

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第994號

上訴人 黃一郎  
黃耀興  
黃青雲  
黃耀慶

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師  
王建偉律師

被上訴人 黃玉清  
黃素卿  
黃紫蕙  
黃薇庭

共同

訴訟代理人 姜至軒律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國110年7月26日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2887號第一審判決提起上訴，本院於110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應將如附表編號一所示土地如附圖斜線部分所示土地返還被上訴人四人，及將如附表編號二所示土地返還被上訴人黃玉清及其他共有人部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，

01 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處  
02 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法  
03 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議  
04 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下  
05 稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。次按耕地  
06 租佃爭議事件，出租人或承租人有數人，僅有其中一人或數  
07 人（非全體）參與起訴前之調解、調處程序，雖尚有部分出  
08 租人或承租人因故未曾參與，仍應認已踐行調解、調處程序  
09 （最高法院72年度台上字第680號判決意旨參照）。查，本  
10 件兩造間因就如附表編號一、二所示土地（下合稱系爭土  
11 地）所訂立之桃園市○○區○○○○0號耕地三七五減租條  
12 例租約（下稱系爭租約）發生爭議，前經系爭土地共有人及  
13 出租人中之被上訴人向桃園市龜山區公所聲請調解而不成  
14 立，嗣經桃園市耕地租佃委員會調處亦不成立，由桃園市政  
15 府移送原法院審理等情，有桃園市政府耕地租佃委員會「龜  
16 新第1號」租佃爭議調解、調處不成立案全宗可稽，依上說  
17 明，被上訴人雖僅為部分土地共有人及出租人聲請調解，而  
18 非以出租人全體共同聲請調解，然本件起訴仍合於前開規  
19 定。

20 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
21 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。此  
22 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不  
23 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險  
24 得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成  
25 立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決  
26 之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。  
27 次按過去之法律關係，不得為確認之訴之標的，係指過去曾  
28 經存在之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影響  
29 其他現在之法律關係者而言。倘過去之法律關係延續至現在  
30 仍有爭議，而有確認利益者，非不得提起確認之訴，最高法  
31 院103年度台上字第1260號民事判決意旨可資參照。查，被

01 上訴人主張上訴人未自任耕作或未繳交租穀，系爭租約歸於  
02 無效，既為上訴人否認，則兩造間系爭租約存否即有不明  
03 確，被上訴人對此提起本件確認之訴，以除去此不安狀態，  
04 依前開說明，自有確認利益。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：系爭土地為伊等與訴外人黃啟明所分別共有  
07 （共有情形詳如附表所示），除黃玉清原即為出租人外，其  
08 餘被上訴人另與黃啟明均因繼承關係繼承該土地與上訴人間  
09 所訂立系爭租約關係，然系爭租約之前承租人及上訴人未於  
10 系爭土地上自任耕作，早於76年間即將系爭土地部分區域出  
11 租予改制前桃園縣龜山鄉公所（已改制為龜山區公所，下稱  
12 龜山鄉公所），興建鐵皮屋用以經營公有市場（下稱系爭鐵  
13 皮屋，鐵皮屋所在位置如附圖斜線所示，坐落土地下稱鐵皮  
14 屋坐落土地），收取租金，且在該市場終止經營後，仍未自  
15 任耕作，竟將原市場所在之處提供訴外人張信義供停車及置  
16 放物品使用，或供自行停車之用。另上訴人已將上開市場以  
17 外剩餘租賃土地（下稱非鐵皮屋坐落土地）交給訴外人溫林  
18 台子種菜多年，足認上訴人上開行為，顯已違背耕作使用之  
19 目的，確有減租條例第16條第1項、第2項不自任耕作而致系  
20 爭契約無效之情形。再上訴人既為承租人，本應依約繳納租  
21 金，且係由承租人繳交給出租人，但承租人卻已有數十年未  
22 依約繳交租穀予出租人之情形，故有減租條例第17條第1項  
23 第3款之情形。另前出租人即訴外人黃新贊並無在龜山鄉公  
24 所承租結束後，不同意拆除該鐵皮屋。另現鐵皮屋確為兩造  
25 共同使用，被上訴人既為系爭土地之部分出租人及所有權  
26 人，自得本於民法第767條第1項前段、第821條之規定，請  
27 求上訴人將置於鐵皮屋坐落土地上之車輛、攤位或雜物等動  
28 產遷出，並將附表一、二所示土地分別返還予被上訴人及黃  
29 玉清、黃啟明等語，爰請求(一)確認兩造間就系爭土地所訂立  
30 之系爭租約不存在。(二)上訴人應將其所有之動產（包括車  
31 輛、雜物、攤位等物）自系爭鐵皮屋坐落土地遷出。(三)上訴

01 人應將如附表編號一所示土地返還被上訴人4人、上訴人應  
02 將如附表編號二所示土地返還黃玉清及其他共有人黃啟明。  
03 答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：鐵皮屋坐落土地係黃新贊出租予龜山鄉公所，  
05 因此系爭租約已合意變更租賃標的物範圍，鐵皮屋坐落土地  
06 租約已終止，非鐵皮屋坐落土地租約則仍有效；伊等在506-  
07 1地號土地上有種植青菜等作物，至非鐵皮屋坐落部分土地  
08 固曾由溫林台子耕作，然伊等曾阻止，反係被上訴人知悉後  
09 未阻止，並非伊不自任耕作。又鐵皮屋坐落土地係黃新贊出  
10 租予龜山鄉公所，期滿後，黃新贊復將鐵皮屋規劃停車位出  
11 租予第三人，被上訴人提起本事件，已違反誠信原則，應屬  
12 權利濫用。另系爭租約租金係往取債務，然被上訴人從未前  
13 來收取租金，故不能認伊等未繳付租金，被上訴人不得依減  
14 租條例第17條第1項第3款規定終止系爭租約等語，資為抗  
15 辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢  
16 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)黃金丙、黃金福於38年6月23日簽訂系爭租約，約定由黃金  
19 丙出租桃園縣○○鄉○路○段000地號1筆及700-1地號等4筆  
20 土地予黃金福，有38年6月23日臺灣省新竹縣龜新字第1號私  
21 有耕地租約附卷可稽（見原審卷第151頁）。

22 (二)黃金丙、黃金福死亡後，黃玉清、黃新贊及黃張爵依法繼承  
23 黃金丙系爭租約出租人身分，黃春芳依法繼承黃金福為系爭  
24 租約承租人，由黃玉清、黃新贊及黃張爵出租桃園縣○○鄉  
25 ○○段00000地號、530地號土地予黃春芳，有86年4月1日桃  
26 園省桃園縣○○鄉○○○○0號私有耕地租約附卷可稽（見  
27 原審卷第302-1頁）。

28 (三)黃素卿、黃紫蕙、黃薇庭及黃啟明各依法繼承黃新贊如附表  
29 編號一、二所示土地，及系爭租約內容，上訴人則繼承黃春  
30 芳之系爭租約關係，被上訴人及黃啟明與上訴人間有系爭租  
31 約關係，有109年2月24日龜新字第1號私有耕地三七五租約

01 附表附卷可稽（見原審卷第55至57頁）。

02 (四)38年6月23日租約約定租金繳納之方式為在承租人位於龜山  
03 鄉新路村之住處（即佃人宅）繳納，86年4月1日仍約定租金  
04 繳納之方式，係至龜山鄉新路村佃農宅繳納，有38年6月23  
05 日臺灣省新竹縣龜新字第1號私有耕地租約、86年4月1日桃  
06 園省桃園縣○○鄉○○○○0號私有耕地租約附卷可稽（見  
07 原審卷第151、302-1頁）。

08 (五)系爭鐵皮屋所在區域如原審判決附件虛線以內所示（即斜線  
09 所示區域），此為上訴人所不否認（見原審卷第212頁、第2  
10 13頁）。

#### 11 四、得心證之理由：

12 (一)關於鐵皮屋坐落土地部分：

13 1.按減租條例第17條之規定，係指耕地租約在租佃期限未屆滿  
14 前，非有該條所定情形之一者，出租人不得終止契約而言；  
15 係對當事人之一方片面行使契約終止權所設之限制，並不排  
16 除當事人雙方以合意終止契約（最高法院42年台上字第1075  
17 號判例、最高法院83年度台上字第957號判決參照）。

18 2.被上訴人主張鐵皮屋坐落土地早於76年間已出租予龜山鄉公  
19 所作為公有市場使用，嗣後租約期滿，該部分土地供作黃新  
20 贊及黃春芳出租停車場使用，早已無自任耕作之情，系爭契  
21 約依上開第17條規定無效等語，上訴人抗辯鐵皮屋坐落土地  
22 係黃新贊出租予龜山鄉公所，租約期滿後，亦係黃新贊出租  
23 第三人作為停車位使用，與不自任耕作之情形不符，係屬合  
24 意終止租約之情形等語。查，審究兩造不爭執形式真正之76  
25 年3月27日同意書記載：「立同意書人黃春芳與黃玉清、黃  
26 張爵、黃新贊有三七五租約關係之龜山段530、506-1二筆土  
27 地計一二九二平方公尺，租與龜山鄉公所使用之租金，同意  
28 由該等三人領取後自行依三七五租約有關規定自行分擔。」  
29 等語（見原審卷第155頁）；另稽之兩造不爭執形式真正之8  
30 0年8月29日、81年11月17日、82年9月24日、83年8月16日、  
31 84年6月25日、85年4月6日收據及黃新贊筆記，記載黃春芳

01 每年收訖出租鐵皮屋坐落土地之租金等語（見原審卷第119  
02 至135頁），可見早於76年間，黃新贊、黃玉清、黃張爵與  
03 龜山鄉公所簽訂租賃契約，由其等3人將鐵皮屋坐落土地出  
04 租予龜山鄉公所，再經黃春芳同意，黃新贊、黃玉清、黃張  
05 爵每年收取租金後分予黃春芳，是以黃春芳自76年起即不自  
06 任耕作，而同意將鐵皮屋坐落土地交由黃新贊、黃玉清、黃  
07 張爵擅自變更用途，出租予龜山鄉公所作為公有市場用地使  
08 用，足認早於76年間，就鐵皮屋坐落土地已合意終止系爭租  
09 約，是自76年間起，就鐵皮屋坐落土地部分之租賃契約已不  
10 存在，且為鐵皮屋所有人占有使用中，兩造未排除已不存在  
11 租賃關係之此部分土地並更新契約，係就不存在之契約關係  
12 為更新，自不生更新系爭租約之效力，該部分租賃契約仍不  
13 因此回復。上訴人此部分抗辯，固屬有理。兩造間鐵皮屋坐  
14 落土地早於76年間已無三七五租約存在，惟兩造主張法律及  
15 占有人既各有不同，且系爭土地登記，其他登記事項註記：  
16 「有三七五租約本筆訂有三七五租約」等語，須經上訴人同  
17 意始得塗銷，是被上訴人請求確認此部分土地之系爭租約關  
18 係不存在，仍屬有據。

19 (二)就非鐵皮屋坐落土地部分：

20 1.按減租條例第16條第1項所定之「自任耕作」，禁止承租人  
21 將承租耕地之全部或一部「借與」他人使用（最高法院85年  
22 度台上字第423號判決意旨參照）。次按所謂不自任耕作，  
23 兼指將耕地借與他人使用在內（最高法院56年度台上字第15  
24 20號判例意旨參照）。又按承租人未自任耕作之土地雖僅一  
25 部，但與出租人以單一契約約定承租範圍，租約自應全部無  
26 效（最高法院84年度台上字第2584號、84年度台上字第2975  
27 號裁判要旨參照）。是承租人不任耕作之情形，縱僅存在  
28 於承租土地之一部，不論其面積多寡，全部租約亦屬無效，  
29 該無效乃於上開行為發生時即當然歸於無效，毋庸待出租人  
30 為主張，且不自任耕作之情形包含將耕地借予他人使用之情  
31 在內。

01 2.被上訴人主張黃春芳將部分非鐵皮屋坐落土地供溫林台子耕  
02 作，亦屬不自任耕作之情等語，上訴人抗辯伊等曾阻止溫林  
03 台子耕作，反係被上訴人自行容任其耕作，非其不自任耕作  
04 等語。查，系爭租約關於鐵皮屋占用土地部分早於76年間，  
05 已因系爭租約雙方當事人合意終止而不存在，如前所述。次  
06 查，據證人溫林台子於原審結證稱：「（問：上開鐵皮屋附  
07 近是否有人從事耕作？）老闆本來有在種菜，老闆是黃春  
08 芳，他好像也有在市場裡面賣豬肉。」、「因為黃春芳有一  
09 天看我經過，跟我說你太閒，我撥一點地方讓你種菜，我就  
10 幫他清理，在上面種菜，種的菜我自己吃都不夠……（問：  
11 你種菜的時間？）我是在十幾年前種的，後來黃春芳的兒子  
12 跟我說冬天的菜不要種，後來我就再也沒有去種了，是109  
13 年間的事情，已經過了中秋的事情。」等語（見原審卷第23  
14 5至236頁），可徵黃春芳將部分非鐵皮屋坐落土地借予溫林  
15 台子耕作使用，又被上訴人主張有第三人在系爭土地上耕  
16 作，被上訴人主張核屬有據。依上說明，既黃春芳在部分非  
17 鐵皮屋坐落土地未自任耕作，即使未自任耕作之土地並非非  
18 鐵皮屋坐落土地之全部土地，但兩造係以單一之系爭租約約  
19 定承租範圍，因此，非鐵皮屋坐落土地上之租約自應全部無  
20 效。黃春芳將系爭土地一部分「借」予溫林台子使用，即構  
21 成未自任耕作，不以出租為必要，則溫林台子有無支出租金  
22 或將收成分送黃春芳，均不影響有無自認耕作認定，是上訴  
23 人此抗辯即無理由，另上訴人抗辯其等仍有耕作等語，惟只  
24 須一部曾出借，即自當時即向後無效，上訴人此部分抗辯亦  
25 無可採。

26 3.按承租人雖經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於  
27 他人，為土地法第108條所明定，此項規定，於減租條例施  
28 行後之耕地租佃亦適用之，承租人如有違反時，原定租約無  
29 效。且同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆不  
30 自任耕作者，原訂租約全部為無效，出租人得就該自任耕作  
31 部分之土地，請求收回（最高法院74年度台上字第2726號民

01 事裁判意旨參照)。上訴人抗辯被上訴人前手黃新贊及被上  
02 訴人知悉且容任溫林台子使用部分非鐵皮屋坐落土地，卻仍  
03 提起本事件，係違反誠信原則，應屬權利濫用等語。查，依  
04 上訴人抗辯，黃新贊就溫林台子在非鐵皮屋坐落土地上有耕  
05 作事實，僅單純沉默未為制止，實難認有同意溫林台子在非  
06 鐵皮屋坐落土地上耕作，上訴人抗辯黃新贊知悉溫林台子在  
07 非鐵皮屋坐落土地耕作而提起本事件，違反誠信原則，應屬  
08 無稽；況依上說明，黃新贊縱知悉溫林台子在非鐵皮屋坐落  
09 土地上有耕作事實，減租條例為強制規定，租佃關係之承租  
10 人縱得出租人之同意，將耕地從事農耕以外之行為，出租人  
11 仍得以承租人不自行耕作為由收回，上訴人抗辯被上訴人前  
12 手黃新贊知悉溫林台子在非鐵皮屋坐落土地上耕作，令其等  
13 產生正當信任，不得提起本事件等語，難認可取，是上訴人  
14 執此抗辯系爭契約仍屬有效，洵屬無據。

15 4.又被上訴人另主張上訴人未曾繳付租金，其等得依減租條例  
16 第17條第1項第3款規定終止系爭租約等語，鐵皮屋坐落土地  
17 部分之租約已於76年間不存在，非鐵皮屋坐落土地部分之租  
18 約已因部分出借溫林台子耕作而無效，業如前述，是本件即  
19 無再行審酌之必要，附此敘明。

20 (三)被上訴人請求上訴人返還系爭土地有無理由？

21 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
22 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請  
23 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。  
24 繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財  
25 產上之一切權利、義務，民法第767條第1項前段、第821  
26 條、第1148條第1項分別定有明文。被上訴人主張系爭租約  
27 無效，上訴人應將如附表編號一所示土地返還予被上訴人、  
28 如附表編號二所示土地返還予黃玉清及黃啟明等語，為上訴  
29 人否認之。查，鐵皮屋坐落土地共有情形如附表所示，有土  
30 地登記謄本在卷可參（見原審卷第87至95、101至103頁），  
31 又鐵皮屋坐落土地部分，係遭系爭鐵皮屋占用，此為兩造所

01 不爭執，而該鐵皮屋並非上訴人所有，亦為兩造所無爭執  
02 （見本院卷第220頁），準此，被上訴人主張鐵皮屋坐落土  
03 地為上訴人占用，並請求上訴人返還此部分土地即屬無據，  
04 不應准許。另非鐵皮屋坐落土地之共有人為被上訴人，有土  
05 地登記謄本存卷可按（見原審卷第87至99頁），非鐵皮屋坐  
06 落土地部分，兩造間已無租賃關係存在，已如前述，則被上  
07 訴人依民法第821條、第767條規定，請求上訴人將該部分土  
08 地即506-1、506-3、506-8及506-9反黑部分土地，返還被上  
09 訴人，核屬正當，應予准許。

10 五、綜上所述，就鐵皮屋坐落土地已於76年間因合意終止租約而  
11 不存在；非鐵皮屋坐落土地則部分構成未自任耕作之情事明  
12 確，且兩造係以單一契約即系爭租約約定系爭土地為承租範  
13 圍，則不論上訴人不自任耕作之土地面積多寡，揆諸上開說  
14 明，系爭租約此部分應為全部無效。準此，被上訴人請求確  
15 認兩造間就系爭土地之系爭租約不存在，被上訴人並請求上  
16 訴人將如附圖反黑部分土地返還予被上訴人，洵可憑採，逾  
17 此範圍，則屬無據，應予駁回。從而，原審就超過上開應予  
18 准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘  
19 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢  
20 棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上  
21 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決  
22 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上  
23 訴。

24 六、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 七、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，依民  
28 事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主  
29 文。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日  
31 民事第一庭

01 審判長法官 吳光釗

02 法官 游悅晨

03 法官 江春瑩

04 正本係照原本作成。

05 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  
06 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  
07 （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  
08 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  
09 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  
10 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

11 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

12 書記官 學妍伶

13 附表

14

編號	租賃標的土地	所有權人
一	桃園市○○區○○段00000000000000000000000000000000地號土地	被上訴人黃玉清、黃素卿、黃紫蕙、黃薇庭四人。
二	桃園市○○區○○段0000000000地號土地	被上訴人黃玉清及訴外人黃啟明

一、系爭租約之出租人為：被上訴人黃玉清、黃素卿、黃紫蕙、黃薇庭4人及訴外人黃啟明、系爭租約之承租人為：上訴人黃一郎、黃耀興、黃耀慶、黃青雲4人。  
二、租賃土地之地目均為田，面積總和為3,050m<sup>2</sup>。  
三、原始租約訂立於38年6月23日，最新續訂租約登記租期為104年1月1日至109年12月31日止。  
四、租約約定租金為繳納實物，繳納地點在龜山鄉新路村「佃人宅、佃農宅」（即承租人住處）。