例（平均地權條例）第六十三條及第六十三條之一暨其施行細則第八十九條、第九十條雖已有規定，惟其自辦主體均為政府機關。但自辦市地重劃辦理主體為自辦市地重劃會，重劃後之租約處理，宜由重劃會協調處理，並將處理結果函知主管機關辦理註銷租約或標示變更登記」。準此，自辦土地重劃後租約之處理方式，與市地重劃實施辦法第四十七條、第四十八條、平均地權條例第六十三條就公辦土地重劃後租約之處理方式不同，亦即在自辦市地重劃，對於重劃後租約之處理，已有特別規定，並非未規定。系爭土地係土地所有權人自辦市地重劃，為原審認定之事實，其辦理重劃之主體為自辦市地重劃會，揆諸上開說明，系爭土地重劃後，被上訴人得否終止租約，及可否請求上訴人補償，應優先適用自辦市地重劃辦法第三十七條規定，無適用或類推適用民法或減租條例規定之餘地。原審見未及此，分別適用民法第四百三十五條第二項規定終止租約及類推適用減租條例第十七條第二項第三款規定，而為不利上訴人之論斷，自有可議。次查系爭土地重劃後，台南縣政府迄未通知辦理註銷租約登記，為原審確定之事實，則上訴人一再辯稱：被上訴人仍得耕作原來之土地，尚無終止系爭租約及給付系爭補償費之必要云云，是否毫無足採，亦滋疑義。乃原審未遑詳求，遽為上訴人敗訴之判決，尤嫌速

斷。上訴論旨，指摘原判決為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 五 月 二十七日

最高法院民事第二庭

審判長法官 吳 正 一

法官 葉 勝 利

法官 阮 富 枝

法官 陳 重 瑜

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 六 月 十三 日

Q