

【裁判字號】101,台上,418

【裁判日期】1010329

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第四一八號

上訴人 黃振富

訴訟代理人 彭火炎律師

張玉琳律師

上訴人 鄭武岳

鄭林

鄭武尚

鄭武東

鄭武釗

鄭惠嘉

兼 共 同

訴訟代理人 鄭惠蓉

上列當事人間租佃爭議事件，兩造對於中華民國一〇〇年六月二十二日台灣高等法院第二審判決（一〇〇年度重上字第七六號），各自提起上訴，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。

理 由

本件上訴人鄭惠蓉具律師資格，有所提出之律師證書為憑，依民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書之規定，上訴人鄭武岳、鄭林、鄭武東、鄭武尚、鄭武釗、鄭嘉惠與鄭惠蓉共七人（以下合稱鄭武岳等人）俱毋庸再委任律師為其訴訟代理人，先予明。

本件上訴人黃振富（下稱黃振富）主張：伊承租對造上訴人共有坐落新竹縣竹北市〇〇段八九、九九、一〇〇、二二四、二二八、二二九地號耕地，雙方簽有台灣省新竹縣竹北市私有耕地聯興字八六〇二號租約（下稱系爭租約）。民國九十五年間訴外人偉邑開發公司於新竹縣竹北市〇〇段自辦市地重劃，系爭耕地均劃入重劃區範圍，該市地重劃業已成完成，對造上訴人獲配新竹縣竹北市〇〇段九〇九、九一八地號土地（下稱系爭九〇九、九一八地號土地），並於九十六年十月一日辦理土地所有權登記完竣。惟系爭九〇九、九一八地號土地均無法耕種水稻，已無法達到原租賃目的，伊表示終止系爭租約暨請求對造上訴人依法給付補償費，然為對造上訴人拒絕，經伊向新竹縣竹北市公所（下稱竹北市公所）租佃委員會、新竹縣政府租佃委員會申請調解、調處

，均因對造上訴人不同意，致調解、調處不成立。伊再為終止租約之意思表示。爰依耕地三七五減租條例第十七條第二項第三款、平均地權條例第六十三條第一項、第二項、平均地權條例施行細則第九十條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十七條、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第三十七條、市地重劃辦法第四十六條第二項規定，求為命對造上訴人七人各給付補償費新台幣（下同）二百二十五萬五千三百八十二元本息之判決（黃振富請求確認兩造租賃關係不存在部分，已經第一審判決黃振富勝訴確定）。

上訴人鄭武岳等人則以：伊等七人原共有上開六筆耕地及新竹縣竹北市○○段九五地號耕地，合計七筆耕地，面積計九四八九．八七平方公尺，由二位承租人黃肇禧及黃振富分租耕種。上開七筆土地均納入重劃範圍，重劃後獲分配減縮為四七四四．九五平方公尺，且重劃前後土地每平方公尺之公告現值均為六千五百元，伊等並未因市地重劃獲得任何利益。黃肇禧在重劃後土地仍繼續耕種蔬菜、地瓜等農作物，並申請續訂租約登記，經新竹縣竹北市公所准予備查在案。黃振富續訂租約部分，因其提起本件訴訟致新竹縣竹北市公所暫緩處理。又伊等與黃振富間之系爭租約並無限制僅能種植水稻，系爭土地並非不能種植其他農作物，故系爭土地並未因重劃而不能耕作種植農作物，黃振富主張系爭土地因重劃不能種植水稻，即屬不能達到原租賃目的，完全錯誤無據。再者，耕地三七五減租條例第十七條第二項規定，只限出租人依據該條第一項第五款規定終止租約時，承租人始得請求給付補償金。黃振富依平均地權條例第六十三條第一項、市地重劃條例第四十六條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十七條、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第三十七條規定請求補償費，亦均屬錯誤無據。縱認黃振富得請求給付補償費，亦應按重劃後面積比例計算，即僅得請求上訴人各給付一百十二萬七千六百四十七元，方屬合理等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為命鄭武岳等人各給付超過一百十二萬七千六百四十七元本息之判決，駁回黃振富此部分在第一審之訴，並駁回鄭武岳等人其餘上訴，無非以：鄭武岳等人原所共有七筆耕地均劃入重劃範圍，重劃區重劃後土地分配已於九十六年八月十三日公告結束，有土地登記謄本、台灣省新竹縣竹北市私有耕地聯興字第八六〇二、八五〇二號租約、新竹縣竹北市東華自辦市地重劃區重劃會九十六年八月二十八日東華自劃字第〇九六〇〇〇六七號函附卷可稽。黃振富前申請續訂租約，竹北市公所因本件訴訟而暫緩辦理，有該市公所九十九年十月七日函附卷足參。又依系爭租約、鄭武岳等人簽發收據之記載及兩造會同新竹縣政府

重劃單位於九十七年十二月二十九日實地會勘結果：系爭九一八地號內有部分建物，且以礫石居多，不適合水稻之用；同段九〇九地號因不直接面臨給水及排水路，亦不適宜水稻之用。故該二筆土地皆不適宜原租約繼續耕作，有新竹縣政府九十八年一月十三日府地權字第〇九七〇一九〇〇三〇號函可佐。黃振富依民法第四百三十五條第二項規定終止系爭租約，自屬合法。本件為自辦市地重劃區重劃，此觀卷附新竹縣竹北市東華自辦市地重劃區重劃會函甚明，既非由鄭武岳等人依耕地三七五減租條例第十七條第一項第五款終止租約，黃振富僅得依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十七條規定，請求鄭武岳等人依公告土地現值三分之一給付補償。而鄭武岳等人於重劃前共有之七筆土地面積合計九四八九．八七平方公尺，重劃後取得之系爭九〇九、九一八地號土地面積合計四七四四．九五平方公尺。且重劃前後之所有土地公告現值均為每平方公尺六千五百元，亦無提高，有土地登記謄本、地價第二類謄本、新竹縣政府地政處網頁查詢資料附卷足憑，故黃振富所得請求之補償費按重劃前之承租面積計算後，應依鄭武岳等人原共有土地面積與重劃後面積比例換算，方符公平。訴外人黃肇禧以聯興字第八五〇二號租約向鄭武岳等人承租重劃前之耕地面積合計二二〇三．二五平方公尺。黃振富則以聯興字第八六〇二號租約向鄭武岳等人承租重劃前之耕地面積合計為七二八六．六二平方公尺。故重劃後依比例換算，黃振富就系爭九〇九、九一八地號之承租面積應為三六四三．一七平方公尺。參酌卷附土地登記謄本、地價第二類謄本、新竹縣政府地政處網頁查詢資料，依上開公告現值計算，黃振富得請求鄭武岳等人各給付一百十二萬七千六百四十八元之補償。從而黃振富依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第37條規定請求鄭武岳等人各給付補償費一百十二萬七千六百四十八元本息，為有理由，應予准許，逾此所為之請求，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十七條第一項第一款係規定：「自辦市地重劃區重劃前訂有耕地租約之公、私有土地者，重劃後依下列方式處理：一、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，承租人得依本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。」則承租人依此規定，

請求出租人補償者係按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一計之，乃原審未遑調查審認重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值，又疏未按重劃前租約面積計算補償，逕認按重劃前之承租面積計算後，依鄭武岳等人原共有土地面積與重劃後面積比例換算，按重劃後之土地公告現值計算補償費，自欠允洽。又依上開規定，自辦市地重劃區之耕地承租人必待重劃會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，始得依上開規定請求補償，協調成立，同意終止租約，重劃會才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。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上開重劃辦法第三十七條規定，而為不利鄭武岳等人之論斷，自有可議。次查系爭土地重劃後，竹北市公所迄未通知辦理註銷租約登記，另一承租人黃肇禧在重劃後土地仍繼續耕種蔬菜、地瓜等農作物，並申請續訂租約登記，經新竹縣竹北市公所准予備查在案，為原審確定之事實，則鄭武岳等人一再辯稱：黃振富仍得耕作土地，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。兩造上訴意旨，各自指摘於其不利之原判決不當，求予廢棄，均非無理由。據上論結，本件兩造上訴均為有理由。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 一〇一 年 三 月 二十九 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

法官 高 孟 焄

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 四 月 十 日

V