

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第932號

上訴人即附

帶被上訴人 葉雲明

葉雲福

被上訴人 邱家達

邱家川

被上訴人即

附帶上訴人 邱家萬

共 同

訴訟代理人 陳志峯律師

邱馨儀律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國109年9月22日臺灣桃園地方法院109年度訴字第120號第一審判決提起上訴，被上訴人邱家萬為附帶上訴，本院於110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決關於駁回被上訴人邱家萬後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

三、確認被上訴人邱家萬與邱家達、邱家川共同就桃園市○○區私有耕地三七五租約○○○○○○號租約（租賃標的坐落桃園市○○區○○段○○○、○○○之○地號土地，如附圖A、B所示面積、位置）與上訴人間之租佃關係不存在。

四、第一、二審（含附帶上訴）訴訟費用均由上訴人連帶負擔。

五、原判決主文第一、二項，與本判決第三項主文應合併更正為：「確認兩造間桃園市○○區私有耕地三七五租約○○○○○○號租約（租賃標的：坐落桃園市○○區○○段○○○、○○○之○地號土地如附圖A、B所示面積、位置）之租佃關係不存在」。

事實及理由

01 甲、程序部分：

02 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
04 查，邱家川、邱家達及邱家萬(下逕以名字稱之，合稱邱家  
05 川等3人)於原審起訴主張上訴人承租耕地有一部不自任耕作  
06 之情形，請求確認邱家川等3人各與上訴人間就坐落桃園市  
07 ○○區○○段000○00000○00000地號土地(下逕稱地號，合  
08 稱系爭土地)之耕地三七五租賃關係不存在部分，於本院審  
09 理時更正起訴聲明請求確認兩造間桃園市○○區私有耕地三  
10 七五租約○○○00號租約(下稱系爭租約)之租佃關係不存在  
11 (見本院卷第247至249頁、第298頁)，核屬不變更訴訟標  
12 的而更正法律上之陳述，應先敘明。

13 二、又訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，他造對於  
14 共同訴訟人中一人之行為，其效力及於全體。民事訴訟法第  
15 56條第1項第2款定有明文。本件邱家川等3人主張係系爭租  
16 約之共同出租人，請求確認兩造間系爭租約之租佃關係不存  
17 在，經原審為邱家川、邱家達勝訴之判決，駁回邱家萬之請  
18 求，上訴人對邱家川、邱家達提起上訴，依上規定，其效力  
19 自及於邱家萬，爰將之列為被上訴人。

20 三、附帶上訴在言詞辯論終結前隨時可以提起，不受上訴期間拘  
21 束，此觀民事訴訟法第460條第1項前段、第2項規定即明。  
22 被上訴人邱家萬於本院言詞辯論終結前就原審判決其敗訴部  
23 分，對上訴人提起附帶上訴(見本院卷第264頁)，核無不  
24 合。

25 乙、實體部分：

26 一、邱家川等3人主張：上訴人之父葉步銜於民國38年6月25日向  
27 伊等之祖父邱阿英承租系爭土地如附圖所示A、B部分共計4,  
28 365平方公尺(下稱系爭耕地)，並簽訂系爭租約，其後由兩  
29 造分別繼承系爭租約之法律關係，伊等為出租人。嗣系爭土  
30 地於108年2月1日分割為000、000-1、000-2地號等3筆土  
31 地，依次登記為邱家川、邱家達、邱家萬所有。上訴人未經

01 伊等同意在系爭耕地上興建豬舍、儲藏室，並圈養豬隻、鋪  
02 設水泥道路，而有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例  
03 （下稱減租條例）第16條之規定，系爭租約全部無效，上訴  
04 人即欠缺占有系爭耕地之正當權源。爰求為確認兩造間系爭  
05 租約之租佃關係不存在，並依民法第767條第1項規定，求為  
06 命上訴人拆除如附圖所示C（豬舍）、D（儲藏室）、E（水  
07 泥路面）之地上物（下合稱系爭地上物），並將系爭耕地分  
08 別返還予邱家川、邱家達之判決。

09 二、上訴人則以：系爭土地登記為農牧用地，且系爭租約第6條  
10 亦約定得將部分承租土地用以畜養牲畜，伊等自無違反減租  
11 條例第16條規定。縱認系爭租約無效，邱家川等3人之租賃  
12 物返還請求權已罹於15年時效；伊之先祖自38年起即在系爭  
13 耕地上興建畜舍，邱家川等3人或其祖先均明知上情，卻未  
14 曾主張權利，亦有權利失效原則之適用等語，資為抗辯。

15 三、原審判決確認邱家川、邱家達與上訴人間就000、000-1地號  
16 土地之租佃關係不存在，命上訴人拆除000-1地號土地上之  
17 系爭地上物，將000、000-1地號土地各返還予邱家川、邱家  
18 達，另駁回邱家萬之請求。上訴人、邱家萬各就敗訴部分不  
19 服，分別提起上訴、附帶上訴。

20 (一)上訴部分：

21 1.上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人部分廢棄；(2)上開廢棄部  
22 分，被上訴人在第一審之訴駁回。

23 2.被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

24 (二)邱家萬附帶上訴部分：

25 1.附帶上訴聲明：(1)原判決關於駁回邱家萬後開第2項之訴部  
26 分廢棄；(2)確認邱家萬與上訴人間系爭租約(租賃標的：系  
27 爭耕地如原判決附圖A、B所示面積、位置部分)之租佃關係  
28 不存在。

29 2.上訴人答辯聲明：附帶上訴駁回。

30 四、邱家川等3人主張其祖父邱阿英於38年6月25日就系爭耕地與  
31 上訴人之父葉步鋹訂立系爭租約，邱阿英亡故後，由渠等父

01 親邱傳芳繼承，渠等為邱傳芳之繼承人，上訴人則為葉步銖  
02 之繼承人，兩造分別繼受系爭租約法律關係。嗣系爭土地經  
03 分割為000、000-1、000-2地號土地，系爭耕地實際坐落00  
04 0、000-1地號土地範圍，且上訴人就系爭耕地之一部(屬000  
05 -1地號土地範圍)興建豬舍、儲藏室，並圈養豬隻，鋪設水  
06 泥道路等情，有系爭租約、土地登記謄本、桃園市政府耕地  
07 租佃委員會107年9月12日、108年7月15日會勘紀錄暨會勘照  
08 片、原審109年5月15日勘驗筆錄等可稽(見原審卷第35-43  
09 頁、第143-144頁、外放之租佃爭議調解案卷宗)，且為上訴  
10 人所不爭執(見本院卷第92頁)，堪信為真實。

11 五、邱家川等3人主張上訴人有不自任耕作之情形，違反減租條  
12 例第16條之規定，系爭租約全部無效，為上訴人否認，並以  
13 前詞置辯，茲就兩造爭點分述如下：

14 (一)按減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條所稱之  
15 耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人  
16 之農地而言。是耕地租佃，承租人應以耕地供耕作之用。如  
17 承租人變更耕作之使用目的，改為耕作以外之使用，即屬不  
18 自任耕作。又依土地法第106條第2項規定，耕作雖包括漁  
19 牧，然此係指自始約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地  
20 租用，並非凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為  
21 漁牧使用。倘原為種植農作物之耕地租約，承租人未經出租  
22 人同意，逕將之變更為漁牧之用，自屬不自任耕作。至租用  
23 之土地有無自始約定得為漁牧使用，應由主張該約定存在  
24 者，就此有利於己之事實負舉證之責(最高法院109年度台上  
25 字第2264號判決參照)。經查：

26 1.兩造祖先於38年6月25日簽訂系爭租約時，業已約明正產物  
27 為「谷」(其後續約記載為「稻」)、押租金額為「谷壹百台  
28 斤」、地目為「田」、租額為「實物1002台斤」，承租之耕  
29 作面積為系爭土地其中4365平方公尺，嗣經兩造於108年9月  
30 4日辦理租約變更登記，仍未變更原約定內容，有系爭租約  
31 登記申請書、系爭租約可憑(見原審卷第35頁、第127-129

01 頁)，復為兩造所不爭執(見原審卷第123-124頁)。上訴人為  
02 續訂租約曾於104年1月27日出具自任耕作切結書，再次申明  
03 系爭耕地確實繼續自任耕作(見外放之租佃爭議調解案卷  
04 宗)，堪認系爭租約自始即約定以耕作即種植稻穀為目的，  
05 且上訴人明知系爭耕地必須自任耕作，未經出租人同意不得  
06 為種植稻穀以外之使用。

07 2.上訴人雖抗辯：依民法第462條規定及系爭租約第6條約定，  
08 系爭耕地得部分用以飼養牲畜云云。然民法第462條第1項係  
09 規定：「耕作地之租賃，附有農具，牲畜或其他附屬物者，  
10 當事人應於訂約時，評定其價值，並繕具清單，由雙方簽  
11 名，各執一份。」，可見該規定係關於出租人另有供給牲畜  
12 或其他生產用具予承租人使用之情形，要與承租人在未經出  
13 租人許可情形下，得就所承租之耕地逕為漁牧使用無涉；至  
14 系爭租約第6條記載：「出租人供給承租人以牲畜種子或其  
15 他生產用具者，得於規定地租外酌收報酬，但不得超過供給  
16 物價值年息百分之十...」，業經以斜線刪除(見原審卷第12  
17 7頁)，即非系爭租約內容，亦無從推論邱家川等3人或其祖  
18 先容許承租人將系爭耕地作為畜牧使用。是上訴人前揭所  
19 辯，殊無可採。

20 3.兩造因本件租佃爭議事件，經桃園市政府耕地租佃委員會於  
21 107年9月12日辦理現場會勘，上訴人自承從稻作改種綠竹  
22 筍、興建豬舍皆未經地主同意等情，有會勘紀錄可憑(見外  
23 放之租佃爭議調解案卷宗)，顯已變更系爭耕地作為耕作使  
24 用之目的，自不能認為仍在自任耕作。是邱家川等3人主  
25 張：上訴人承租系爭耕地有不自任耕作情形，依減租條例第  
26 16條第1、2項規定，系爭租約全部無效等語，洵屬有理。

27 (二)次按，已登記不動產所有人之回復請求權或除去妨害請求  
28 權，無民法第125條消滅時效規定之適用(司法院大法官會  
29 議釋字第107號及第164號解釋參照)。其在相當期間內未行  
30 使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其  
31 已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後

01 行使權利係有違誠信原則。上訴人雖抗辯：000-1地號土地  
02 上之畜舍自38年間即已存在，縱認系爭租約全部無效，邱家  
03 川等3人之租賃物返還請求權已罹於15年時效，且邱家川等3  
04 人或其祖先均明知上情，卻未曾主張權利，亦有權利失效原  
05 則之適用云云。惟：

06 1.系爭土地分別登記為邱家川等3人所有，其等主張系爭租約  
07 全部無效，業經本院認定如前，則邱家川等3人進而主張上  
08 訴人已無占有系爭耕地之正當權源，依民法第767條第1項規  
09 定，請求上訴人拆除系爭地上物，返還占有土地予邱家川、  
10 邱家達（本院卷第81頁），自無民法第125條規定15年消滅  
11 時效之適用。上訴人抗辯：邱家川等3人之租賃物返還請求  
12 權已罹於15年時效云云，自無足取。

13 2.被上訴人之父邱傳芳曾以葉步銖未給付租金，且部分承租土  
14 地未自任耕作為由，訴請終止系爭租約，雖經最高法院於64  
15 年5月22日以64年度台上字第1089號判決邱傳芳敗訴確定，  
16 然該判決係認定系爭土地使用情形為田0.1939甲、產業道路  
17 0.0199甲、養魚池0.1830甲，其餘土地已流失，因豪雨成災  
18 有部分遭泥沙掩埋，不適宜種稻，改為養魚，屬不得已之權  
19 宜措施（見原審卷第101-108頁）；參酌上訴人自承邱傳芳自  
20 前開判決敗訴後，未曾再前往收租，現存豬舍係葉雲明於70  
21 年以後所重建（見本院卷第92-93頁），且渠等興建豬舍並未  
22 徵得地主同意，業如前述，足見邱傳芳或邱家川等3人對於  
23 上訴人或其祖先在系爭耕地上興建豬舍用以圈養豬隻乙節並  
24 不知情，自無可能主張權利。上訴人復未舉證邱家川等3人  
25 或其祖先有何特別情事足使其等正當信賴不欲行使權利，則  
26 上訴人抗辯：邱家川等3人不得再主張系爭租約無效，而有  
27 權利失效原則適用云云，亦無可採。

28 (三)準此，上訴人繼受系爭租約承租系爭耕地後，既將一部用以  
29 興建豬舍圈養豬隻，有不自任耕作情形，依減租條例第16條  
30 第1、2項規定，系爭租約即因之無效，邱家川等3人請求確  
31 認兩造間租佃關係不存在，洵屬有據。又系爭租約因不自任

01 耕作而溯及無效，邱家川、邱家達本於所有權人地位，依民  
02 法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將00  
03 0地號土地如附圖編號A部分（面積1265平方公尺）返還邱家  
04 川、000之1地號土地全部（即附圖編號B部分，面積3100平  
05 方公尺）返還邱家達，亦有理由。

06 六、綜上所述，邱家川等3人請求確認兩造間系爭租約之租佃關  
07 係不存在，邱家川、邱家達並依民法第767條第1項規定，請  
08 求上訴人拆除系爭地上物，將000地號土地如附圖編號A部  
09 分、000之1地號土地全部（即附圖編號B部分），分別返還  
10 予邱家川、邱家達，均為有理由，應予准許。原審就上開應  
11 准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘  
12 原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。  
13 至原審就上開應准許部分為邱家萬敗訴之判決，即有未洽，  
14 邱家萬附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
15 判，為有理由，應予准許，爰改判如主文第3項所示。又土  
16 地所有權得為分割，但有關出租人之權利義務卻無法分割，  
17 是系爭土地之分割，不影響邱家川等3人繼受系爭租約之權  
18 利義務，為系爭租約之共同出租人，尚不得因系爭土地分割  
19 為000、000之1、000之2地號土地據此而謂上訴人與邱家川  
20 等3人分別發生租賃關係。是原判決主文第1、2項與本判決  
21 第3項關於確認系爭租約之租佃關係不存在部分，應合併更  
22 正如主文第5項所示。並依民事訴訟法第85條第2項規定，為  
23 訴訟費用負擔之判決。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
26 逐一論列，附此敘明。

27 丙、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由；邱家萬之附帶上訴  
28 為有理由。爰判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

30 民事第二十四庭

31 審判長法官 胡宏文

法官 陳筱蓉

法官 楊雅清

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

書記官 陳惠娟