

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第319號

上訴人 陳員

陳盛雄

共同

訴訟代理人 呂宗達 律師

曾煜騰 律師

李律民 律師

被上訴人 邱裕鈇

訴訟代理人 賴素蘭

沈志成 律師

參加人 邱奕宏

邱陳燦

邱奕棟

邱西權

邱全美

上五人共同

訴訟代理人 邱俊傑 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107年12月14日臺灣桃園地方法院106年度訴更(一)字第4號第一審判決提起上訴，本院於108年12月17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、被上訴人主張：

坐落於桃園市○○區○○段○○○○號、第1142號、第1143號、第1144號、第1145號、第1145之1號土地（地目為田，下稱系爭耕地，分稱地號）及第1104之1號土地，原為邱東山、邱東壁、邱西權、邱全美、邱奕宏各按應有部分1/5比

例維持共有，嗣渠等於民國74年1月1日就上開土地與上訴人成立耕地三七五租約（即系爭租佃契約，惟第1104之1號土地嗣因徵收自80年間起未為續租），嗣邱東壁、邱東山先後於89年、91年間亡故，邱東壁所遺應有部分，由被上訴人、邱秀慧、邱奕仁、邱奕棟、邱江寶連公司共有，至邱東山所遺應有部分，則由邱陳燦、邱煜堂各取得應有部分1/10。然上訴人於系爭耕地上分別設置附圖編號A之雨遮、編號B1、B2、B3（關於B1至B3部分，即門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，下稱B建物）、C1、C2、C3（關於C1至C3建物部分，即門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，下稱C建物）、D1、D2及E之建物（下合稱系爭鐵皮屋，與前揭雨遮、B、C建物合稱系爭地上物），及鋪設附圖編號F1、F2之水泥地（下稱系爭水泥地），並將系爭第1145地號、第1145之1號耕地出租予訴外人長展開發股份有限公司（下稱長展公司）搭建「長展，青境」樣品屋（下稱系爭樣品屋）乙棟，顯未自任耕作而違背耕地使用目的，系爭租佃契約應已無效。被上訴人自得依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條第1、2項，民法第767條第1項、民法第821條、第828條第2項規定，請求上訴人將系爭地上物拆除及刨除系爭水泥地後，將系爭耕地全部騰空返還予被上訴人與全體共有人等語。並答辯聲明：上訴駁回（被上訴人於原審起訴時，係請求上訴人應將系爭地上物拆除及刨除系爭水泥地，並將擺放於系爭耕地上之營造用大型H型鋼架拆除及大型H型鋼材拖板車輛等物品移除後，將系爭耕地全部騰空返還予被上訴人與全體共有人，嗣原審判決除判令上訴人應將系爭地上物拆除及刨除系爭水泥地後，將系爭耕地全部騰空返還被上訴人及全體共有人外，駁回被上訴人其餘請求，被上訴人就其受敗訴判決部分未提起上訴或附帶上訴，是此部分業已確定，非本院審理範圍）。

二、參加人主張：

上訴人確有未於系爭耕地自任耕作之情，系爭租佃契約應為

01 無效，上訴人自應將坐落於系爭耕地上之系爭地上物拆除及
02 刨除系爭水泥地後，將系爭耕地全部騰空返還予被上訴人、
03 參加人及其他共有人等語。

04 三、上訴人則以：

05 系爭地上物係上訴人為免於另覓居住處所，以致耕作時兩地
06 奔波所興建，並無「不自任耕作」之疑慮。又上訴人陳員之
07 子陳生園於99年於系爭耕地上興建鐵皮屋〔即不爭執事項
08 （四）所示之鐵皮屋〕，期間上訴人陳員曾多次向其異議，
09 陳生園雖至101年方拆除該鐵皮屋，然此至多係上訴人未積
10 極排除第三人侵害，僅屬減租條例第17條第1項第4款之出租
11 人是否終止租約或承租人得否請求出租人排除第三人侵害之
12 情形，系爭耕地共有人非但自99年起未向上訴人等為終止系
13 爭耕地租約之意思表示，甚於104年1月1日與上訴人等簽訂6
14 年租約之情事，是縱認系爭租佃契約無效，應僅限於98年1
15 月1日所簽訂之6年租約，而不及於104年1月1日所簽訂者。
16 另系爭耕地共有人邱陳燦有權代理全體共有人向上訴人等收
17 取租金及同意上訴人於系爭耕地上興建系爭地上物，可認已
18 獲得全體共有人同意而轉為一般租賃關係。況，被上訴人多
19 年來未曾就系爭地上物之設置提出異議或否認系爭租佃契約
20 效力，可認被上訴人已拋棄主張契約無效之權利，被上訴人
21 提起本訴訟，已違反誠信原則，應屬權利濫用等語置辯。並
22 上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄；（二）上
23 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
24 回。

25 四、兩造不爭執事項（見本院卷第111、112頁）：

26 （一）系爭耕地及第1104之1號土地，原為邱東山、邱東壁、邱
27 西權、邱全美、邱奕宏各按應有部分1/5比例維持共有，
28 嗣渠等74年1月1日就上開土地與上訴人成立系爭租佃契
29 約，嗣邱東壁、邱東山先後於89年、91年間亡故，邱東壁
30 所遺應有部分，由被上訴人、邱秀慧、邱奕仁、邱奕棟、
31 邱江寶連公同共有，至邱東山所遺應有部分，則由邱陳

01 燦、邱煜堂各取得應有部分1/10。又系爭租佃契約中除第
02 1104之1號土地嗣因徵收未為續租外，各於80年4月10日、
03 86年4月21日、92年9月1日、98年1月1日分別經主管機核
04 准續定租約6年（見原審卷第33頁至45頁、第239頁）。

05 （二）桃園市蘆竹區公所調解委員會囑請地政人員於104年3月18
06 日至系爭耕地測繪地上物結果，如附圖所示（見原審卷第
07 53頁）。

08 （三）原審於105年10月24日會同兩造、地政人員至系爭耕地履
09 勘結果，系爭第1141號、第1142號、第1145號、第1145之
10 1號土地為空地，系爭第1143號、第1144號土地上則分別
11 設有系爭地上物，另於與第1216之1號土地交界處鋪設有
12 水泥地（即編號F1、F2），上開地上物及水泥地均為上訴
13 人等施設（見原審105年度訴字第1094號卷第58頁、原審
14 卷第87頁）。

15 （四）桃園縣政府前以99年8月27日府地用字第0990333179號函
16 （下稱系爭裁處書）認定：受處分人即上訴人陳員之子陳
17 生園於系爭第1142號、第1143號、第1144號特定農業農牧
18 用地未經申請核准擅自興建鐵皮屋乙棟、鋪設水泥地使用，
19 違規面積約1000平方公尺，而依區域計畫法第15條、
20 第21條及桃園市違反土地使用管制規則罰鍰裁量標準裁處
21 罰鍰60,000元整；又桃園縣政府地方稅務局以內容記載：
22 依系爭裁處書所示，系爭第1142號、第1143號土地有未經
23 申請核准擅自興建鐵皮屋、增鋪水泥使用，不符土地稅法
24 第22條課徵田賦規定，自100年起按一般用地稅率課徵地
25 價稅等語之99年9月7日桃稅土字第0990121683號函通知被
26 上訴人（見原審卷第120頁至122頁、第128頁）。

27 五、被上訴人主張上訴人在系爭土地上施設系爭地上物，並先後
28 將系爭第1142號、第1143號、第1144號土地供陳員之子陳生
29 園於其上施設鐵皮屋，及將系爭第1145號、第1145之1號土
30 地供長展公司搭建樣品屋、設置廣告物，從事非農耕行為，
31 顯已違反減租條例第16條第1項應自任耕作之規定，依同條

第2項規定，系爭租佃契約全部歸於無效等語，為上訴人所否認。經查：

（一）按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租他人。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、2項定有明文。所謂「應自任耕作」，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，若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、與他人交換耕作或建築房屋居住等不合耕地租佃目的之積極行為，均屬不自任耕作之列；又承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的，如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間；另所謂「原訂租約無效」，係指承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言（最高法院87年度台上字第1378號、第1207號、83年度台上字第2636號、80年度台再字第15號裁判意旨參照）。

（二）本件上訴人於本院108年10月22日行準備程序時對其將系爭第1145號、第1145之1號土地提供長展公司於上設置建築廣告物等情不爭執（見本院卷第243頁）。又，上訴人於系爭第1143號、第1144號耕地上興建之系爭地上物，經地政事務所測量結果，附圖編號A（面積121平方公尺）、編號B（總面積156平方公尺），編號C（總面積153平方公尺），編號D1、D2（總面積128平方公尺）所示之建物、編號E（面積為199平方公尺）之鐵皮建物，全部建物總面積已達757平方公尺（121+156+153+128+199=757），並鋪設如附圖F1、F2所示面積共達93平方公尺之水泥地（已如前述），而觀諸系爭地上物現場照片（見原審卷第46頁至50頁），編號B、C建物主體結構完整堅固，復為3樓之新

式建築，實非為解決耕作、居住兩地奔波而得容許範圍內之農舍，應係上訴人為包括渠等家族共同居住需要而興建之通常住宅，準此，上訴人於系爭耕地上興建自用住宅，並將部分耕地提供他人設置建築廣告物，顯然與系爭耕地應從事耕作之目的不符，被上訴人據此主張上訴人將上開耕地用為耕作以外之用途，而有不自任耕作之情，應堪採信。

（三）再按「未自任耕作之土地雖僅一部，但兩造以單一契約約定承租範圍，租約自應全部無效」、「承租人不自任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，不論其面積多寡，全部租約屬無效」，最高法院84年度台上字第2584號、92年度台上字第2494號裁判要旨參照。承上所述，系爭耕地中雖僅有系爭第1143號、第1144號、第1145號及第1145之1號耕地部分有不自任耕作之情形，惟兩造既係以單一系爭租佃契約約定承租範圍為系爭耕地，依上開說明，不論上訴人不自任耕作之土地僅為一部，亦不論其面積多寡，仍應認系爭租約全部無效（最高法院82年度第11次民事庭會議決議參見）。準此，兩造間關於系爭耕地之租佃關係，即因上訴人不自任耕作而全部歸於消滅，被上訴人基此依民法第767條、第821條、第828條規定，請求上訴人拆除系爭地上物及刨除系爭水泥後，將系爭耕地返還予被上訴人及全體共有人，即屬有據。又兩造關於不爭執事項（四）所示之行為，是否屬上訴人不自任耕作乙事，固亦滋有爭執，惟系爭租佃契約業因上訴人有前揭不自任耕作情事而全部無效，則不爭執事項（四）所示行為之定性為何，顯於系爭租佃契約效力無甚影響，茲不贅為認定。

（四）上訴人雖另抗辯：系爭耕地共有人之代理人即參加人邱陳燦同意渠等興建系爭地上物，並收租迄今，顯見雙方成立一般租賃契約。況，被上訴人多年來未曾表示異議，可認被上訴人已拋棄主張系爭租佃契約無效之權利，被上訴人復提起本訴訟應屬權利濫用云云，惟查：

- 01 1. 參加人邱陳燦於原審107年7月4日行言詞辯論程序時，雖
02 以證人地位證稱：「確係由伊自90年起向被告（即上訴
03 人）收取租金，且租金係用來做修繕祖祠，使用狀況都有
04 跟共有人報告，他們都沒有意見，伊有同意被告就原來的
05 面積，往後縮讓他們蓋，被告蓋的範圍伊有同意，系爭土
06 地確實因為被告使用狀態而加稅，伊並收到裁罰書，但被
07 告經要求後已回復原狀，伊迄今仍繼續收租金，伊係承繼
08 伊父親負責收取租金，其父執輩邱西權、邱全美均仍健
09 在，有委託伊管理」等語（見原審卷第166頁背面至第168
10 頁），然被上訴人及參加人邱陳燦係分別於89年、91年間
11 各因繼承關係，取得系爭耕地之應有部分（已如前述），
12 而參加人邱陳燦另於是日程序時自陳：其係自90年間起開
13 始處理系爭租佃契約，且未曾見過被上訴人及其母即訴訟
14 代理人賴素蘭等語（見原審卷第166頁背面、第167頁背
15 面），準此，參加人邱陳燦既未曾見過被上訴人，則豈有
16 業就上訴人關於使用系爭耕地之狀況向被上訴人報告之可
17 能，參加人邱陳燦之證述，已顯有疵累。
- 18 2. 退步言之，縱認被上訴人及其他全體共有人均同意或知悉
19 上訴人於系爭耕地上從事非自任耕作行為（僅係假設），
20 然按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，民法第
21 71條定有明文；承租人雖經出租人承諾，仍不得將耕地全
22 部或一部轉租於他人，為土地法第108條所明定，此項規
23 定，減租條例施行後之耕地租佃亦適用之，承租人如有違
24 反時，原定租約無效。且同一租約內有多筆土地，承租人
25 將其中一筆或數筆轉租他人，或不自任耕作者，原訂租約
26 全部為無效，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土
27 地，請求收回，亦有最高法院74年度台上字第2726號民事
28 裁判意旨可稽，準此相同法理，租佃關係之承租人縱得出
29 租人之同意，將耕地從事農耕以外之行為，出租人仍得以
30 承租人不任耕作為由收回，是上訴人執此抗辯系爭租佃
31 契約仍屬有效，洵屬無據。

01 3. 又按耕地租約無效後，並不因出租人嗣後繼續收租默示同
02 意承租人居住使用系爭耕地上之建物，或於原訂租約租期
03 屆滿後換訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力。又當
04 事人所定租約倘已無效，則承租人占有系爭耕地即無正當
05 之權源，出租人請求承租人拆屋還地，亦難謂係權利濫
06 用，最高法院86年台上字第97號裁判意旨參照。承上所
07 述，系爭租佃契約既因上訴人不自任耕作而無效，且該租
08 約不因被上訴人是否繼續收租，而使原已無效之系爭租佃
09 契約恢復其效力，是上訴人上開抗辯，洵無足採。

10 六、綜上所述，兩造間系爭租佃契約因上訴人不自任耕作而無
11 效，被上訴人據此依民法第767條、第821條、第828條規定
12 請求上訴人拆除坐落於系爭第1143號、第1144號土地上之系
13 爭地上物，暨刨除系爭水泥地後，將系爭耕地全部返還予被
14 上訴人及全體共有人，為有理由，應予准許。原審判命上訴
15 人應為上開給付，於法並無不合，上訴意旨猶執陳詞指摘原
16 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又兩造
17 其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為
18 均不足以影響本判決之結果，亦不再詳予論駁，併此敘明。

19 據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

21 民事第十七庭

22 審判長法 官 黃雯惠

23 法 官 賴秀蘭

24 法 官 石有為

25 正本係照原本作成。

26 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
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 （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
29 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
30 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
31 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
02 書記官 何幸崇

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 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
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 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
08 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
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。