臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第72號

原　　告　林神旺
兼
訴訟代理人　林淑嫥
原　　告　林神供
訴訟代理人　秦文宏
被　　告　潘芝俊
　　何蔡蕙心
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　郭哲宇律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應會同原告就臺中市○○區○○○段00000地號土地及同段1028地號土地之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及續訂租約。

訴訟費用由被告負擔。

原告林神旺、林淑嫥之假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應將座落臺中市霧峰區萬斗六段985-2《為985-5之誤載》內及1028內租地，依霧萬字第29號租約續訂租約及租約內容變更於原告」。迭經變更聲明，於民國113年1月4日本院言詞辯論期日最終變更為：被告應會同原告就臺中市○○區○○○段00000地號（下稱985-5地號土地，按原告於此仍誤載為985-2地號，爰

逕予更正）及1028地號土地（下稱1028地號土地）之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及繼續承租（見本院卷第259至260頁）。經核原告上開所為並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

二、本件原告林神旺、林淑嫥經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告之被繼承人林黃素珠於68年10月與訴外人何皆來興產無限公司（下稱何皆來公司）簽訂私有耕地租約（下稱系爭租約），向何皆來公司承租985-5地號、1028地號土地之部分土地，已向臺中市○○區○○○○○○○○○00號租約登記。林黃素珠於76年4月死亡後，由原告持續耕作至今已逾40年。因林黃素珠死亡前並未告知原告上開承租耕地之屬性，原告只知應每年繳交租金，又因不諳法令，未向霧峰區公所申請續訂租約，霧峰區公所因而於86年間註銷系爭租約，惟何皆來公司與原告均不知系爭租約遭註銷，雙方仍依約續收、續繳租金至98年，何皆來公司之收租方式係每年書面通知原告，並派員至鄰長處統一收租，而原告自99年間起即未收到書面通知或催繳租金迄今。三七五耕地契約為諾成契約，且可繼承，有無登記對租賃關係並無影響，並非登記才生效，契約終止須有法定要件，除非佃農放棄耕作，否則出租人應繼續租約，租約經註銷登記，不影響其租賃關係。原告為林黃素珠之現耕繼承人，經霧峰區公所及臺中市政府人員現場勘查，查明原告確有於所承租之土地繼承耕作之事實，故霧峰區公所於111年11月3日召開之耕地租約爭議調解會，及臺中市政府地政局於同年12月19日召開之耕地租約爭議調處會之委員均一致同意准許原告辦理續訂租約及租約內容變更登記。又耕作不需每日都到，原告3人均有耕作事

實，並非僅原告林神供，鄰長較常看到原告林神供，係因原告林神供住在附近。爰依系爭租約之法律關係，及耕地三七五減租條例（下簡稱減租條例）第6條第1項、第20條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應會同原告就985-5地號土地及1028地號土地之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及繼續承租。原告林神旺、林淑嫥另聲明：願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告3人雖提出被繼承人林黃素珠之其餘7位繼承人之非現耕繼承人同意書，然仍應由全體繼承人共同起訴方屬當事人適格，蓋「同意書」並非「遺產分割協議書」，系爭租約承租權仍為全體繼承人公同共有，林黃素珠的遺產並未完成協議分割，故當事人不適格，應予判決駁回。

㈡被告潘芝俊、何蔡蕙心分別取得985-5地號土地、1028地號土地所有權時，土地登記簿均無三七五耕地租約之登記。系爭租約早於86年3月25日經霧峰區公所註銷租約登記，距今已逾27年，原告主張回復尚未註銷時之被繼承人林黃素珠之登記狀態，其繼承回復請求權已罹於民法第1146條第2項規定之10年時效期間。且三七五耕地租約之變更登記，以有現時存在之耕地租約登記為前提，系爭租約既經註銷登記，已無可作為變更登記之標的。又本件僅985-5地號土地有種植薑、龍眼、荔枝、香蕉、檸檬、麻竹筍，與已經註銷之系爭租約上記載之正產物「地瓜」不符，且於調解程序中鄰長作證內容無法確定時間，鄰長所稱耕作人為原告林神供，原告林神旺、林淑嫥並非實際耕作人，亦僅原告林神供之戶籍地在「霧峰區象鼻路76號」，原告林神旺、林淑嫥之戶籍地並非在985-5地號、1028地號土地所在之霧峰區。至於原告提出之租金收據之記載與系爭租約之租金計算不符，不到百分之7，顯示原告並無繼承租約之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第274頁至第275頁、第296頁、

第350頁）：

㈠訴外人林黃素珠於68年間與訴外人何皆來興產無限公司簽訂私有耕地租約（即系爭租約），向何皆來公司承租臺中市○○區○○○段00000地號、1028地號之部分土地，租賃期間自68年5月1日起至74年4月30日止，已向臺中市○○區○○○○○○○○○○○○00號，見本院卷第95頁私有耕地租約書）。

㈡林黃素珠於76年4月4日死亡，其繼承人為配偶林山朝（於77年8月29日死亡）及子女即原告3人、訴外人林神才（於98年6月27日死亡）、林淑娥、林蓉、林淑俐；林黃素珠之繼承人均未拋棄繼承。林神才之繼承人為其配偶黃錦玲、子女林季蓁、林祐億、林煥彬（見本院卷第133至157頁戶籍資料、繼承系統表、本院家事法庭函）。林淑娥、林淑俐、黃錦玲、林季蓁、林祐億、林煥彬、林蓉已出具同意書，同意由原告3人繼承系爭租約承租耕作，申辦租約變更登記（見臺中市政府111年第3次耕地租佃委員會調處會議第2案議案資料《下稱調處資料卷》第137至146頁、本院卷第315至331頁非現耕繼承人同意書、印鑑證明）。

㈢何皆來公司向原告收取系爭租約租金至98年（見本院卷第109頁統一發票），其後未再向原告收取系爭租約租金。

㈣被告潘芝俊於109年1月3日取得985-5地號土地所有權；被告何蔡蕙心於100年1月10日取得1028地號土地所有權（見調處卷第39、40頁土地登記資料）。

㈤系爭租約迄85年底因出租人、承租人均未提出申請收回或續訂租約，於86年3月25日為臺中市○○區○○○00○鄉○○○0000號公告逕為辦理租約註銷登記（見本院卷第195至204頁霧峰區公所函附公告資料）。

㈥林黃素珠之繼承人現在有在985-5地號、1028地號土地繼續耕作中。

四、法院之判斷：

㈠原告提起本件訴訟，具備當事人適格：

1.按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條定有明文。次按公同共有物之處分及其他權利之行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意；此項規定，於公同共有債權準用之，民法第828條第3項、第831條亦有明定。又民法第821條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。所謂本於所有權之請求，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，至債權的請求權，則不在民法第821條規定之列（最高法院85年度台上字第2391號判決意旨參照）。公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院104年度第3次民事庭會議決議㈠參照）。

2.本件原告起訴主張其為訴外人林黃素珠之繼承人，林黃素珠於68年間與訴外人何皆來公司簽訂私有耕地租約，嗣林黃素珠於76年死亡後，由原告持續耕作迄今，而請求被告應會同原告就系爭租約辦理繼承登記及繼續承租。查林黃素珠死亡後，其繼承人為其配偶林山朝（於77年死亡）及子女即原告3人、訴外人林神才、林淑娥、林蓉、林淑俐，且林黃素珠之繼承人均未拋棄繼承；又林神才於98年死亡後，其繼承人為其配偶黃錦玲、子女林季蓁、林祐億、林煥彬等情，有戶籍資料及繼承系統表、本院家事法庭函為憑（見本院卷第133至157頁），原告並自陳渠等並未就林黃素珠之遺產為分割等語（見本院卷第260頁），是林黃素珠就系爭租約之承租權應為林黃素珠之繼承人及再轉繼承人即原告3人、林淑娥、林蓉、林淑俐、黃錦玲、林季蓁、林祐億、林煥彬等人公同共有。本件原告依系爭租約起訴請求被告會同辦理租約變更及續訂登記，係公同共有債權之權利行使，依據上述說明，依法應得公同共有債權人全體之同意，或由公同共有債

權人全體起訴，當事人之適格始無欠缺。而原告3人以外之其餘林黃素珠之繼承人及再轉繼承人林淑娥、林淑俐、黃錦玲、林季蓁、林祐億、林煥彬、林蓉均已出具同意書，同意由現耕繼承人即原告3人繼承系爭租約承租耕作，申辦租約變更登記，及提起本件訴訟，此有非現耕繼承人同意書及印鑑證明附卷為憑（見調處資料卷第137至146頁、本院卷第315至331頁），是系爭租約承租權之公同共有人全體業已同意原告提起本件訴訟或一併起訴，其當事人適格自無欠缺。原告經其他公同共有人全體同意而提起本件訴訟，已符合民法第831條準用第828條第3項之規定，被告抗辯應由林黃素珠之全體繼承人共同起訴，始具備當事人適格云云，要屬無據，並無足採。

㈡原告主張其被繼承人林黃素珠於68年間與何皆來公司簽訂系爭租約，向何皆來公司承租985-5地號、1028地號土地之部分土地，租賃期間自68年5月1日起至74年4月30日止，已向臺中市霧峰區公所辦理耕地租約登記，系爭租約之登記字號為霧萬字第29號；嗣林黃素珠於76年4月4日死亡，其繼承人及再轉繼承人為原告及林淑娥、林淑俐、黃錦玲、林季蓁、林祐億、林煥彬、林蓉等人，原告以外之繼承人均同意由原告繼承系爭租約承租耕作；又系爭租約迄85年底因出租人、承租人均未提出申請收回或續訂租約，於86年3月25日為臺中市○○區○○○00○鄉○○○0000號公告逕為辦理租約註銷登記，惟何皆來公司向原告收取系爭租約租金至98年，其後則未再向原告收取系爭租約租金等事實，為兩造所不爭執，並有系爭租約（見本院卷第95頁）、戶籍資料及繼承系統表、本院家事法庭函、非現耕繼承人同意書及印鑑證明（見調處資料卷第137至146頁、本院卷第133至157、315至331頁）、霧峰區公所112年4月18日函文所附公告資料（見本院卷第195至204頁）、何皆來公司收取土地租金通知單、統一發票附卷為憑（見本院卷第99至109頁），堪予認定。至被告雖以原告提出之租金單據與系爭租約之租金計算不符，

質疑原告是否給付系爭租約之租金，惟何皆來公司開立之統一發票業已載明其係向林黃素珠收取「土地租金」之情，且其金額經核與收取土地租金通知單所載之1028地號、985-5地號土地租金每年應收金額相符，自足認原告業已依出租人何皆來公司之通知給付系爭租約租金，原告此部分抗辯，並無足採。

㈢985-5地號、1028地號土地於系爭租約原租賃期間屆滿後仍由林黃素珠暨其繼承人持續使用，系爭租約之效力仍繼續存在：

1.原告主張於系爭租約原約定之租賃期間期滿後，林黃素珠暨其繼承人仍在985-5地號、1028地號土地持續耕作之情，為原告所否認。惟查，系爭租約之出租人何皆來公司於80年至98年間持續向原告收取系爭租約租金之情，業據原告提出何皆來公司收取土地租金通知單、統一發票附卷為證（見本院卷第99至109頁），可見原告於上開期間應仍持續承租使用985-5地號、1028地號土地，乃依何皆來公司之通知按年繳付租金。且臺中市霧峰區萬豐里12鄰鄰長徐政民於111年11月3日、111年12月19日分別出席臺中市○○區○○○地○○○○○000○○0號調解程序、臺中市政府耕地租佃委員會111年第3次調處會議時，分別以證人身分陳稱：我證明他們（即原告）有在耕作、我看他們有種薑、龍眼、荔枝、香蕉、檸檬、麻竹筍以上，具體耕作人是林神供等語，此有霧峰區公所耕地租佃委員會調解程序筆錄、臺中市政府耕地租佃委員會調處程序筆錄在卷可稽（見調處資料卷第55至62頁、本院卷第11至27頁）；再參以霧峰區公所及臺中市政府地政局人員於111年9月29日及同年12月1日前往985-5地號、1028地號土地為現況勘查之結果，985-5地號土地內部分種植香蕉、龍眼、荔枝、薑，1028地號土地內部分有龍眼、竹子，部分地勢陡峭處為粗放管理，現況有耕作之事實等情，有111年9月29日會勘紀錄、111年12月1日現況勘查簽到表及現況勘查照片在卷可稽（見調處資料卷第64至74、48至52、

7至18頁）。依上開現場照片所示，985-5地號土地整理良好，種植多種果樹及農作物，其果樹部分已生長相當年份，非屬幼苗，另1028地號土地地勢較不平整，部分可見種植竹子、香蕉等作物，並放置水塔，部分則為雜樹林，然就竹子之長勢觀之，亦已有相當之生長年份，顯見上開土地均為人持續整理耕作中，未曾荒廢。綜合上開租金繳納情形、鄰長徐政民之陳述、土地使用現況及作物生長情形，堪認原告主張其等有在985-5地號、1028地號土地上持續耕作使用之情，應堪採信。

2.按耕地之租佃，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。耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，減租條例第1條、第20條分別定有明文。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅。又耕地租佃期間，不得少於6年，其原約定租期超過6年者，依其原約定，減租條例第5條亦有明文。依此規定，耕地租佃期間，最短應為6年，已無不定期之耕地租賃存在。如租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，依減租條例第1條適用民法第451條之規定，兩造若續訂，期間即不得少於6年。若未續訂，應解為以6年期限繼續契約（最高法院87年度台上字第1185號判決意旨參照）。次按租賃為諾成契約，耕地租賃由當事人約定一方以田地租與他方使用，他方支付租金而生效力，至減租條例第6條第1項規定，係為保護佃農及為舉證上之便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或續訂，須經登記始生效力。茲系爭土地，既仍由被上訴人繼續耕作，即與上訴人之間，已有租賃關係之存在。被上訴人請求訂立書面契約，即非無據（最高法院70年度台上字第1217號判決意旨參照）。又耕地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，法律尚無不能自耕者不能繼承之限制規定（最高法院85年度台上字第2386號判

決意旨參照）。

3.查系爭租約固因出租人、承租人均未提出申請收回或續訂租約，而於86年3月25日經霧峰區公所逕為辦理租約註銷登記，惟租賃為諾成契約，耕地租約之登記僅係為保護佃農及為舉證上之便利而設，其註銷登記對系爭租約之實際效力並無影響。而系爭租約出租人何皆來公司於系爭租約原約定之租賃期間期滿後，既仍有向原告收取租金之情，顯然就原告仍為985-5地號、1028地號土地之使用收益，並未表示反對之意思，且亦未曾依減租條例之規定將租賃物收回自耕，而原告既願繼續承租985-5地號、1028地號土地，依減租條例第20條規定，出租人即應續訂租約，若未續訂，則應解為於承租人繼續使用收益租賃物之期間，以每6年為期限繼續契約。是系爭租約於原租賃期間屆滿後，因承租人仍為租賃物之使用收益，該耕地租賃關係，並不因約定租期屆滿而當然歸於消滅，系爭租約之效力仍繼續存在甚明，且系爭租約之承租權為財產權之一種，於原承租人林黃素珠死亡後，業由其全體繼承人繼承系爭租約承租權。

4.至被告雖辯稱985-5地號、1028地號土地上現況種植之作物與系爭租約記載之正產物「地瓜」不符，且徐政民所見耕作之人僅為原告林神供云云。惟耕地地租租額所稱之主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物，此為減租條例第2條所明定，故系爭租約約定用以計算租金之作物本不必然為實際種植之作物，原告以所承租之土地種植果樹及其他農作物者，均仍屬於耕地使用範圍。且系爭租約效力之繼續存在，係因承租人願繼續承租，而仍為租賃物之使用收益，並不以繼承承租權之人全部均在985-5地號、1028地號土地上從事耕作為必要，是被告此部分所辯，要無足採。

㈣被告應會同原告就985-5地號、1028地號土地之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及續訂租約：

1.按本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂

立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之，減租條例第6條定有明文。又耕地租約之訂立、換訂、續訂、變更、終止或更正，除本自治條例另有規定外，應由出租人會同承租人申請登記。前項耕地租約登記，應於登記原因發生之日起30內，向耕地所在地區公所申請。耕地租約登記，有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：一、經判決確定。七、出租人或承租人不會同申請登記，經一方敘明理由，並檢附相關證明文件。出租人或承租人依前項第7款申請登記，除檢附區公所准否收回自耕案件之核定或調處之證明文件辦理者外，區公所應以書面通知他方得於接到通知之日起20日內提出書面異議，逾期未提出者，由區公所逕為登記。前項情形經他方提出異議者，依減租條例第26條規定辦理。出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人、承租人死亡，由現耕繼承人繼承耕作者，應為耕地租約變更登記，臺中市耕地租約登記自治條例第3條第1項、第2項前段、第4條第1項第1款、第7款、第2項、第3項、第7條第1款、第6款亦分別定有明文。

2.按在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓典與第三人，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，減租條例第25條定有明文。查被告潘芝俊於109年1月3日取得985-5地號土地所有權；被告何蔡蕙心則於100年1月10日取得1028地號土地所有權，有上開土地查詢資料及異動索引資料可稽（見調處資料卷第39至43頁），而系爭租約之效力自68年迄今仍繼續存在，業如前述，且985-5地號、1028地號土地乃由原告持續占有使用收益，何皆來公司未曾將上開土地收回，顯亦未將上開土地交付被告，則被告應可得而知系爭租約之存在，依減租條例第25條規定，系爭租約對於分別受讓985-5地號、1028地號土地之被告潘芝俊、何蔡蕙心仍繼續有效。而林黃素珠死亡後，其就系爭租約之承租權固應由其全體繼承人共

同繼承，惟除原告3人以外之其餘林黃素珠之繼承人及再轉繼承人林淑娥、林淑俐、黃錦玲、林季蓁、林祐億、林煥彬、林蓉等人既已出具同意書，同意由現耕繼承人即原告3人繼承系爭租約承租耕作，申辦租約變更登記，從而，原告依系爭租約之法律關係，及減租條例第6條1項、第20條規定，請求被告會同原告就985-5地號及1028地號土地之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及續訂租約，自屬有據。

3.被告雖另辯稱系爭租約經霧峰區公所註銷租約登記，距今已逾27年，原告主張回復尚未註銷時之被繼承人林黃素珠之登記狀態，其繼承回復請求權已罹於民法第1146條第2項規定之10年時效期間云云。惟繼承回復請求權，係指正當繼承人，請求確認其繼承資格，及回復繼承標的之權利而言。此項請求權，應以與其繼承爭執資格之表見繼承人為對象，向之訴請回復，始有民法第1146條第2項時效之適用（最高法院53年台上字第1928號判決意旨參照）。查系爭租約承租權為財產權之一種，於林黃素珠死亡後，即為其全體繼承人共同繼承，為全體繼承人公同共有，原告經其他公同共有人同意，行使系爭租約承租權，請求原告會同辦理系爭租約之繼承登記及續訂租約，與繼承回復請求權無關，是被告抗辯原告之請求已罹於民法第1146條第2項規定之10年時效期間云云，要屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，及減租條例第6條第1項、第20條規定，請求被告應會同原告就985-5地號及1028地號土地之霧萬字第29號私有耕地租約辦理繼承登記及續訂租約，為有理由，應予准許。

六、按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決等，按其性質即屬不適於強制執行者，當不得為假執行之宣告。本件命被告會同原告辦理耕地租約之繼承登記及續訂租約，係命其為一定之意思表示，在本件判

決確定前，不生擬制之法律效果，應不得為假執行之宣告，原告林神旺、林淑嫥陳明願供擔保為假執行之宣告，於法不合，應予駁回。

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，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　李宜娟

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。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　　113　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　李嗳靜