

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第283號

上訴人 卓黃秋玉
卓英賢
卓鈺曜

共同

訴訟代理人 張格明律師

上訴人 卓秀靜
卓秀玫

陳吉
陳淑芳
卓東榮
卓淑堅
卓瓊燕

被上訴人 卓源成

訴訟代理人 張欽昌律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於民國113年4月16日臺灣彰化地方法院111年度訴字第595號判決提起上訴，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回（原判決主文第二項「如附圖一所示虛線部分之鐵網圍牆」部分應更正為如附圖所示藍色虛線部分之鐵網圍牆）。

第二審訴訟費用由上訴人卓黃秋玉、卓英賢、卓鈺曜連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按耕地租佃爭議，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1、2項規定，應先經耕地租佃委員會調解、調處。又減租條例第26條第1項所稱因耕地租佃發生爭議，係指出租人與承租人間因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言。當事人間原訂有耕地租約，嗣發生租約是否無效或經終止，出

01 租人得否請求承租人除去地上物返還耕地之爭議者，亦包括
02 在內。出租人主張原訂耕地租約無效，依民法第767條規定
03 請求承租人除去地上物返還耕地，屬耕地租佃爭議（最高法院108年度台上大字第2470號裁定意旨參照）。兩造因訴外
04 人卓俊生與卓加冠於民國38年1月1日簽訂之臺灣省臺中縣私有耕地租約○○字第000號耕地租約（下稱系爭租約），嗣
05 後有無因承租人將所承租之彰化縣○○鎮○○段○○○○段
06 0000地號土地（重測後變更為彰化縣○○鎮○○段000地號
07 土地，下稱系爭000地號土地）違法轉租、期滿有無續約等
08 情有所爭執，自應認屬耕地租佃爭議。且本件耕地租佃爭議
09 事件，迭經彰化縣田中鎮公所耕地租佃委員會調解及彰化縣
10 政府耕地租佃委員會調處，均未能成立，並由彰化縣政府移
11 送法院審理等情，有該府民國111年6月21日府地權字第1110
12 228128號函附卷可憑（見原審卷一第11-151頁），合於首揭
13 規定，先予敘明。

14
15
16 二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴
17 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
18 體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人
19 主張第一審共同被告為卓俊生之繼承人，而系爭租約於系爭
20 000地號土地分割前，已發生減租條例第16條第1項、第2
21 項、第17條第1項、第19條所定情事，自歸於消滅。被上訴
22 人嗣後所取得分割自系爭000地號土地之同段000之0、000之
23 0地號土地（下稱系爭土地），因遭上訴人卓黃秋玉以次3人
24 （下稱卓黃秋玉等3人）無權占用，而訴請確認被上訴人與
25 第一審共同被告就系爭土地之租佃關係不存在，其訴訟標的
26 對於第一審共同被告全體必須合一確定。原審判決後，雖僅
27 卓黃秋玉等3人提起上訴，依上說明，其上訴效力應及於同
28 造當事人卓秀靜以次7人（下稱卓秀靜等7人），爰併列其等
29 為上訴人。

30 三、另按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
31 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

01 被上訴人於原審聲明請求拆除如原判決附圖一所示鐵網圍牆
02 部分，因該聲明未臻明確，爰於本院將之更正為如附圖所示
03 藍色虛線部分之鐵網圍牆（下稱系爭鐵網圍牆，見原審卷一
04 第171-172頁、本院卷第183-184頁），核屬不變更訴訟標
05 的，而更正事實上及法律上陳述，應予准許。

06 四、卓秀靜等7人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核
07 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、被上訴人主張：卓俊生死後，系爭租約於75年7月23日變
11 更承租人為卓俊生之繼承人卓富雄、卓鴻鵬（下稱卓富雄等
12 2人），嗣於98年間卓鴻鵬將系爭000地號土地其中一部分違
13 法轉租予訴外人謝有吉，違反減租條例第16條第1項應自任
14 耕作之規定，系爭租約全部歸於無效；縱認系爭租約仍有
15 效，亦因系爭租約於103年12月31日租期屆滿，未再續約而
16 終止。是系爭租約於卓富雄等2人死亡前已經消滅，上訴人
17 卓黃秋玉以次5人（下稱卓黃秋玉等5人）、陳吉以次5人
18 （下稱陳吉等5人）雖分別為卓富雄、卓鴻鵬之繼承人，尚
19 無從因繼承法律關係成為系爭租約之承租人。又系爭000地
20 號土地嗣於107年9月6日經判決分割為彰化縣○○鎮○○段0
21 00○○○○段000地號土地）、000之0、000之0、000之0及
22 系爭土地計6筆土地，伊為系爭土地之所有權人，且兩造間
23 並無系爭租約關係存在，卓黃秋玉等3人無權占用系爭土地
24 如附圖編號A所示空地，並在如附圖編號B、C所示位置種植
25 果樹（下稱系爭果樹），及在如附圖所示藍色虛線設置系爭
26 鐵網圍牆，已侵害伊之所有權等情。爰依民法第767條第1項
27 規定，求為確認兩造間就系爭土地之耕地租佃關係不存在，
28 及命卓黃秋玉等3人應剷除系爭果樹及拆除系爭鐵網圍牆，
29 並將所占用土地返還被上訴人之判決（原審為上訴人全部敗
30 訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁
31 回。

01 二、上訴人部分：

02 (一)卓黃秋玉等3人及卓東榮則以：卓富雄等2人於98年2月4日前
03 因取得系爭000地號土地應有部分各1/10，就系爭租約之租
04 賃權已有部分因混同而消滅。且於系爭000地號土地分割
05 後，系爭租約僅存在系爭土地上，縱卓鴻鵬有將系爭土地以
06 外之範圍出租而未自任耕作，尚不影響系爭租約效力。再
07 者，系爭租約於103年12月31日租期屆滿後，卓富雄有委託
08 其媳婦申請續約並持續耕作，伊等因繼承取得系爭租約之承
09 租權，本件並有買賣不破租賃之適用，卓黃秋玉等3人乃有
10 權占有系爭土地，是被上訴人本件請求均無理由等語，資為
11 抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之
12 訴駁回。

13 (二)卓秀靜、卓秀玫、陳吉、陳淑芳、卓淑堅、卓瓊燕等6人均
14 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

15 三、得心證之理由

16 (一)關於被上訴人請求確認租佃關係不存在部分：

17 1.按確認法律關係存在或不存在之訴，非原告有即受確認判決
18 之法律上利益者，不得提起，此觀民事訴訟法第247條第1項
19 規定即明。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係
20 之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀
21 態存在，且此種不妥狀態，能以確認判決除去者而言（最高
22 法院111年度台上字第2440號判決意旨參照）。查被上訴人
23 主張兩造間就系爭土地不存在系爭租約，為卓黃秋玉等3
24 人、卓東榮所否認，則兩造就系爭土地是否存在系爭租約既
25 有爭執而不明確，致被上訴人在法律上之地位有不妥之狀態
26 存在，且此種不妥狀態，能以確認判決將之除去，應認其提
27 起本件訴訟有確認利益。

28 2.次按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
29 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
30 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明
31 文。又所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地

01 供自己耕作而言，如承租人以承租土地轉租、借予他人使
02 用、交換耕作或承租人變更改用途，供其他非耕作之用，均在
03 不自任耕作之列；其未自任耕作之土地雖僅一部，但兩造以
04 單一契約約定承租範圍，租約自應全部無效。所謂無效，係
05 當然無效，並不待出租人主張，即當然向後失其效力，不因
06 出租人明知承租人未自任耕作土地而仍繼續收租，或於原訂
07 租約租期屆滿後依減租條例換訂租約，即使原已無效之租約
08 恢復其效力（最高法院84年度台上字第105號、107年度台上
09 字第2356號、112年度台上字第2852號判決意旨參照）。

10 3.被上訴人主張卓加冠與卓俊生簽立系爭租約，雙方約定由卓
11 俊生向卓加冠承租系爭000地號土地，卓俊生死亡後，承租
12 人於75年7月23日變更為卓富雄等2人共同承租，卓鴻鵬則於
13 98年11月20日將系爭000地號土地如原判決附圖二編號H、G
14 部分出租予證人謝有吉使用迄今等情，為卓黃秋玉等3人所
15 未爭執（見本院卷第65、67頁），卓秀靜等7人經合法通
16 知，未到庭爭執或提出準備書狀供本院斟酌，依民事訴訟法
17 第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪信屬實。
18 惟被上訴人主張系爭租約因承租人違法轉租，致全部均歸於
19 無效等語，則為被上訴人所爭執，並以前詞置辯。然查被上
20 訴人主張卓富雄等2人對系爭000地號土地之應有部分各為10
21 分之1，系爭租約在98年2月4日曾經申請變更，經彰化縣田
22 中鎮公所同意出租人變更為卓樹立等7人，同時以卓富雄等2
23 人各已取得系爭000地號土地應有部分各1/10，發生租賃權
24 與所有權混同，扣除應有部分計算之面積630.02平方公尺
25 後，將承租面積變更為2520.07平方公尺，然未登記變更面
26 積後承租位置等情，為卓黃秋玉等3人所不爭執（見本院卷
27 第65-67頁），且卓秀靜等7人經合法通知，亦均未就此到庭
28 爭執或提出準備書狀供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3
29 項準用同條第1項規定，視同自認，應堪採信。而系爭租約
30 之承租面積變更為2520.07平方公尺（即 $3150.09 \times 0.8 = 2520.$
31 07），可見當時承租人與出租人係有意將卓富雄等2人之應

01 有部分面積排除在承租面積範圍之外；然因變更承租面積
02 時，未檢附變更面積後之承租土地位置附圖，亦未登記變更
03 面積後之承租位置，且當時系爭000地號土地尚未分割，致
04 無法確知系爭租約變更承租面積後之承租位置。惟謝有吉既
05 自98年起即向卓鴻鵬承租系爭000地號土地約在如原判決附
06 圖二編號G、H部分（面積各為1102.58平方公尺、787.52平
07 方公尺）種植樹木，且依謝有吉提出之土地租用契約書所載
08 （見原審卷一第463頁），其承租之面積為1分8厘即1745.85
09 平方公尺（計算式： $969.917 \times 1.8 = 1745.85$ ）；而依卓富雄
10 等2人就系爭000地號土地之應有部分比例，核算面積僅為63
11 0.02平方公尺（計算式： $3150.09 - 2520.07 = 630.02$ ），可見
12 謝有吉承租之面積顯已超出卓富雄等2人之應有部分比例面
13 積甚多，據此足以推論卓鴻鵬自98年間起即已就系爭000地
14 號土地其中部分承租範圍不自任耕作，而轉租於謝有吉，依
15 前揭說明，系爭租約應歸於全部無效，且此無效不待出租人
16 主張，即當然向後失其效力。故被上訴人主張系爭租約因卓
17 鴻鵬違法轉租而違反減租條例第16條第1項規定，致全部依
18 同條第2項規定歸於無效，即屬可採。又被上訴人於109年4
19 月13日因買賣而取得系爭土地所有權，有土地登記第一類謄
20 本可稽（見原審卷一第185-187頁），則被上訴人自無繼受
21 系爭租約之餘地。是以，被上訴人訴請確認兩造間就系爭土
22 地無耕地租佃關係存在，自屬有據。

23 (二)關於被上訴人請求卓黃秋玉等3人清除地上物，返還占用土
24 地部分：

- 25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
27 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
28 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
29 占有為抗辯者，占有人就其占有係有正當權源之事實，應負
30 舉證責任。
- 31 2.被上訴人主張系爭土地現為卓黃秋玉等3人占有使用等語。

01 而卓黃秋玉等3人自陳：系爭土地原由卓黃秋玉耕作，卓英
02 賢、卓鈺曜僅係占有輔助人，後來由卓英賢耕種，卓鈺曜之
03 本業為從事汽車代驗場，如果有休息，才會來幫忙等語（見
04 原審卷二第82-83頁）。可知卓黃秋玉、卓英賢均有耕種而
05 有占有使用系爭土地之事實。又被上訴人主張系爭土地上有
06 堆置廢棄車輛，並提出照片為證（見原審卷一第109頁），
07 此為卓黃秋玉等3人所不爭執，且卓鈺曜既陳述其本業為從
08 事汽車代驗場，則不能排除該等廢棄車輛為卓鈺曜所堆置，
09 參以卓鈺曜亦會幫忙耕種，足見卓鈺曜亦有占有使用系爭土
10 地之事實，尚非單純占有輔助人，故被上訴人主張卓黃秋玉
11 等3人均有占有使用之事實，應屬可採。至卓黃秋玉等3人雖
12 抗辯其等係基於系爭租約承租人地位占用系爭土地云云，然
13 系爭租約既已於98年間起歸於消滅，其等自無從繼承取得系
14 爭租約承租人權利。此外，其等復未證明有與出租人就系爭
15 000地號土地或系爭土地另訂有三七五租約或其他合法占有
16 使用系爭土地之權源，則被上訴人自得依民法第767條第1項
17 規定，請求卓黃秋玉等3人應剷除系爭果樹及拆除系爭鐵網
18 圍牆，並將占用之土地全部返還被上訴人。

19 (三)綜上所述，被上訴人請求確認兩造就系爭土地之耕地租佃關
20 係不存在，及請求卓黃秋玉等3人應剷除系爭果樹暨拆除系
21 爭鐵網圍牆，並將所占用土地返還被上訴人，均為有理由，
22 應予准許。則原審判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意
23 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
24 又原判決主文第二項關於「如附圖一所示虛線部分之鐵網圍
25 牆」之記載，因未臻明確，爰併予更正如主文第一項所示。
26 另卓秀靜等7人係被動應訴，且對原審判決亦無上訴，顯無
27 意訴訟之意，是本院認卓黃秋玉等3人上訴所應負擔之訴訟
28 費用應由其等連帶負擔，卓秀靜等7人無庸負擔，併予敘
29 明。

30 (四)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，併此敘明。

02 四、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

04 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

05 法官 戴博誠

06 法官 莊宇馨

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 書記官 謝安青

10 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日