

裁判字號：臺灣新北地方法院 106 年訴字第 1031 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 08 月 01 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣新北地方法院民事判決 106年度訴字第1031號

原告 徐尚奇

被告 台灣農林股份有限公司

法定代理人 林金燕

訴訟代理人 蔣瑞芝

吳鳳翔

被告 吳新福

盧潤棠

共同

訴訟代理人 簡陳由律師

複代理人 高立翰律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於中華民國106 年7 月18 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：被告台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）前將坐落新北市○○區○○段○○○段00000 0000000地號土地（以下合稱系爭土地，分稱系爭125-3 號土地、系爭144-24 號土地）出租予原告，惟被告農林公司違反雙方所簽訂之私有耕地租用合約（下稱系爭租約）第7 條之約定，在租用期間內，將系爭土地以每坪新臺幣（下同）3,000 元出售予被告吳新福、盧潤棠，致原告受有損害，爰請求被告農林公司、吳新福、盧潤棠補償1,815,000 元（計算方式：系爭土地面積1,815 坪×每坪價售3,000 元=5,445,000 元，扣減增值稅後再乘3 分之1 =1,815,000 元）等語。並聲明：被告農林公司、吳新福、盧潤棠應給付原告1,815,000 元。
- 二、被告農林公司則以：系爭土地原為被告農林公司所有，並將其部分土地出租予原告，原告與被告農林公司曾於98年1 月19日以續約目的再為簽訂，然被告農林公司已於102 年12 月4 日將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠，103 年2 月27日完成移轉登記，被告農林公司目前已非系爭土地之所有權人及出租人，原告依系爭租約請求退耕之補償費，並無理由。又系爭租約第7 條之適用前提，須為被告收回原告承租之土地，但被告農林公司從未收回原告承租之土地，原告以被告農林公司將其所承租之土地售予他人為由，依系爭租約

請求被告農林公司給付退耕之補償費，係誤解系爭租約第7條之意旨。再原告雖自行計算退耕補償費為1,815,000元，惟原告依被告農林公司實際售價計算，亦誤解系爭租約第7條之文字，且其土地增值稅係如何算出，亦無從得知，益徵原告僅為空言主張。另原告依系爭租約所承租之系爭144-24號土地為該地號土地之全部，故實際承租面積應限於土地登記面積3087.54平方公尺，非系爭租約所載之0.3103公頃。綜上，原告既無從證明被告農林公司有收回原出租予原告土地之事實，其主張被告農林公司應給付退耕補償費，即無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 三、被告吳新福、盧潤棠則抗辯：

(一)被告吳新福、盧潤棠2人為農民，於102年間聽聞被告農林公司要出售系爭土地，經向被告農林公司詢問，該公司告知系爭土地並無耕地三七五租約之適用，其上之租約已終止，可自由買賣並無任何權利上之糾紛。嗣被告2人現場勘查，系爭土地上確無其餘作物，看似荒地，即不疑有他集資購買，並於同年12月4日與被告農林公司簽訂不動產買賣協議書。詎原告突出面表示與被告農林公司訂有租約，被告2人亦感錯愕，即寄發存證信函向原告表示，原告與被告農林公司間之租賃契約，與被告2人無涉，惟為尊重買賣不破租賃之法律原則，系爭土地仍讓原告使用至其租期屆滿。惟原告仍有不滿，持續要求高額補償，但被告2人無資力支付，且縱原告與被告農林公司真有租賃契約之存在，被告2人亦無法確知租賃契約內容為何。

(二)按本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定，農業發展條例第20條1項定有明文。經查，系爭租約簽訂於98年1月19日，租約期間為98年1月1日至103年12月31日，皆晚於農業發展條例第20條1項所定之89年1月4日，該租約之權利義務不再適用耕地三七五減租條例，而係回歸民法之規範。

(三)次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民425條1、2項有明文規定。查系爭租約期間共6年，又未經公證，並不發生民法第425條第1項買賣不破租賃之效力，則受讓系爭土地之被告2人不需承受系爭租約，亦不受系爭租約內容之拘束，原告向被告2人請求依系爭租約第7條約定給付補償金，洵有違誤。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

四、查本件系爭土地原為被告農林公司所有，前與原告簽訂私有耕地租用合約，將系爭125-3號土地（地目旱、面積0.2897公頃）、系爭144號土地（地目林、面積0.3103公頃）出租

予原告耕作，租用期間自80年1月1日起至85年12月31日止共6年；期滿雙方續訂租約，租用期間自86年1月1日起至91年12月31日共6年；期滿雙方再續訂租約，租用期間自92年1月1日起至97年12月31日共6年；期滿雙方再續訂租約（即系爭租約），租用期間自98年1月1日起至103年12月31日止共6年；又被告農林公司於102年12月4日與被告吳新福、盧潤棠簽訂不動產土地買賣協議書，將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠，103年2月27日完成移轉登記等事實，有租用期間為80年1月1日至85年12月31日之私有耕地租用合約、系爭租約、不動產土地買賣協議書及系爭土地之土地建物查詢資料等件影本在卷可證（見本院卷14頁、第25至28頁、第51至52頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

五、原告主張被告農林公司違反系爭租約第7條之約定，在租用期間內將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠，致其受有損害，其得請求被告農林公司、吳新福、盧潤棠補償1,815,000元等語，則為被告等人所否認，並分別以前開情詞置辯。茲說明本院得心證理由如下：

(一)按耕地三七五減租條例第1條規定：耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。此所謂耕地之租佃即土地法第四章所稱耕地租用。依土地法第106條規定：以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。是故凡租耕他人之農地（田地、旱地）或雖非農地，而其租用目的係種植甘蔗、蕃薯、茶、桑等一般農作物者，固均為耕地租用，而租用他人之農地，或雖非農地，其租用目的係從事漁牧者，亦同為耕地租用（最高法院76年度台抗字第415號裁定要旨參照）。又系爭租約約定：「立耕地租用合約人台灣農林股份有限公司北區分公司（以下簡稱甲方）與徐尚奇（以下簡稱乙方）；今甲方將其自有農地交由乙方耕作，經雙方同意訂定條款如左：一、租賃耕地之標示及租金之計收：甲方將其所有坐落土地如附表所載出租予乙方耕作，並按經雙方商定之正產物（按即甘薯）收穫總量每年收取地租千分之三百七十五繳納乙方。二、租用期間自98年1月1日起至103年12月31日止共6年。租期屆滿時，經雙方協議續訂租約。…」等語，是系爭租約標的之2筆土地，雖僅有1筆即系爭125-3號土地為農地（旱地），另1筆即系爭144-24號土地非農地（林地），惟依前揭裁定意旨，系爭租約依其約定內容自屬耕地三七五減租條例第1條規定之耕地租佃無訛，應有耕地三七五減租條例之適用。被告吳新福、盧潤棠雖抗辯：系爭租約簽訂於98年1月19日，租約期間為98年1月1日至103年12月31日，係於農業發展條例89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，依農業發展條例第20條1項規定，該租約之權利義務不再適用耕地三七五減租條

例，而係回歸民法之規範云云。然同日修正之同條第2 項亦規定：「本條例中華民國89年1 月4 日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。」而本件被告農林公司係於80年即就系爭土地與原告簽訂私有耕地租用合約，其後經過多次期滿續約，最後一次續約即簽訂系爭租約，租用期間自98年1 月1 日起至103 年12月31日止共6 年，已如前述，可見系爭租約係於上開農業發展條例修正前，依耕地三七五減租條例規定所訂定之契約，系爭租約復無其他特別不適用耕地三七五減租條例之約定，因此，本件當事人間權利義務關係、租約之續約、修正及終止，仍應依耕地三七五減租條例之規定辦理，被告吳新福、盧潤棠前開抗辯尚有誤會。次按在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申請為租約變更之登記，耕地三七五減租條例第25條亦有明文規定。本件被告農林公司既於102 年12月4 日與被告吳新福、盧潤棠簽訂不動產土地買賣協議書，將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠，並於103 年2 月27日完成移轉登記，則系爭租約對於受讓系爭土地之被告吳新福、盧潤棠亦繼續存在，是其2 人另抗辯：系爭租約期間共6 年，又未經公證，並不發生民法第425 條第1 項買賣不破租賃之效力，其2 人不需承受系爭租約，亦不受系爭租約內容之拘束云云，亦有誤解。

(二)次查，系爭租約第7 條係約定：「乙方承租甲方土地，如甲方必須收回處理時，依照政府評定之當年公告地價現值扣除土地增值稅後餘額之三分之一給付乙方作為退耕之補償費，其地上物不論種植任何作物均應按照甲方所定時間內自行遷移，否則視為放棄，任憑甲方處理不得異議。」等語，則依其內容可知，出租人即被告農林公司於租用期間內，有收回系爭土地處理之情形時，始有給付原告退耕補償費之義務。而本件被告農林公司係於租賃期間內將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠，僅係發生系爭租約對於受讓系爭土地之被告吳新福、盧潤棠繼續存在之效果（上開耕地三七五減租條例第25條規定參照），並非屬系爭租約第7 條所定「甲方必須收回處理」之情形，是以，原告依該條約定，請求買賣系爭土地之雙方即被告農林公司、吳新福、盧潤棠應補償其1,815,000 元，於法無據，並非可採。

六、綜上所述，系爭租約係屬耕地三七五減租條例第1 條規定之耕地租佃，有耕地三七五減租條例之適用。惟被告農林公司將系爭土地出售予被告吳新福、盧潤棠之所為，並未屬系爭租約第7 條應給付退耕補償費之情形。從而，原告依系爭租約第7 條之約定，請求被告農林公司、吳新福、盧潤棠給付其1,815,000 元，為無理由，應予駁回。至

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 106 年 8 月 1 日  
民事第四庭 法 官 高文淵

上列正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 106 年 8 月 1 日  
書記官 黃頌棻

---

資料來源：司法院法學資料檢索系統