臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第208號

上　訴　人　劉守仁公嘗

法定代理人　劉真達

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　簡惠珠

訴訟代理人　劉進隆

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國115年5月27日臺灣橋頭地方法院114年度訴字第616號第一審判決提起上訴，本院於115年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人向上訴人承租其所有高雄市○○區○○段○○段0000號地號土地（下稱系爭土地）作為耕作之用，承租面積0.6285公頃，兩造並訂有三七五租約（租約字號：美鎮獅字第110-2號，下稱系爭租約）。被上訴人擬設置移動式20呎貨櫃，底部基座設置6個車輛鋼鐵圈，面積約15㎡之農業資材室（下稱系爭貨櫃），作為放置農作器材、生產農機具、肥料、包裝資材等相關用具使用，需上訴人出具如原審判決附件所示之同意書（下稱系爭同意書），方可向高雄市美濃區公所申請設置。租約雖未明文約定上訴人有出具同意書義務，然被上訴人係為達成耕作目的而設置農業資材室，上訴人應配合出具同意書，爰依租約之附隨義務，求為命上訴人應出具同意書予被上訴人。

二、上訴人則以：租約並未約定上訴人有出具同意書義務，又依上訴人之管理暨組織規約（下稱系爭規約）第11條規定，上訴人已授權管理人為不動產之處分，管理人有權拒絕出具同意書，且經徵詢上訴人派下員，多數派下員亦不同意出具同

意書等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人向上訴人承租系爭土地，兩造就該土地訂有系爭租約。

㈡系爭租約條款並未約定被上訴人得作農業設施相關使用，被上訴人如欲就三七五租約之農業用地申請農業設施，依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」（下稱系爭辦法）第4條第5款規定，仍須由所有權人出具土地使用同意書。

㈢系爭同意書為高雄市美濃區公所要求之土地使用同意書格式。

㈣上訴人之派下員為36人。

五、兩造對於系爭土地為上訴人所有，兩造訂有系爭租約，租約並未約定上訴人應出具同意書等情，均不爭執，並有土地登記謄本、租約、高雄市美濃區公所核准續訂租約自112年11月1日起至118年10月31日止之函文可稽（原審審訴卷第75、111、127頁，本院卷第125、151至154頁），可信為真實。被上訴人主張為達成耕作目的，依租約之附隨義務，上訴人應配合出具同意書等語，為上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件爭點即為：上訴人出具同意書是否為租約之附隨義務？被上訴人請求上訴人出具同意書予被上訴人，是否有據？茲論述如下：

㈠按債之關係發生後，債務人之義務可區分為主給付義務、從給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂從給付義務，係基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋而發生，目的在準備、確定、支持及履行主給付義務，具有補助主給付義務之功能；所謂附隨義

務，指債務人基於誠信原則，應使債權人所受給付利益獲得最大可能滿足之輔助義務，及應善盡注意義務以維護債權人之人身或財產上利益不受侵害之保護義務（最高法院115年度台上字第474號判決意旨參照）。上開契約義務均攸關契約目的可否達成，債權人自可依契約請求債務人履行。

㈡兩造所簽訂租約為耕地之租佃，並依耕地三七五減租條例第6條規定，於系爭土地登記謄本為「三七五租約」登記，有前開土地登記謄本足參。復依同條例第16條第1項規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，則兩造簽訂三七五租約，係以上訴人提供土地，由被上訴人自任耕作，並支付地租為目的。被上訴人主張上訴人出具同意書為租約之附隨義務，上訴人辯以被上訴人於系爭土地設置貨櫃，將導致耕地生產力降低，上訴人並無出具同意書之附隨義務云云。經查：

1.按耕地租約之承租人為便利耕作，固得在承租之土地上建築農舍，但承租人為解決家族實際居住問題，將舊有建物翻修增、擴建及於原供耕作之田地，尚非法之所許，而其既變更原從事農作部分之耕地為不予耕作，自屬不自任耕作（最高法院108年度台上字第2470號判決意旨參照）。準此，如三七五租約之承租人於承租之耕地上興建農舍等地上物，係為便利耕作，並未變更原從事農作部分之耕地為不予耕作，即可解為自任耕作，與三七五租約由承租人自任耕作之契約目的相符。

2.被上訴人主張為達成耕作目的，需設置系爭貨櫃，作為放置農作器材、生產農機具、肥料、包裝資材等相關用具使用，依系爭辦法第4條第5款規定，需得土地所有權人即上訴人出具同意書，始可設置農業設施等情，業據提出其依系爭辦法申請「農業用地作農業設施容許使用」需提出之各項文件（包含同意書）等為證（本院卷第101至156頁）。上訴人對於被上訴人如欲就三七五租約之農業用地申請農業設施，依系爭辦法第4條第5款規定，仍須由所有權人出具土地使用同

意書，且系爭同意書為高雄市美濃區公所要求之土地使用同意書格式等情，均不爭執（兩造不爭執事項㈡、㈢），並有農業部農糧署函文、農業部書函、高雄市政府農業局信函等可憑（本院卷第157至175頁）。觀諸被上訴人提出之經營計畫書所載（本院卷第109至111頁），系爭貨櫃為底部基座設置6個車輛鋼鐵圈之移動式20呎貨櫃，面積約15㎡，占土地面積6,285㎡僅0.24%，占土地面積甚微，且未於其下鋪設水泥或以破壞耕地方式固定於地面，並未變更原從事農作部分之耕地為不予耕作，難認放置該貨櫃將導致耕地生產力降低。又貨櫃放置物品為農作器材、生產農機具、肥料、包裝資材等相關用具，而被上訴人現有農機具為割草機3台、農用電動立噴霧機1台、背立式噴霧機1台、噴霧軟管200米2捲、電鋸1台等，有農業機械使用證及相片足參（本院卷第113、115頁），實有設置農業資材室以放置上開器具之必要，以利耕作。衡以貨櫃放置地點為系爭土地西北側，緊鄰農路，方便人員及物料器具進出，亦有農具資材室設施配置圖可佐（本院卷第129頁），確有便利農作作業之需求。

3.依前論述，系爭租約目的在於由被上訴人自任耕作，約定支付地租而使用上訴人之耕地，凡合於此目的者，上訴人基於誠信原則，均負有使被上訴人所受給付利益獲得最大可能滿足之附隨義務。被上訴人請求上訴人出具同意書，係為在土地上設置農業資材室，作為放置農作器材等相關用具使用，且緊鄰農路方便人員及物料器具進出，係出於便利農作作業之需求，並未悖於自任耕作之性質，合於租約目的，自應屬輔助實現被上訴人自任耕作之給付利益，而為上訴人之附隨義務。又系爭同意書僅係被上訴人申請「農業用地作農業設施容許使用」所需文件之一，仍須由主管機關依「申請農業用地作農業設施容許使用案件審查簽辦單」（本院卷第133至137頁）所示「農業」、「水利」、「環保」、「地政都計」、「工務」、「水保」、「能源」等各項目，予以實質審查是否符合相關法令，方為准駁之決定，倘若准予設置，

顯已衡酌保護系爭土地不遭破壞等情事。上訴人既將系爭土地出租予被上訴人，依約應容忍被上訴人使用土地，且上訴人出具同意書，使被上訴人得持同意書申請農業設施，由主管機關依職權予以審酌後為准駁，對上訴人而言，並無損害，基於誠信原則，應認上訴人負有出具同意書予被上訴人之附隨義務。從而，被上訴人依租約之附隨義務，請求上訴人出具同意書，洵屬有據。

㈢上訴人雖辯稱依系爭規約第11條規定，管理人有權拒絕出具同意書，且經徵詢上訴人派下員，多數派下員亦不同意出具同意書云云，並提出不同意書為證（原審審訴卷第77至91頁）。惟該規約第11條規定：「本公業不動產之處分，派下現員同意授權管理人得代理全權處分本公業之不動產一切之權限。該公業不動產移轉登記時，毋庸提出派下現員同意授權不動產處分之同意書或其他文件及其印鑑證明，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理移轉登記。」（原審審訴卷第129頁），係授權上訴人之管理人得單獨「處分」不動產，即涉及不動產得喪變更之所有權移轉登記等情形，此觀諸該條後段規定內容即明。本件因出租土地所生出具同意書之附隨義務，對於不動產所有權之得喪變更並無影響，自非該條規定授權範疇。又上訴人有出具同意書之附隨義務，已如前述，亦不容上訴人之管理人個人或派下員逕行拒絕出具同意書，上訴人此部分所辯，洵非可取。

㈣另上訴人引用最高法院109年度台上字第2492號判決意旨，辯以兩造間租約若未約定，出租人不負出具土地使用同意書之附隨義務云云（本院卷第177頁）。然綜觀上開最高法院判決全文（本院卷第223至233頁），係就私設道路之通行權為審酌及論斷，並無涉及出租人是否出具土地使用同意書之附隨義務為論述，尚不得比附援引，上訴人上開所辯，委不足採。

六、綜上所述，被上訴人依租約之附隨義務，請求上訴人應出具系爭同意書予被上訴人，應予准許。原審為上訴人敗訴之判

決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第三庭

審判長法　官　張維君

法　官　謝宗翰

法　官　秦慧君

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　黃瓊芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。