臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第142號

上　訴人　即
追加之訴被告　許德海
上　　訴　　人　許宗吉
　　許秀美
上 三人共 同
訴 訟代理 人　湯千慧律師
　　邱筱涵律師
複　代理　人　李崇安律師
上　　訴　　人　許秋明
訴 訟代理 人　江銘栗律師
上　　訴　　人　許文宗
　　許文夏
　　許文三
　　吳專
兼　上一　人
訴 訟代理 人　許國良
上　　訴　　人　許清龍
000000000000000000
000000000000000000
　　彭詩穎
000000000000000000
　　林玉花
000000000000000000
兼上三人共同
訴 訟代理 人　許晉榮
上　　訴　　人　許泳雯
　　張秀卿
　　許素真
　　許素琴

許百山
許暖
被 上訴人 即
追加之訴原告 廖清福
訴 訟代理 人 韓國銓律師
上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年2月12日臺灣彰化地方法院113年度訴字第671號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於中華民國000年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認被上訴人與上訴人許德海間就坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地如原判決附圖編號A（面積1974平方公尺）、B（面積8平方公尺）所示部分，有耕地三七五租約之法律關係存在。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用，由上訴人許德海負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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（最高法院108年度台上大字第2470號裁定意旨參照）。再者，前開規定租佃爭議須經調解、調處始得起訴，旨在保持情感減少訟累。如出租人與承租人間已因相同情事，經耕地租佃委員會拒絕行調解、調處，則縱令再行調解、調處，亦無從成立，為訴訟便宜起見，自應認該租佃爭議事件已踐行調解、調處程序。查被上訴人針對其與上訴人間就坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○段○000地號土地【重測前為彰化縣○○鄉○○○段○○○○○○段○000地號（下稱原000土地），下稱000土地】如原判決附圖（下稱附圖）編號A（面積1,974平方公尺）、B（面積8平方公尺）所示部分（下稱

系爭承租地），或○○段000地號土地【重測前為○○鄉○○○段（下稱○○○段）000-0地號（下稱原000-0土地），下稱000土地】，有無耕地租賃契約（即臺灣省彰化縣張埤腳字第16號號私有耕地租約，下稱系爭租約）所生爭議，於起訴前，先經彰化縣○○鄉公所（下稱○○鄉公所）耕地租佃委員會（下稱公所租佃委員會）調解不成立，復於113年6月12日經彰化縣政府耕地租佃委員會（下稱縣府租佃委員會）調處不成立，由彰化縣政府移送本院審理，有彰化縣政府113年6月14日府地權字第1130224080號函及函附之租佃爭議事件相關文件、縣府租佃委員會調解程序筆錄、公所租佃委員會調解程序筆錄及租佃爭議調解申請書在卷可稽（見原審卷一第11頁至第70頁）。另被上訴人業於112年2月10日向彰化縣○○鄉公所陳情更正系爭契約註記，○○鄉公所於112年3月23日以埤鄉民字第1120003767號函知不予受理，被上訴人不服向彰化縣政府聲請調處後，再經彰化縣政府於113年2月21日以府地字第1130042375號函示：「本件先位聲明部分（即確認系爭租約所載000土地應更正為000土地）應由法院認定...」等語，有陳情書、租佃爭議調處申請書、及○○鄉公所、彰化縣政府前揭函件影本在卷可佐（見本院卷三第31頁至第39頁），堪認被上訴人就系爭租約之租賃標的是否為000土地業已聲請調解、調處，經公所租佃委員會及縣府租佃委員會不予受理，揭諸前開說明，縱令再行調解、調處，亦無從成立，為訴訟便宜起見，自應認該租佃爭議事件已踐行調解、調處程序，是被上訴人追加先位聲明部分，於法並無不合。上訴人許文宗、許文夏、許文三、許宗吉、許秋明（下合稱許文宗等5人）所辯稱被上訴人追加先位聲明未經調解、調處，依民事訴訟法第249條第1項第6款規定，其追加起訴不合法，應予駁回云云，並無可採。

二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件原審判決

後，雖僅許宗吉、許德海、許秀美、許秋明等4人（下稱許宗吉等4人）提起上訴，依上說明，其上訴效力應及於同造當事人許文宗、許文夏、許文三、吳專、許國良、許清龍、彭詩穎、林玉花、許泳雯、許晉榮、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖等15人（下合稱許文宗等15人），爰併列許文宗等15人為上訴人。

三、又按當事人提起預備合併之訴，原告先位之訴勝訴，備位之訴部分雖未受裁判，惟經先位之訴被告合法上訴時，備位之訴即生移審之效力，並於先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院109年度台上字第2494號判決意旨參照）。經查，被上訴人對上訴人提起本件訴訟，原審判決被上訴人如附表編號1所示先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，依上開說明，上訴人提起上訴，備位之訴即生移審之效力。

四、再按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2、3款分別定有明文。經查，被上訴人於原審依租佃契約法律關係，先位、備位聲明如附表編號1所示，經原審判決被上訴人如附表編號1先位聲明勝訴，上訴人不服，提起上訴。嗣被上訴人於本院審理期間追加如附表編號2所示先位之訴，並將原起訴之先位聲明改列為第一備位聲明，原起訴之備位聲明改列為第二備位之訴。核被上訴人追加先位之訴，與備位之訴部分，均係主張其就系爭承租地有系爭租約之耕地三七五租約存在，請求之基礎事實同一，揭諸前開法律規定，其追加先位之訴部分，核屬有據，應予准許。

五、許文宗等15人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊父○○發生前於民國38年1月1日與上訴人

之先祖地主○○○○就系爭承租地，訂立系爭租約，約定租賃期間自38年1月1日至000年12月31日止。惟系爭租約誤載000土地。○○○○於89年9月26日將000土地贈與許宗吉，許宗吉於及111年3月24日將000土地贈與許德海。○○○○死亡後上訴人依序繼承○○○○就系爭租約之權利義務。○○發死亡後，由伊繼承○○發就系爭租約之權利義務。且許秋明、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許清龍、彭詩穎等8人（下合稱彭詩穎等8人）及許德海環居於000土地附近，其等自始至終均無人對伊耕作系爭承租地提出異議，並正常收租、耕作，顯見○○○○係出租系爭承租地，其死亡後，由其子孫與伊繼續系爭租約迄今，系爭租約所載000土地顯屬誤載。又000土地現為許德海所有，惟其否認系爭租約之租賃標的為系爭承租地，爰先位請求確認伊與許德海就系爭承租地有系爭租約之耕地三七五租約法律關係存在。如認伊與許德海就000土地無成立系爭租約，惟系爭租約誤載租賃標的為000土地，爰第一備位依租佃契約法律關係，請求許宗吉等4人、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許國良、許清龍、林玉花、許泳雯、許晉榮、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖等14人（下合稱許暖等18人）應將系爭租約所載000土地更正為000土地，耕作位置及面積應更正如附圖編號A、B所示。倘認系爭租約之租佃標的為000土地而非000土地，則彭詩穎等8人為000土地共有人，爰依系爭租約法律關係，請求彭詩穎等8人將000土地全部（1982平方公尺），以可供耕作之狀態交付伊耕作。原審判決被上訴人起訴時先位聲明（上訴後變更為第一備位聲明）勝訴，上訴人不服，提起上訴，被上訴人於二審提起追加之訴，其追加聲明、原起訴先備位聲明變更如附表編號2所示。並追加先位聲明及答辯聲明：㈠先位聲明：如主文第1項所載。㈡上訴駁回。

二、上訴人部分：

㈠上訴人許宗吉、許德海、許秀美、許秋明則以：

⑴○○○○所有○○○段000土地（下稱原000土地），於42年7月31日因耕者有其田政策，分割出000-0土地（面積1831平方公尺），000-0土地後經地籍重編為000土地，面積增為1982平方公尺。其於38年1月1日係出租000土地予○○發，係○○發嗣後私下以000土地與○○○○交換取得系爭承租地而為耕作。且000、000土地之地形及位置均不相同，000土地上更有附圖編號B所示之無主墳墓可資區別，並無誤認地號簽立系爭租約可能，且經彰化縣政府及○○鄉公所介入訂定系爭租約，自無點交與系爭租約不同之耕地予承租人，足見○○發係於系爭租約訂立後自行交換耕地耕作。且如被上訴人所稱○○○○係依系爭租約指界點交000土地予○○發耕作，何以被上訴人仍占有000土地如本判決附圖A1部分（面積66平方公尺，下稱A1土地）耕作？如非雙方於系爭租約訂立後，因故刻意交換土地耕作，豈有可能以一系爭租約，而就000、000土地成立耕地租賃，而不予記載全部土地？如非○○發交換土地耕作時有特別加以測量面積，豈會被上訴人實際耕作面積000土地如本判決附圖A部分為2017平方公尺、000土地上A1土地部分為66平方公尺，二者相加所得？足見○○發與○○○○、兩造就000土地成立系爭租約後另為耕地交換耕作，且約定不得將系爭租約約定之租賃標的及000土地變更為000土地上之耕作面積。是兩造係就000土地成立系爭租約，被上訴人先位主張其就000土地有系爭租約之耕地租賃關係，為無理由。

⑵又彰化縣○○鄉○○000○00○00○○鄉○○○0000000000號函附○○○○與○○發第一次訂立之系爭租約（下稱原租佃契約）雖記載租賃標的為「○○○段」000地號土地，惟原000-0土地係自原000土地分割而來，嗣後000-0土地再經地籍重編為000土地，是原租佃契約所載租賃標的「○○○段」000土地，應屬誤載。又被上訴人自承其並未在000土地自任耕作，是依減租條例第16條第1項、第2項規定，系爭租約全部無效。倘認被上訴人就000土地僅有不為耕作之事

實，然其不為耕作時間，已達1年以上，則伊亦得依減租條例第17條第1項第4款規定，為全體共有人之利益，以本書狀之送達，作為終止系爭租約之意思表示。被上訴人備位之訴，於法無據等語。並上訴及答辯聲明：①先位之訴部分：追加原告之訴駁回。②備位之訴部分：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

㈡上訴人吳專、許國良、許素琴均未到庭，據其所提書狀及於原審答辯略以：被上訴人現耕作之系爭承租地，確為當初○○○○親自在左右兩側各埋2個水泥石棒，寬度18米，後方有墳墓及水利地而為指界後，出租予○○發耕種之土地。○○○○於75年間，因000土地附近相繼鑿井灌溉，其同意在000土地整井及立電桿。並請○○發與隔壁○○段000地號土地（下稱000土地）之佃農○○○共同申請用電。○○○○因○○發先行負擔鑿井及立電桿費用，且○○發因系爭承租地上有墓地且經鑿井造成產量減收，○○○○則就後續租金中給予優惠。○○○○於94年死亡後，由其全體繼承人繼續收取租金，是○○○○確係出租000土地。並聲明請求駁回上訴，維持原審判決。

㈢上訴人許清龍、彭詩穎、林玉花、許泳雯、許晉榮未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前所提書狀及於原審答辯略以：

⑴○○○○之繼承人○○○在世時曾告知○○○○與廖家佃農於38年簽訂系爭租約，所出租土地位於路邊且與許宗吉及許秋明經共同約定分配之土地相鄰。其所繼承出租予被上訴人之臨路土地即為系爭承租地。許丁財、許秋男、許宗吉、○○○、許秋明等5人（下稱許丁財等5人）於64年兄弟分家時，○○○○與許丁財等5人約定由許丁財等5人各按應有部分1/5共同持有000土地，並延續○○○○與廖家就000土地實際耕作70餘年之系爭租約，直至廖家不再繼續耕作為止。○○○○於38年與○○發已簽訂系爭租約，且○○○○與許丁財等5人已約定系爭承租地為許丁財等5共有，則○○○○所有000土地，應由依共同約定取得000土地所有權之繼承人

許德海，延續000土地之系爭租約。伊並非000土地共有人，惟○○○○及許丁財等5人之約定，維持佃農即被上訴人佃農在原地即系爭承租地耕種。○○○所繼承之土地位置，與其在世時所囑咐系爭租約出租土地位置不同等語。

㈡彭詩穎另補述略以：伊於108年自○○○受遺贈000土地。○○○○自始指界交付○○發及被上訴人耕作地點，70餘年來均為系爭承租地。伊所受遺贈之土地為袋地且形狀呈三角形，與○○○生前所稱出租○○發之土地係位於路邊且與許宗吉及許秋明受分配之土地相鄰不同等語。

㈣上訴人許暖未均未到庭陳述，亦未提出任何書狀，據其於原審答辯略以：被上訴人及其父○○發70餘年耕種之位置均為000土地。○○○○係出租系爭承租地予與○○發，其於64年7月24日許家分家時，亦明確明確告知000土地屬系爭租約之土地，長期以來由○○發先生耕種，經○○○○之子合意，不列入抽籤分配之土地，將其作為許家公地，由許丁財等5人各取得1/5，並先由○○○○收租，待○○○○往生後由許丁財等5人共同收租。許丁財等5人於92年在許秋男住處，再次確認被上訴人耕種位置、許丁財等5人持分共有位置，及許宗吉、許秋明分得土地之位置，並繪製位置圖。而000土地長期都是許家使用且現況為樹木種植，○○○○並未指界點交000土地予○○發或被上訴人，被上訴人亦未在000土地種植稻穀。系爭租約之權利義務，與000土地無關等語。

㈤張秀卿、許素真、許百山均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

㈠○○發與○○○○於38年1月1日簽立系爭租約，該租約記載租賃之土地為000土地（面積1982平方公尺）。

㈡000土地及000土地原為○○○○所有，000土地現為許宗吉、許秋明、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許清龍、彭詩穎等8人共有。另000土地現為許德海單獨所有。

㈢本判決附圖編號A所示部分，現由被上訴人耕作及使用。

㈣000土地如本判決附圖編號A1部分，現為被上訴人使用。其餘部分（下稱B部分）為許宗吉、許秋明使用。

㈤○○發過世後，由廖清福繼承系爭租約；○○○○過世後，系爭租約由其繼承人全體繼承，並無拋棄繼承。

四、得心證之理由：

㈠被上訴人主張○○發與○○○○於38年1月1日簽立系爭租約，業據其提出系爭租約為證，且為上訴人所不爭執，堪信為真正。惟許宗吉等4人否認系爭租約之租賃標的為系爭承租地，並以前詞抗辯。是本件所應審究者，即系爭租約約定之租賃標的是否為系爭承租地，經查：

⑴法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽；法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀民事訴訟法第222條第1項本文、第3項規定自明。且解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資料，考量契約之目的及經濟價值、交易習慣、論理及經驗法則與誠信原則，並檢視解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預測之文義範圍（最高法院114年度台上字第1954號、113年度台上字第1829號判決意旨參照）。復按所謂探求當事人之真意，應從其意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院112年度台上字第2467號判決意旨參照）。

⑵查，原○○○段467地號土地重測後為000土地、原○○○段000地號土地於42年7月31日分割出○○○段000-0地號土地，000-0地號土地重測後為000土地，此有000、000土地登記第一類謄本、土地登記簿、異動索引在卷可憑（見本院卷一第163頁至第281頁）。再參諸原租佃契約所載租賃標的為「○○○段」000地號土地，核與000土地係自原○○○段000土地分割而來不符，是系爭租約就租賃標的登記為○○○段000土地顯為誤載，則系爭租約嗣後於土地重測後逕登記為000土地，是否即為原000-0土地自屬有疑。自難僅以系爭租約記載租賃標的為000土地，逕認系爭租約約定之租賃標的為000土地。另參以兩造均不爭執被上訴人及○○發自38年1月1日訂立系爭租約起，即以系爭承租地耕作使用迄今，並上訴人均依系爭租約收取○○發、被上訴人所給付之租金；並000土地除本判決附圖編號A1部分外，則由許宗吉種植真柏、桂花樹使用。併參以000土地為三角形，而系爭承租地與A1土地合併呈長方形，並無誤認使用範圍可能。且許宗吉長期在000土地種植樹木，上訴人於○○○○死亡後亦已就○○○○所遺之000土地為遺產分割，其等應知悉○○發及被上訴人實際耕作位置為000土地而非000土地。如○○○○僅係出租000土地，而遭○○發占用系爭租賃地使用，何以○○○○及上訴人長達70餘年間均未曾表示反對被上訴人使用系爭租賃地耕作？且由上訴人依系爭租約共同領取租金，而非由許德海單獨收取租金，足見○○○○與及上訴人確係以系爭承租地為系爭租約之租賃標的而交付○○發及被上訴人耕作使用甚明。

⑶許宗吉等4人雖辯稱○○○○與○○發於訂立系爭租約後，另約定以系爭租賃地與000土地交換使用等語，然並未舉證以實其說，其前開所辯○○發因交換而取得系爭租賃地耕作云云，尚無可採。

⑷再查，○○○○於89年9月26日將000土地贈與許宗吉，許宗吉再於111年3月24日將000土地贈與許德海。則被上訴人先

位主張其就許德海所有之000土地有系爭租約之375耕地租約之法律關係，應屬可採。

㈡綜上所述，被上訴人追加先位之訴依系爭租約法律關係，請求確認其就許德海所有之000土地有系爭租約之375耕地租約之法律關係，為有理由，應予准許。又被上訴人先位之訴既有理由，則其備位之訴部分無庸裁判。從而，原審就此備位之訴部分所為上訴人敗訴之判決，應予廢棄，無庸再行裁判。

五、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。

六、據上論結，本件被上訴人追加先位之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　000　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　000　　年　　7　　月　　29　　日

附表：

編號	先位聲明	備位聲明	備註
1	⑴上訴人許德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍、許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應更正彰化縣私有耕地「彰埤腳字第一六號」三七五租約中「出租人」為上開所示之被告；「地號欄」之記載由「○○鄉○○段000地號」更正為「○○鄉○○段000地號」；「面積欄」之記載由1,982平方公尺」之記載更正為「如彰化縣北斗地政事務所依113年8月6日北土測字第1139號文於113年9月24日鑑測之土地複丈成果圖所示編號A（含	⑴上訴人許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍、彭詩穎、許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應依彰化縣政府就「彰埤腳字第一六號」三七五租約所示之租賃標的即「○○鄉○○段000地號、面積1,982平方公尺」之土地於本判決確定後三個月內，以合於耕作之使用收益狀態，交付予被上訴人。 ⑵訴訟費用由上訴人負擔。	原審卷二頁177-178

	編號Ｂ）部分、面積1,982平方公尺」之土地。 ⑵訴訟費用由上訴人負擔。		
2	追加先位聲明： ⑴確認追加之訴原告與追加之訴被告許德海間就如原判決附圖甲（即彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8月6日北土測字第1139號之土地複丈成果圖）所示坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地編號A(含編號B)面積1,982平方公尺部分，有三七五租約（即彰化縣私有耕地「彰埤腳字第一六號」）之法律關係存在。 ⑵追加之訴之訴訟費用由追加之訴被告負擔。	改列一審勝訴聲明為備位聲明㈠： ⑴上訴人許德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍、許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應更正彰化縣私有耕地「彰埤腳字第一六號」三七五租約中「出租人」為上開所示之被告；「地號欄」之記載由「○○鄉○○段000地號」更正為「○○鄉○○段000地號」；「面積欄」之記載由1,982平方公尺」之記載更正為「如彰化縣北斗地政事務所依113年8月6日北土測字第1139號文於113年9月24日鑑測之土地複丈成果圖所示編號Ａ（含編號Ｂ）部分、面積1,982平方公尺」之土地。 ⑵訴訟費用由上訴人負擔。	本院卷○000-000
		改列一審備位聲明為備位聲明㈡： ⑴上訴人許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍、彭詩穎、許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應依彰化縣政府就「彰埤腳字第一六號」三七五租約所示之租賃標的即「○○鄉○○段000地號、面積1,982平方公尺」之土地於本判決確定後三個月內，以合於耕作之使用收益狀態，交付予被上訴人。 ⑵訴訟費用由上訴人負擔。	