臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第136號

上　訴　人　陳慶龍
　　林順展
共　　同
訴訟代理人　李明峯律師
　　許慈恬律師
　　吳毓容律師
　　蔡文斌律師
複代理人　　郭品德律師
被上訴人　　梁史棻
訴訟代理人　陳家雄

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10月9日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第2131號）提起上訴，本院於115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於確認被上訴人與上訴人陳慶龍、林順展間就臺南市○○區○○段00地號土地之耕地租約（字號依序為○○字第00號、第00號）無效，及命上訴人陳慶龍、林順展將前開土地返還予被上訴人及其餘全體共有人部分，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件兩造間租佃爭議，被上訴人前向臺南市永康區公所（下稱永康區公所）主張承租人即上訴人陳慶龍、林順展、原審被告陳松永違反耕地三七五減租條例（下稱減租條例）規定，收回耕地，經永康區公所耕地租佃委員會調解不成立，復經臺南市政府耕地租佃委員會調處不成立，由臺南市政府移送法院處理，有該府民國113年11月12日函及所附調解申請書、調解程序筆錄、簽到簿及調處程序筆錄可稽（見一審

卷一第13至207頁），依減租條例第26條第1項、第2項前段規定，本件起訴程序應屬合法，先予敘明。

二、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；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款固有明定。查本件被上訴人為坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人及耕地租約之出租人，對陳慶龍、林順展、陳松永起訴請求確認耕地租約無效（嗣於本院就陳慶龍、林順展部分更正為請求確認耕地租約之租賃關係不存在）及返還土地，而陳慶龍、林順展、陳松永各有承租面積及分屬不同字號之租約，3人之租約各自獨立可分（詳述於後），就本件訴訟並無合一確定之必要，無民事訴訟法第56條第1項規定之適用，是陳慶龍、林順展上訴效力不及於原審同造未上訴之陳松永，故不併列陳松永為上訴人，陳松永部分非本院審理範圍。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，陳慶龍、林順展為系爭土地之承租人，伊與陳慶龍、林順展依序訂有○○字第00號、第00號臺南市私有耕地租約（下分稱00號租約、00號租約，合稱系爭租約），與原審被告陳松永訂有○○字第00號臺南市私有耕地租約（下稱00號租約），陳慶龍、林順展與陳松永是共同承租系爭土地。系爭土地租約係於50年間訂立，6年續約一次，伊因繼承於94年間登記為系爭土地共有人，伊於104年2月間至現場查看並拍攝照片，依照片顯示當時系爭土地前面3分之1雜樹叢生，並有廢棄物。系爭土地上有一建築物，大約100坪，唯一的大門口是朝向訴外人貿奕企業股份有限公司（下稱貿奕公司）廠區，顯是該公司獨自使用。依89年、96年航照圖，可以看出陳慶龍耕作範圍土地上有廠房違建；另依104年拍攝的照片，林順展耕作範圍土地荒蕪，都是廢棄物，荒廢10年以上；上訴人與陳松永違反減租條例第16條規定，未自任耕作，又將土地轉租他人，系

爭租約無效，爰依減租條例第16條第1項、第2項規定、本於所有權之法律關係，請求確認系爭租約之租賃關係不存在（被上訴人於原審原聲明請求確認系爭租約無效，嗣於本院更正此部分起訴聲明如上）；上訴人應將系爭土地返還伊及其餘全體共有人等語（原審為被上訴人勝訴之判決，陳慶龍、林順展聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：陳慶龍、林順展與陳松永係各自承租，分別有不同字號之耕地租約，耕作位置亦不相同，陳慶龍在系爭土地西側、林順展在中間、陳松永則在東側，3人之租約各自分別獨立。陳松永個人之行為，與陳慶龍、林順展無涉。伊等否認陳慶龍耕作範圍土地上有廠房違建，亦否認林順展耕作範圍土地布滿雜草及廢棄物。況依實務見解，縱承租人疏於耕作，亦不構成減租條例第16條第1項無效之情形。本件於115年4月13日履勘現場時，系爭土地上有陳慶龍、林順展種植之龍眼、芭樂等果樹，並無違章建物、亦無垃圾。陳慶龍、林順展均有從事耕作，無減租條例第16條第1項之情形，原審以陳松永未自任耕作，且其耕作範圍有違章建物，遽認陳慶龍、林順展之系爭租約亦無效，尚有違誤等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原坐落臺南市○○區○○段00000 地號土地自50年1 月1 日起為減租條例之租約耕地，92年11月1 日地籍圖重測後，變更為同區○○段000 地號、○○段00地號土地（後者即系爭土地）。

㈡系爭土地面積3,874.58平方公尺，其中應有部分6 分之1 ，係被上訴人94年8 月9 日因繼承為登記原因，與訴外人梁世昌、梁雪君、梁生澤、梁明珠等人公同共有。其餘應有部分6 分之5 ，為訴外人孫永年（應有部分6,000 分之664 ）、孫榮彬（應有部分6 分之1 ）、孫榮宗（應有部分6 分之1

）、孫千婷（應有部分6,000 分之336 ）、第一商業銀行股份有限公司（應有部分6 分之2 〈信託財產，委託人孫玲明、段菊華應有部分各6 分之1 〉）分別共有（見原審卷一第371 頁至第375 頁）。

㈢系爭土地之承租人為陳慶龍、陳松永、林順展，訂立00、00、00號租約。陳慶龍於83年10月21日因繼承登記為00號租約之承租人。陳松永於80年6 月7 日因繼承登記為00號租約之承租人。林順展86年間因繼承登記為00號租約之繼承人（原審卷一第345至349 頁、第446 頁）。

㈣陳松永之配偶即訴外人陳張銀花分別於101 年3 月6 日（合約期間自101 年至106 年）、106 年3 月6 日（合約期間自106 年至111 年），與貿奕公司簽訂合約書，出租土地予貿奕公司，貿奕公司以支票向陳張銀花支付租金。（原審卷一第321 至325 頁、第419 至421 頁）。

四、兩造爭執要點：

㈠上訴人就系爭土地是否各自有承租之範圍？

㈡上訴人是否有減租條例第16條規定之承租人不自任耕作之情事？系爭耕地租約是否無效？

五、得心證之理由：

㈠被上訴人主張陳慶龍、林順展係與陳松永共同承租系爭土地，有未自任耕作、將土地出租他人之情形；惟為上訴人所否認，辯稱其等係各自承租，陳慶龍、林順展均從事耕作且未將土地出租他人，陳松永之行為與其等無關等語。經查：系爭土地全部面積3,874.58平方公尺（即0.387458公頃），被上訴人為系爭土地之出租人，與陳慶龍訂有00號租約（承租面積0.129153公頃）、與林順展訂有00號租約（承租面積0.129153公頃）、與陳松永訂有00號租約（承租面積0.129153公頃）（不爭執事項㈡、㈢），為兩造所不爭執（本院卷一第203頁），並有租約影本在卷可憑（原審卷一第345至349頁）。依00號租約、00號租約「承租面積」欄分別記載0.129153公頃，可知陳慶龍、林順展並非承租系爭土地全部面

積，而僅承租各約系爭土地面積之3分之1，陳松永之情形亦同。是由陳慶龍、林順展、陳松永分別與被上訴人訂立租約，3人租約之字號各自不同，各租約上記載承租面積各為0.129153公頃，而非系爭土地全部面積（0.387458公頃），陳慶龍、林順展復陳明其等、陳松永各有不同耕作位置等情觀之，陳慶龍、林順展、陳松永之租約應係各自獨立，陳慶龍、林順展抗辯其等係各自承租，租約各自獨立等語，應堪採信。被上訴人主張陳慶龍、林順展、陳松永3人是共同承租云云，與前開證據不符，尚難採信。

㈡按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項固有明文。惟按減租條例第16條所謂承租人不自任耕作，係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言，承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效（最高法院88年度台上字第3103號、106年度台上字第2963號判決意旨參照）。經查：

1.經本院會同兩造及臺南市永康地政事務所（下稱永康地政）人員於115 年4 月13日至系爭土地履勘測量，勘驗結果略為：系爭土地西邊種有芒果、龍眼、荔枝、香蕉等果樹，陳慶龍稱系爭土地西邊是其所承租，上開果樹是其種植的等語；系爭土地中間種有芒果、芭樂等果樹，林順展稱系爭土地中間是其所承租，上開果樹是其種植的等語；另系爭土地東邊，部分土地上有雜草及樹葡萄，部分種有芒果，被上訴人稱雜草及樹葡萄處，原先有違建廠房，後來拆除才種樹葡萄等語，並有勘驗筆錄、現場簡圖、現場照片、土地複丈成

果圖（鑑測日期115年4月13日，下稱4月13日複丈成果圖）等件在卷可參（本院卷一第291至321、329至331頁）。陳慶龍、林順展稱其各自耕作位置（各如4月13日複丈成果圖編號甲、乙部分），並無廠房建物，土地上有種植果樹等語，與上開勘驗及測量結果相符，應堪採信；被上訴人主張其等耕作位置有廠房違建，與上開證據調查結果不符，尚難採信。

2.被上訴人另提出89年、96年航照圖，主張當時土地上有廠房違建云云，上訴人則辯稱其等耕作位置土地上並無廠房建物，陳松永個人行為，與其等無涉等語。查陳松永之配偶陳張銀花與貿奕公司簽訂合約書，出租土地予貿奕公司，為兩造所不爭執，原判決以陳松永對其配偶陳張銀花出租土地予貿奕公司搭建倉庫乙事，有默視容許其存在、默示同意情形，故認陳松永未自任耕作，有違減租條例第16條第1項之情事，而為陳松永敗訴之判決，此部分未據陳松永聲明不服。就兩造爭執89年、96年當時，陳慶龍、林順展耕作土地上是否有廠房建物乙節，經本院將4月13日複丈成果圖與被上訴人提出之89年、96年航照圖，函請永康地政進行套繪，據覆因上開航照圖於比例尺、座標系統、幾何改正、紙張伸縮變形等諸多因素尚待釐清，難與4月13日複丈成果圖套疊等語，有永康地政115年6月12日函在卷可參（本院卷二第93頁），是尚無從依上開航照圖遽認陳慶龍、林順展各耕作部分土地上有廠房建物。而陳松永與陳慶龍、林順展之租約各自獨立，業據本院認定說明如上，陳松永未自任耕作或將土地轉租於他人，並不影響陳慶龍、林順展租約之效力，此外，被上訴人亦自承其沒有陳慶龍、林順展將土地出租於他人之證據等語（本院卷一第200頁），依上所述，被上訴人主張上訴人將土地出租他人、土地上有廠房違建云云，均不足採。

3.被上訴人復主張依104年照片，林順展耕作範圍土地荒蕪，都是廢棄物，荒廢10年以上，系爭租約無效云云；惟為上訴

人所否認。查本院於115 年4 月13日履勘系爭土地時，陳慶龍、林順展各耕作範圍土地上種植前述之果樹，有勘驗筆錄、現場簡圖、現場照片、4月13日複丈成果圖等件可參（本院卷一第291至321、329至331頁），並無不自任耕作之情形。況縱承租人僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，難謂原租約已因此而歸於無效，被上訴人據此主張系爭租約無效，亦難憑採。

㈢上訴人無減租條例第16條第1項、第2項規定租約無效之情形，陳慶龍、林順展抗辯其與被上訴人系爭租約之租賃關係仍繼續存在等語，應堪採信。被上訴人主張租約無效，請求確認其與陳慶龍、林順展分別就00號租約、00號租約之租賃關係不存在，洵屬無據；其本於所有權之法律關係，請求上訴人返還系爭土地予被上訴人及其餘全體共有人，亦屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依減租條例第16條第1項、第2項規定，主張租約無效，請求確認其與陳慶龍、林順展分別就00號租約、00號租約之租賃關係不存在，並本於所有權之法律關係，請求上訴人返還系爭土地予被上訴人及其餘全體共有人，均無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，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、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　周欣怡

上為正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資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項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　8　　月　　20　　日

書記官　廖文靜

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。