

最高法院民事具有參考價值之裁判要旨暨裁判全文 目錄

裁判要旨

一、108 年度台上字第 1541 號.....	2
二、108 年度台上字第 1635 號.....	2
三、108 年度台上字第 1666 號.....	3

裁判全文

108 年度台上字第 1541 號.....	5
108 年度台上字第 1635 號.....	9
108 年度台上字第 1666 號.....	13

一、108 年度台上字第 1541 號（裁判書全文）

按人民之財產權固應予保障，但為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者，仍得以法律限制之。此觀憲法第 15 條、第 23 條規定自明。而公寓大廈住戶有違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離；如該住戶為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。為公寓大廈管理條例第 22 條第 1 項第 3 款、第 2 項所明定。就私有區分所有權及其基地所有權應有部分言，強制出讓制度雖係限制該區分所有權人財產權之行使，惟依其立法意旨，乃在該區分所有權人有嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，其他區分所有權人得向法院請求出讓該違法者之區分所有權，以維護住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居住品質。此即基於憲法第 23 條之法律保留原則、比例原則所為必要之限制。故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性等一系列情形，俾兼顧該區分所有權人及全體住戶之權益。

相關法條：公寓大廈管理條例第 22 條。

二、108 年度台上字第 1635 號（裁判書全文）

按消滅時效，自請求權可行使時起算；且時效期間，不得以法律行為加長或縮短之，並不得預先拋棄時效之利益。民法第 128 條前段、第 147 條分別定有明文。而票據上之權利，對本票發票人，自到期日起算；見票即付之本票，自發票日起算，3 年間不行使，因時效而消滅，固為票據法第 22 條第 1 項所明定，惟並未排斥民法第 128 條之適用。則票據上權利，於票載到期日或發票日，其權利之行使於法律上為不可能或存有障礙者，其消滅時效仍應自其權利可行使時起算。且票據為文義證券，票據上之權利義務，悉依票據記載之文義為認定，係為保障善意之執票人，以維票據之流通性，至於票據授受之直接當事人間，就票據記載外所存在之事項，並非不得援用為彼此抗辯之事由。從而，執票人就其與發票人間，如確有票據權利於票載到期日或發票日尚不能行使之障礙，自非不得據以對發票人為法律上主張。而債權人依民法第 242 條規定，代位發票人對於執票人起訴者，其地位與被代位人自行起訴並無不同，執票人自亦得以上開事由對代位人為抗辯。

相關法條：民法第 128 條、第 242 條。

票據法第 22 條。

三、108 年度台上字第 1666 號（裁判書全文）

按為達成扶植自耕農之農地使用政策，及改良農民生活之基本國策，減租條例採取限制出租人須於一定條件下始得終止租約，收回耕地。然租佃雙方原本即可合意終止租約，如經合意終止，既未違反承租人意願而收回耕地，未侵害耕地承租人法益，與上開政策並無違背。是

原承租之耕地依減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定，經依法編定或變更為非耕地使用，而由租佃雙方當事人為合意終止時，亦應許承租人依該條第 2 項第 3 款規定，請求出租人為補償。

相關法條：耕地三七五減租條例第 17 條。

裁判字號：最高法院 108 年台上字第 1541 號民事判決

裁判日期：民國 108 年 10 月 16 日

裁判案由：請求強制出讓

最高法院民事判決

108年度台上字第1541號

上訴人 福懋首善社區管理委員會

法定代理人 張騰元

訴訟代理人 劉思龍律師

邱怡瑄律師

被上訴人 謝政宏

上列當事人間請求強制出讓事件，上訴人對於中華民國106年6月21日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（106 年度上字第77號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

本件上訴人之法定代理人已變更為張騰元，據其提出高雄市前鎮區公所函為證，並聲明承受訴訟，核無不合，先此敘明。

次查，上訴人主張：被上訴人係福懋首善社區大廈（下稱系爭大廈）門牌號碼高雄市○○區○○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地即同區○○段0000地號土地所有權應有部分萬分之28（下合稱系爭房地）之區分所有權人，自民國102 年11月23日起，長期在系爭房屋內喧囂，在該大廈停車場（下稱系爭停車場）危險高速駕駛、任意鳴按喇叭，並疑似有持攻擊性武器及跟蹤住戶之行為，對該大廈住戶之身體、生命、財產造成嚴重威脅（下稱先前違規行為），經伊屢勸，於3 個月內仍未改善。伊乃依該大廈區分所有權人會議決議，訴請法院強制被上訴人自系爭房屋遷離，並獲勝訴判決確定（下稱前案）。惟被上訴人未自動遷離，仍持續製造喧囂，且常在系爭停車場狂按喇叭、急駛轉彎、反覆駕車高速進出（下稱系爭滋擾行為），更於104年5月9日3時53分許在系爭房屋所處4 樓樓梯間，持斧頭揮砍安全梯木質扶手（下稱系爭揮斧行為）等行為，嚴重威脅系爭大廈住戶之人身安全，且毀壞社區公物，違反法令及該大廈規約（下稱系爭規約）達於情節重大之程度，經該大廈區分所有權人會議於104年6月27日決議訴請法院強制其出讓系爭房地所有權（下稱強制出讓決議）等情。爰依公寓大廈管理條例第22 條第2項規定、系爭規約第

18條第2項第3款約定，求為命被上訴人出讓系爭房地所有權之判決。

被上訴人則以：上訴人應舉證證明伊有喧囂、狂按喇叭之行為；縱伊有在系爭停車場駕車車速較快之情事，惟未致任何人受傷，即無危險可言。至上訴人所提104年5月9日3時53分錄影畫面，雖見伊出現，但未顯示伊持斧頭破壞公物。又伊已自系爭房屋遷出，系爭房地為伊合法取得之財產，上訴人不得要求伊出讓所有權等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人為系爭大廈區分所有權人，因有先前違規行為，經前案判決自系爭房屋遷離確定，惟未自動遷離，於104年6月30日經強制執行遷離。而被上訴人於104年3月16日前案言詞辯論終結後，迄遷離該屋期間，仍續有系爭滋擾、揮斧行為，經系爭大廈區分所有權人會議於同年6月27日作成強制出讓決議，固合於決議要件，但被上訴人於同月30日遭強制遷離後，即未居住該大樓內，亦不得進入系爭停車場，已無從在系爭房屋內製造喧囂，或在系爭停車場為狂按喇叭、急駛轉彎、反覆高速進出等滋擾社區安寧之行為。至被上訴人受強制遷離後，仍有假藉返回系爭大廈拿取信件之機會，故意不斷鳴按喇叭之情形，然尚非不能以勸導改善、報警處理或蒐證訴究等強制出讓以外之手段防杜。爰衡酌系爭大廈住戶人身安全、住區安寧續遭被上訴人侵擾之可能性及其危害程度等一切情狀，認尚無必要對被上訴人施以強制出讓之最後手段。從而，上訴人依公寓大廈管理條例第22條第2項、系爭規約第18條第2項第3款約定，請求命被上訴人出讓系爭房地所有權，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

按人民之財產權固應予保障，但為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者，仍得以法律限制之。此觀憲法第15條、第23條規定自明。而公寓大廈住戶有違反法令或規約情節重大者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於3個月內仍未改善者，得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離；如該住戶為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。為公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第2項所明定。就私有區分所有權及其基地所有權應有部分言，強制出讓制度雖係限制該區分所有

權人財產權之行使，惟依其立法意旨，乃在該區分所有權人有嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，其他區分所有權人得向法院請求出讓該違法者之區分所有權，以維護住戶間之公共安全、社區安寧與集合式住宅之管理，提昇居住品質。此即基於憲法第23條之法律保留原則、比例原則所為必要之限制。故在適用上，自須審酌其目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性的一切情形，俾兼顧該區分所有權人及全體住戶之權益。查被上訴人為系爭大廈區分所有權人，因有先前違規行為，經前案判決自系爭房屋遷離確定，然被上訴人於104年3月16日前案言詞辯論終結後，迄至同年6月30日受強制執行遷離期間，持續有系爭滋擾、揮斧行為，系爭大廈區分所有權人會議於同月27日作成強制出讓決議；被上訴人於遷離後，尚有假藉返回系爭大廈拿取信件之機會，故意不斷鳴按喇叭等情，為原審認定之事實。惟上開強制出讓決議係針對被上訴人之系爭滋擾、揮斧行為所作成（見一審卷(一)56頁），能否以被上訴人嗣經強制遷離，即謂被上訴人無違反法令或規約情節重大之情形？又被上訴人除先前違規行為外，再為前開行為，能否繼續與其他區分所有權人維持共同關係？如不強制其出讓系爭房地，是否無法達成維護住戶間公共安全、社區安寧與集合式住宅管理之目的？倘強制其出讓系爭房地，是否未逾越前揭憲法之比例原則？此與上訴人請求被上訴人出讓系爭房地，是否符合公寓大廈管理條例第22條第2項規定之判定，所關頗切。乃原審未詳加審究，亦未說明其就此取捨之意見，遽認被上訴人受強制遷離後，無法再為滋擾社區安寧之行為；又謂被上訴人仍假藉返回系爭大廈拿取信件之機會，故意有不斷鳴按喇叭之不當舉措，尚能以勸導改善、報警處理或蒐證訴究等手段防杜。依被上訴人先前之所為及兩造間之互動情形，是否符合經驗法則，自有再事研求之必要。所為不利上訴人之論斷，即有判決不備理由及理由矛盾之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，即有理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 16 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 沈 方 維

法官 魏 大 曉

法官 鍾 任 賜
法官 陳 靜 芬
法官 張 競 文

本件正本證明與原本無異

中 華 民 國 108 年 10 月 25 日

裁判字號：最高法院 108 年台上字第 1635 號民事判決

裁判日期：民國 108 年 09 月 19 日

裁判案由：債務人異議之訴

最高法院民事判決

108年度台上字第1635號

上訴人 洪淑美

訴訟代理人 蘇文奕律師

陳郁芬律師

被上訴人 翁振發

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國106年7月4日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（104 年度重上字第114號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊與訴外人士發機械股份有限公司（下稱士發公司）及訴外人鄭鴻權（原名鄭文裕）於民國103年5月19日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定伊將對訴外人值鼎開發股份有限公司（下稱值鼎公司）依96年3月21日協議書承諾給付新臺幣（下同）1294萬1950元之債權讓與鄭鴻權，同日並立補充協議書約定鄭鴻權向值鼎公司追索債權有所得時即應償還伊3000萬元（下稱系爭補充協議書），嗣伊向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請對鄭鴻權核發支付命令，經臺南地院於104年5月1日以104 年度司促字第9437號支付命令（下稱系爭支付命令）命鄭鴻權應給付伊1294萬1950元本息確定。上訴人於103 年10月13日持臺南地院102年度司票字第628號本票准予強制執行裁定（下稱系爭本票裁定）及確定證明書為執行名義，聲請強制執行鄭鴻權之財產，經該院以103年度司執字第99294號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，已就執行所得製作分配表定期分配。惟上訴人據以聲請系爭本票裁定如原判決附表所示之7 紙本票（下稱系爭7紙本票），並未記載到期日，自發票日起算均已逾3年消滅時效。上訴人為本件強制執行聲請時，系爭7 紙本票之票款本息請求權均已罹於時效而消滅。乃鄭鴻權怠於為時效抗辯，伊為鄭鴻權之債權人，自得依民法第242 條規定代位鄭鴻權為時效抗辯，並提起債務人異議之訴等情。爰依民法第242 條、強制執行法第14條第2 項規定，求為上訴人不得持系爭本票裁定及確定證

明書對鄭鴻權之財產為強制執行之判決。

上訴人則以：被上訴人固提出系爭支付命令主張對鄭鴻權有債權存在，惟伊並非系爭支付命令之當事人或繼受人，不受拘束，被上訴人仍應舉證證明其對鄭鴻權之債權確屬存在，始得代位鄭鴻權起訴。而系爭協議書並未記載被上訴人對鄭鴻權有何債權，且系爭補充協議書係記載日後如有所得，鄭鴻權應優先償還士發公司3000萬元，而非應給付被上訴人，臺南地院核發系爭支付命令顯然有誤，被上訴人對鄭鴻權之債權不存在，無從行使代位權。另伊持有系爭7紙本票，係鄭鴻權於101年9月10日始簽發交付予伊，即使鄭鴻權當時將本票發票日往前倒填，其消滅時效亦應自101年9月10日始起算，或應認為鄭鴻權於簽發交付時已承認本票債權而生中斷時效效力，並重行起算，伊聲請本件強制執行時，應未罹於消滅時效。又縱認系爭7紙本票於103年6月間時效完成，惟鄭鴻權曾於103年10月初向伊表示向法院領得金錢後，將清償對伊之債務，復於原法院證稱「如果洪淑美及謝逢珈都要，就分一分就好了」，顯然亦屬默示拋棄時效利益，被上訴人自無從代位為時效抗辯等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：被上訴人主張其對鄭鴻權有債權存在，已提出協議書、合約書、補充協議書、系爭支付命令及確定證明書等件為證，而系爭支付命令係於民事訴訟法104年7月1日修正前即確定，縱對上訴人不生拘束力，惟於被上訴人與鄭鴻權間發生既判力，被上訴人主張對鄭鴻權有債權存在，即為可採。上訴人持有系爭7紙本票之票載發票日分別為100年1月26日、同年月28日、同年3月20日（4紙）、同年6月21日，均無到期日之記載，視為見票即付，對發票人鄭鴻權之票款請求權時效，應自發票日起算3年。上訴人雖抗辯系爭7紙本票係鄭鴻權於101年9月10日於臺南市政府警察局第五分局偵查隊製作筆錄後始簽發交付等語，惟與該分局覆函表示並無相關資料等語不符，難以採信。且縱使系爭7紙本票確係鄭鴻權於101年9月10日簽發交付，惟上訴人既容許鄭鴻權倒填發票日期，亦係自願縮短票據權利之追索期限，又票據為文義證券，不得以票據外之情事，變更或補充票據文義，則上訴人就系爭7紙本票對發票人鄭鴻權之權利，仍應自票載發票日起算時效。至上訴人於102年4月18日以系爭7紙本票聲請裁定准予強制執行，僅生因請求而中斷時效之效力，其未於請求後6個月內起

訴或聲請強制執行，時效仍視為不中斷。是系爭7 紙本票之時效分別於103年1月26日、同年月28日、同年3月20日、同年6月21日即告完成，而上訴人係於時效完成後之103 年10月13日始聲請強制執行，鄭鴻權卻怠於提出時效抗辯及提起債務人異議之訴，則被上訴人依民法第242 條規定代位鄭鴻權起訴，請求判決上訴人不得依系爭本票裁定及確定證明書對鄭鴻權之財產為強制執行，即屬有據等語，為其判斷之基礎。

按消滅時效，自請求權可行使時起算；且時效期間，不得以法律行為加長或縮短之，並不得預先拋棄時效之利益。民法第128 條前段、第147 條分別定有明文。而票據上之權利，對本票發票人，自到期日起算；見票即付之本票，自發票日起算，3 年間不行使，因時效而消滅，固為票據法第22條第1 項所明定，惟並未排斥民法第128 條之適用。則票據上權利，於票載到期日或發票日，其權利之行使於法律上為不可能或存有障礙者，其消滅時效仍應自其權利可行使時起算。且票據為文義證券，票據上之權利義務，悉依票據記載之文義為認定，係為保障善意之執票人，以維票據之流通性，至於票據授受之直接當事人間，就票據記載外所存在之事項，並非不得援用為彼此抗辯之事由。從而，執票人就其與發票人間，如確有票據權利於票載到期日或發票日尚不能行使之障礙，自非不得據以對發票人為法律上主張。而債權人依民法第242 條規定，代位發票人對於執票人起訴者，其地位與被代位人自行起訴並無不同，執票人自亦得以上開事由對代位人為抗辯。上訴人抗辯系爭7紙本票係發票人鄭鴻權於101年9 月10日於臺南市政府警察局第五分局偵查隊偵訊後始簽發交付等情，已舉證人鄭鴻權為證，觀諸證人鄭鴻權於原審證稱系爭7 紙本票確係在第五分局簽發交付上訴人，係因為投資名度的土地，有設定抵押，要給上訴人擔保等語（見原審卷一第469頁至471頁準備程序筆錄），及系爭7 紙本票似均票號連續，簽發方式相類之情（見外放臺南地院系爭執行事件影卷103 年10月20日民事檢呈狀及所附本票影本），似非全然無稽之空言。臺南市政府警察局第五分局函復原審稱該分局公文資料無鄭文裕（鄭鴻權）相關筆錄暨移送資料，其意究係指該局查無現存資料或係確認並無其事，非無疑義，自待進一步調查釐清。另原審依上訴人聲請向臺灣臺南地方檢察署函調鄭鴻權證稱其於101年9月10日接受警局偵訊相關之102年度調偵字第629號偵查卷，上訴人並以卷內之鄭鴻權警詢筆

錄為據，辯稱系爭7紙本票確係當日始簽發交付（見原審卷二第51、109頁），此乃攸關本票票據上權利之發生時間，屬重要之防禦方法，原審就此恣置不論，即逕為不利上訴人認定，未免速斷。倘系爭7紙本票確係鄭鴻權於101年9月10日始簽發交付上訴人，惟倒填發票日為100年1月26日、同年2月28日、同年3月20日、同年6月21日，則在101年9月10日系爭7紙本票實際簽發交付前，其發票行為尚未完成，票據上權利於法律上並不存在，遑論行使，即難認其時效業已起算。又原審所認上訴人如同意鄭鴻權倒填系爭7紙本票之發票日，即屬自願縮短票據權利之追索期限，所持見解與民法第147條所定消滅時效不得以法律行為縮短之規定有違，亦有可議。上訴意旨，指摘原判決不當，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477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 9 月 19 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 靜 嫻

法官 林 恩 山

法官 高 金 枝

法官 李 媛 媛

法官 黃 麟 倫

本件正本證明與原本無異

中 華 民 國 108 年 10 月 1 日

書記官

裁判字號：最高法院 108 年台上字第 1666 號民事判決

裁判日期：民國 108 年 10 月 17 日

裁判案由：租佃爭議

最高法院民事判決

108年度台上字第1666號

上 訴 人 賴欣一
賴清義
賴清標
廖祿助
廖述乾
廖天生
廖瑞倩
廖雅華
賴秀好
賴秀菊

共 同

訴訟代理人 劉佳田律師

被 上 訴 人 張桃英
何慧美
何肯祐
何金印
何平分
何宜家
盧大發
盧淑美
盧春菊

上 列 八 人

共 同

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國106年8月1日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（105年度重上字第166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，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：訴外人張生（民國39年3月14日死亡）及賴阿

胚（40年3月3日死亡）於38年間，就重劃前坐落臺中市○○區○○段000 地號（下稱系爭土地，重劃後為臺中市○○區○○段00 地號土地，下稱11 地號土地）簽訂耕地三七五租約（下稱系爭耕地租約）。系爭耕地租約在賴阿胚死亡後，由已於99年9 月24日死亡之伊等被繼承人賴合和單獨繼承取得承租權，並變更承租人為賴合和，由其持續耕作。嗣系爭土地經市地重劃，臺中市政府除發給賴合和地上農作物補償費外，系爭耕地租約並經臺中市西屯區公所（下稱西屯區公所），於93年12月1 日函請地政事務所註銷三七五租約註記，系爭耕地租約於該日終止，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第5款、第2項第3款規定，張生之繼承人即被上訴人，應按93年度之系爭土地公告現值，扣除土地增值稅後之餘額1/3，補償賴合和合計新臺幣（下同）689萬5101元。嗣11地號土地於95 年間經他共有人出售，被上訴人已領取提存金，未給付前揭補償金；伊為賴合和之全體繼承人，自得請求被上訴人給付等情，爰依減租條例第17條第2 項第3款規定，求為命被上訴人連帶給付689萬5101元本息之判決。被上訴人張桃英未於原審言詞辯論期日到場，亦未具狀為聲明及陳述。其餘被上訴人則以：系爭耕地租約之承租權，在賴阿胚死亡後，除由其現耕繼承人憑分割遺產協議書，向西屯區公所申請租約變更登記外，仍屬賴阿胚之全體繼承人公同共有，本件未以賴阿胚之全體繼承人為原告一同起訴，當事人不適格。賴合和早於79年9月24 日領取地上物補償費，其後未在重劃後之土地上繼續耕作；重劃分配取得之11地號土地，已變更為建地，復為張生與訴外人多人共有，在彼等無訂定分管協議，賴合和亦未與共有人訂立書面租約分管耕作位置之情況下，可推認系爭租地租約，已經出、承租人合意終止。況系爭耕地租約至85年年底期滿，斯時賴合和已81歲，難認其有耕作能力，依耕地三七五租約清理要點第4點第1項之反面解釋，應無從准許賴合和續訂租約，當然亦發生終止租約之效果。再原耕作之系爭土地，既與重劃後獲分配之土地位置不同，顯已因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的，承租人應於重劃完成後之82年3月30日，將11 地號土地登記予張生時，即得請求伊補償，上訴人之請求權，已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：賴阿胚及張生於38年間簽訂系爭耕地租約，由賴阿胚向張生承租

系爭土地。賴阿胚之繼承人除配偶外，其第一順序繼承人有長男賴合和、次男、三男、四男、五男、六男及長女、次女；被上訴人為張生之全體繼承人。系爭土地在辦理市地重劃前，係由賴合和耕作使用。系爭土地曾於86年4月29 日公告註銷租約登記，復於92年4月29日再次公告註銷租約登記，並囑託地政事務所於 93 年12月9日塗銷三七五租約註記，當時未依減租條例第17條第2項第3 款規定，補償上訴人終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後之餘額1/3。11地號土地於95 年間出售予他人時，應有部分仍登記於張生名下，當時出賣之共有人曾以被上訴人為受取權人，將買賣價金提存，被上訴人已領取補償金等情，固為兩造所不爭執。惟承租人請求出租人補償，須以租約經出租人依該條第1項第5款規定，向承租人為終止租約之意思表示為前提。若出租人未依法終止租約，或非以該事由表示終止租約，自不生同條第2 項規定補償承租人之問題。又系爭耕地租約是否合法終止或消滅等實體法上效力之事宜，不受行政機關是否准予收回之拘束。綜參西屯區公所函文檢送之系爭耕地租約檔卷資料，以及本事件全部卷證資料，並無任何被上訴人有依上開規定，向賴合和表示終止租約之事證；自不能因系爭土地之租約登記，業經公告逕為註銷並辦理塗銷登記，即謂系爭租約已依減租條例第17條第1項第5款規定終止，亦不能以西屯區公所之行政作為，取代被上訴人終止租約之意思表示甚明。從而，上訴人本於上開規定，請求被上訴人連帶給付689萬5101 元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按為達成扶植自耕農之農地使用政策，及改良農民生活之基本國策，減租條例採取限制出租人須於一定條件下始得終止租約，收回耕地。然租佃雙方原本即可合意終止租約，如經合意終止，既未違反承租人意願而收回耕地，未侵害耕地承租人法益，與上開政策並無違背。是原承租之耕地依減租條例第17條第1項第5款規定，經依法編定或變更為非耕地使用，而由租佃雙方當事人為合意終止時，亦應許承租人依該條第2項第3款規定，請求出租人為補償。查被上訴人於原審多次陳稱「系爭土地因市地重劃從農地成為建地，更未見賴和合有與11地號土地其他共有人協議分管耕作位置，顯見系爭租約因市地重劃之故，早經出、承租人合意終止，…」、「兩造之被繼承人間至少已有默示合意終止系爭租約之意思表示」等語（見原審卷第121頁、第164頁、第200 頁）

。揆諸前揭說明，上訴人是否不得本於該條規定請求補償，即非無疑。乃原審未遑詳予推究，徒以若出租人未依法終止租約，自不生同條第2 項規定補償承租人之問題，而否准上訴人之請求，自有可議（倘上訴人得據以請求，則被上訴人所為時效抗辯，是否有理由，應併予審酌）。上訴論旨，指摘原判決違背法令，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477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 17 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 高 孟 焄

法官 彭 昭 芬

法官 邱 璿 如

法官 李 瑜 娟

法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

中 華 民 國 108 年 10 月 22 日

書 記 官