

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第55號

01
02
03 上 訴 人 周仲麓
04 楊寶鳳
05 周仲泉
06 周恩霖
07 周峻弘
08 賴桂枝(即周仲煜之承受訴訟人)
09 周德松(即周仲煜之承受訴訟人)
10 周珮鈴(即周仲煜之承受訴訟人)
11 上八人共同
12 訴訟代理人 游開雄律師
13 上 訴 人 楊希仁
14 李秀娥(即楊永光之承受訴訟人)
15 楊舒云(即楊永光之承受訴訟人)
16 楊宇珊(即楊永光之承受訴訟人)
17 兼上四人共同
18 訴訟代理人 楊涓功
19 被上訴人 范植旺
20 訴訟代理人 徐國楨律師
21 被上訴人 范植煥
22 范植雄
23 范植煌
24 范植泉
25 范碧蓮
26 范秀玲
27 范秀錦
28 范秀春
29 范植源

30 上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國109年6月
31 5日臺灣新竹地方法院107年度訴字第994號第一審判決提起上

01 訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於113年10月30
02 日言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 上訴駁回。

05 范植旺承租新竹縣○○市○○段○○○、○○○、○○○地號土
06 地之每年租金，應調整為新臺幣壹拾肆萬玖仟伍佰壹拾玖元。

07 其餘追加之訴駁回。

08 第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，關於本
09 訴部分由上訴人負擔，關於追加之訴部分由上訴人負擔二分之
10 一，餘由被上訴人范植旺負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、被上訴人范植煥、范植雄、范植煌、范植泉、范碧蓮、范秀
14 玲、范秀錦、范秀春、范植源（下合稱范植煥等9人）經合
15 法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
16 所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
17 決。

18 二、被上訴人楊永光於民國113年9月25日本院審理中死亡，其繼
19 承人為李秀娥、楊舒云、楊宇珊3人（下依序稱其名），此
20 有本院死亡通報警示、戶役政資訊網站查詢戶籍資料、戶籍
21 謄本、身分證正反面影本、家事事件公告查詢結果等在卷可
22 按（見本院卷二第17至21、43、44、46頁），並經其等具狀
23 聲明承受訴訟（見本院卷二第41頁），核無不合，應予准
24 許。

25 三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
26 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
27 第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標
28 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
29 或追加，同法第256條亦有明定。查上訴人在原審起訴請
30 求：被上訴人范植旺（下稱范植旺）應將坐落新竹縣○○市○
31 ○段000、000地號土地（下逕稱該地號），如新竹縣竹北地

01 政事務所108年1月21日土地複丈成果圖所示A部分（A1面積4
02 9.68平方公尺、A2面積110.93平方公尺）之地上主廳、B部
03 分（面積31.26平方公尺）之鐵皮車庫、C部分（面積53.54
04 平方公尺）之右側廂房、D部分（D1面積6.79平方公尺、D2
05 面積57.07平方公尺）之水泥地面等建物，及同段000地號土
06 地（下稱000地號土地）養雞鴨鵝等設施（上合稱系爭地上
07 物）拆除、刨除，並將前開占用之土地騰空全部返還上訴
08 人。嗣提起上訴後，將上開聲明更正為：范植旺應將同段00
09 0、000、000地號土地（下合稱000等三土地）上，如新竹縣
10 竹北地政事務所110年1月11日108年1月21日土地複丈成果圖
11 （即本判決附圖，下稱附圖）A部分（含A1部分面積49.68
12 平方公尺、A2部分面積110.93平方公尺）之主廳、B部分
13 （面積31.26平方公尺）之鐵皮車庫、C部分（面積53.54平
14 方公尺）之右側廂房、D部分（含D1部分面積6.79平方公
15 尺、D2部分面積57.07平方公尺）之水泥地面、E部分（含E
16 1部分面積112.81平方公尺、E2部分面積813.84平方公尺）
17 之菜園果園區地上物，及F部分（含F1部分面積1.37平方公
18 尺、F3部分面積8.82平方公尺）之遮雨棚及鐵皮屋拆除、刨
19 除，並將前開佔用之土地騰空全部返還上訴人。又上訴人於
20 本院追加先位請求：確認兩造間就000等三土地（下合稱000
21 等三土地）之租賃關係不存在；上訴人周仲麓、楊寶鳳、周
22 仲泉、周恩霖、周峻弘、賴桂枝、周德松、周珮鈴等8人
23 （下逕稱其名，合稱周仲麓等8人）於本院追加備位請求：
24 范植旺承租000等三土地之每月租金應調整為新臺幣（下
25 同）2萬4,920元。經核上訴人就上開請求拆除、刨除系爭地
26 上物及返還土地範圍之變更，僅係更正事實上陳述，而上開
27 於本院追加之訴之基礎事實均係基於000等三土地所衍生爭
28 議之同一基礎事實為訴之追加，與上開規定相符，均應准
29 許。

30 四、原上訴人周仲煜於111年10月9日死亡（業經最高法院裁定由
31 賴桂枝、周德松、周珮鈴承受訴訟）後，其全體繼承人已於

01 同年12月1日以分割繼承為原因，將000等三土地應有部分各
02 1/12均移轉登記予周德松，依民事訴訟法第254條第1項前段
03 規定，於本件訴訟無影響，併予敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：重測前坐落新竹縣○○市○○段00之0、00、0
06 0、00地號土地（重測後變更為新竹縣○○市○○段000、00
07 0、000、000地號土地〈下逕稱該地號，合稱系爭四土
08 地〉）於民國38年6月26日由訴外人周宜燿（歷審判決誤載為
09 周宜權，應予更正）、楊查某與訴外人范振來、范振隆（下
10 稱范振來2人）簽訂私有耕地租約後，輾轉由上訴人繼承出
11 租人地位，被上訴人則輾轉繼承為承租人，於44年間經新竹
12 縣政府核定為新竹縣○○字第00號耕地三七五租約（下稱第
13 00號租約），其中000地號為田地，000地號為溜地，000、0
14 00地號為建地，並同意承租人得將受風災毀損之農舍修建用
15 以堆置肥料農具及農作休憩使用，歷經60年，該農舍已屋頂
16 塌陷、傾倒廢棄。范植旺於106年間，將原農舍崩塌部分修
17 建鋼架鐵皮屋頂作為廂房，搭建鐵皮車庫，並將溜地部分搭
18 蓋養雞鴨舍設施，均非以耕作為目的或便利耕作使用。又周
19 仲箎與訴外人即上訴人之父執輩周伯淦、周伯陽（上2人與
20 周仲箎合稱為周仲箎等3人）雖於48年12月27日，就非屬耕
21 地之000等三土地與訴外人即范植旺之父范龍安簽訂「私有
22 土地及建物敷地租約書」（下稱系爭敷地租約），並與范龍
23 安簽訂其得在000、000地號土地上興建房屋之同意書（下稱
24 系爭同意書，與系爭敷地租約合稱為系爭租地建屋契約），
25 因出租人周仲箎等3人就000等三土地之權利範圍合計僅7/1
26 0，系爭租地建屋契約未經上開土地全體共有人同意，對全
27 體共有人自不生效力。縱認系爭租地建屋契約仍有效，然上
28 開租約已因000等三土地上之房屋不堪使用而消滅，且范植
29 旺在000等三土地上興建系爭地上物之面積已超過系爭同意
30 書所載傾倒田寮之面積42.543坪，依土地法第103條第5款、
31 民法第438條第2項規定，伊得終止系爭租地建屋契約。況伊

01 於107年10月11日租佃爭議調解時，表明終止及排除000等三
02 土地之租約，已預先為租期屆滿時（即109年12月31日）不
03 續約之意思表示，故系爭租地建屋契約已消滅等情，爰依民
04 法第767條第1項前段規定，求為范植旺應將000等三土地上
05 之系爭地上物拆除，並將所占用地騰空返還上訴人，並於
06 本院前審追加請求確認兩造間就000等三土地之租賃關係不
07 存在。又若鈞院認兩造間之上開租賃關係仍存在，惟系爭租
08 地建屋契約之租金自50年間起迄今，均為蓬萊谷600台斤，
09 尚不足以繳納000等三土地之地價稅，且000等三土地之價值
10 已提高，自有調整租金之必要，爰備位依民法第227條之2、
11 第442條規定，於本院追加請求將000等三土地之租金調整為
12 每月2萬4,920元之判決。原審就上訴人之本訴請求部分為其
13 敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關
14 於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，范植旺
15 應將000等三土地上之系爭地上物拆除、刨除，並將所占
16 土地騰空返還上訴人。並於第二審為訴之追加，先位聲明：
17 確認兩造間就000等三土地之租賃關係不存在。備位聲明：
18 范植旺承租000等三土地之每月租金應調整為2萬4,920元。
19 (按(一)上訴人在原審請求確認兩造間就000地號土地之第00
20 號租約租佃關係不存在，經本院109年度上字第1036號前審
21 判決上訴人勝訴，被上訴人不服提起上訴後，業經最高法院
22 111年度台上字第1897號判決駁回上訴確定。(二)上訴人在本
23 院前審追加請求確認兩造就000等三土地之借貸關係不存
24 在，及請求被上訴人返還000地號土地，亦經本院前審判決
25 駁回上訴人之請求，上訴人就本院前審上開敗訴部分均未提
26 起第三審上訴，業已確定。是上述已確定部分，均非本院審
27 理範圍，附此敘明)

28 二、被上訴人部分：

29 (一)范植旺以：第00號租約之「租賃土地之標示及租額」欄，將
30 000等三土地記載其中，分別載明為「溜」及「建」地，租
31 額欄均為空白，係供附帶使用之免租土地，依三七五租約意

01 旨，000等三土地與000地號土地具有依存關係，000等三土
02 地之租約應屬第00號租約之附屬租賃關係。系爭數地租約雖
03 僅由000等三土地共有人中之周仲麓等3人簽立，但周仲麓等
04 3人就上開土地之應有部分合計達7/10，依98年1月23日修正
05 之民法第820條第1項規定，應有部分既逾越2/3，系爭數地
06 租約自屬有效，且上訴人向伊表示終止租約後，仍於107年2
07 月間向伊收取租金，故系爭租地建屋契約已成為不定期租賃
08 契約。范植旺之父在000等三土地上所興建房屋之屋況良
09 好，僅部分屋瓦破損，范植旺已於106年初，以加蓋鐵皮棚
10 頂方式修繕完畢，故上開房屋尚未達不堪使用之程度。又鈞
11 院如認有調漲000等三土地租金之必要，應考量上開土地附
12 近為農地，進出為產業道路，並非商業繁榮、交通便利之
13 處，故應以申報地價年息5%計算租金為適當等語，資為抗
14 辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

15 (二)范植煥等9人均未到庭或具狀表示意見。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第246、285頁，並由本院依相
17 關卷證為部分文字修正）：

18 (一)兩造之父執輩自38年間就新竹縣○○市○○段00、00、00、
19 00-0地號土地（即系爭四土地）簽訂第00號租約，分別由被
20 上訴人之前手范振來2人共同耕作。嗣竹北市公所於78年
21 間，以系爭四土地重測標示變更及出租人變更為由，於78年
22 9月4日依竹市民字第01741號通知書辦理變更登記，將系爭
23 四土地依序變更為000、000、000、000地號，原土地面積亦
24 隨之調整變更。於范振來、范振隆死亡後，由范綱茂、范綱
25 山、范龍安3人（按范龍安係范振來之養子；范綱茂、范綱
26 山係范振隆之子。見本院卷二第55、59、61頁）承受第00號
27 租約續租，范龍安死亡後由其子范植旺承租，范綱茂死亡後
28 由其子范植源承租；上訴人自60年起，陸續繼承前開耕地至
29 今。兩造就第00號租約最後一次之租期為104年1月1日起至1
30 09年12月31日止。

31 (二)000、000、000地號土地現登記為周仲麓（應有部分1/4）、

01 周德松（應有部分1/12）、周仲泉（應有部分1/12）、楊寶
02 鳳（應有部分1/12）、周峻弘（應有部分1/10）、周恩霖
03 （應有部分1/10）、楊涓功（應有部分1/10）、楊希仁（應
04 有部分1/10）、楊永光（應有部分1/10）所共有。又000地
05 號土地現登記為周仲簾（應有部分3/12）、周德松（應有部
06 分3/36）、周仲泉（應有部分3/36）、楊寶鳳（應有部分3/
07 36）、周峻弘（應有部分1/4）、周恩霖（應有部分1/4）所
08 共有。

09 (三)新竹縣竹北市公所耕地租佃委員會曾於107年6月4日調解本
10 件租佃爭議，新竹縣政府耕地租佃委員會於107年10月11日
11 調處不成立。

12 (四)系爭地上物即000、000地號土地上如附圖所示A部分（A1面
13 積49.68平方公尺、A2面積110.93平方公尺）之主廳、B部分
14 （面積31.26平方公尺）之鐵皮車庫、C部分（面積53.54平
15 方公尺）之右側廂房、D部分（D1面積6.79平方公尺、D2面
16 積57.07平方公尺）之柏油路面等地上物，E1及E2部分之菜
17 園及果園（E1面積112.81平方公尺、E2面積813.84平方公
18 尺），及000地號土地上如附圖所示養雞鴨鵝等設施（F1面
19 積為1.37平方公尺、F3面積為8.82平方公尺），均為范植旺
20 所有並占用。

21 (五)000地號土地於109年12月31日由范植源之弟范植鑑、范植宏
22 種稻二分之一，范綱山之子范植雄種地瓜葉二分之一。於10
23 9年之前，000號地號土地全部由范植源之弟范植鑑、范植宏
24 種稻。

25 四、本院判斷：

26 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
27 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
28 次按確認之訴，若係就為訴訟標的之私法上權利或法律關係
29 之成立或存在與否不明確而有爭執，認為有請求確認判決之
30 必要，亦所謂有即受確認判決之法律上利益時，即得提起，
31 並以其利害關係相對立而有爭執該私法上權利或法律關係之

01 人為被告；倘所爭執者為公法上之權利或法律關係，或於私
02 法上之權利或法律關係並無利害關係相對立之爭執，則為法
03 所不許，最高法院89年台上字第2500號判決意旨參照。上訴
04 人請求確認兩造間就000等三土地之租賃關係不存在等情，
05 為被上訴人所否認，則其等間就上開土地之租賃關係是否存
06 在，處於不明確之狀態，並致上訴人就上開土地之權益有受
07 侵害之危險，而上開不安之狀態得以確認判決予以除去，應
08 認上訴人就此部分有即受確認判決之法律上利益。

09 (二)查第00號租約所載租賃土地之標的包括系爭四土地，其中00
10 0地號地目為「溜」，而「溜」地目為灌溉用之塘湖、沼
11 澤，000、000地號地目均為「建」，此有新竹縣政府調處卷
12 內土地建物查詢資料可考（見原審卷一第138至149頁）；參
13 諸兩造之前手於38年間簽立第00號租約時，已編定00地號
14 （按重測後為000地號）為「建」地、00之0地號（按重測後
15 為000地號）為「建」地、00地號（按重測後為000地號）為
16 「池沼」，此有38年6月26日臺灣省新竹縣私有耕地租約
17 （見原審卷一第198頁）及新竹縣竹北市公所108年6月17日
18 竹市民字第1082300591號函及附件之第00號租約歷年登記及
19 變更資料在卷可按（見原審卷二第192至346頁）。而第00號
20 租約內，凡地目為「建」或「溜」土地者，其「租谷
21 （穀）」均無正產物收穫量之約定，與「耕地」部分係列計
22 「租谷」若干者迥異，且地目為「建」或「溜」者，於「租
23 賃/實物」欄內均未記載（見原審卷一第198頁；原審卷二第
24 193至198、207、212、288、294、326頁），足見前揭地目
25 為「建」或「溜」者，雖與「耕地」併同書立於第00號租
26 約，仍非「耕地」租賃之部分。又重測後社北段第000、00
27 0、000地號之土地，其地目仍為「溜」或「建」，並無變更
28 為「耕地」。揆諸前開說明，兩造間就000等三土地並無
29 「耕地」租賃關係，而屬一般土地租賃關係，尚不因000等
30 三土地與000地號耕地合併訂立租約而名為「私有耕地租
31 約」，即謂依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）之相關

01 規定辦理。次按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之
02 訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。
03 法院所為判決於確定後，就經裁判之訴訟標的有既判力，當
04 事人及法院均受判決內容之拘束，當事人於嗣後不得主張相
05 反之內容，法院亦不得為內容矛盾之判斷。查上訴人於原審
06 請求確認兩造間就000等三土地之第00號租約租佃關係不存
07 在，業經本院前審判決確定兩造間就000等三土地無耕地租
08 賃關係，應屬一般土地租賃，而就該部分為被上訴人敗訴之
09 判決，被上訴人不服提起上訴後，經最高法院111年度台上
10 字第1897號判決駁回上訴確定，則上訴人楊涓功、楊希仁及
11 楊永光之繼承人即李秀娥、楊舒云、楊宇珊(下合稱楊涓功
12 等5人)於本院主張：范植旺就000等三土地係與上訴人成立
13 第00號租約租佃關係，依減租條例第16條、第17條規定，上
14 開租佃關係無效，范植旺自應拆除000等三土地上之系爭地
15 上物及返還所占用土地云云，即不足採。

16 (三)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
17 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
18 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
19 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
20 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
21 任意推解致失其真意，最高法院99年度台上字第1421號判決
22 意旨參照。觀之兩造之前手於38年6月26日簽立之第00號租
23 約，係將000地號耕地與非耕地之000等三土地併列在租賃標
24 的中，已如前述。且依兩造各自提出於48年12月27日簽立之
25 「私有土地及建物敷地租約書（即系爭敷地租約）」，該租
26 約之前言、第1條、第2條已約定，出租人周仲篋等3人以每
27 年蓬萊穀500台斤之租額，將000等三土地出租予范龍安等語
28 （見原審卷一第135、199頁），而所謂「敷地」乃日文「し
29 きち」之漢字，中譯為「用地、基地」之意；又周仲篋等3
30 人於同日簽立之系爭同意書記載：其等就坐落第00號、00之
31 0號（即重測後第000、000地號）土地上之田寮，緣經本年

01 多次颱風襲擊後，因一部份受影響而塌倒，故自行拆除，茲
02 同意范龍安在原該座落新建房屋等語（見原審卷一第136
03 頁）。復參以系爭敷地租約之出租人周仲麓之訴訟代理人於
04 原審供稱：從38年耕地租約一直到縣政府於44年核定第00號
05 租約、後續新竹市政府登記之租約，000地號土地部分都有
06 訂租額，就000等三土地則都沒有訂租額，但有備註一併出
07 租，為了彌補這個部分，因此於48年間才會另外擬定租約
08 （指系爭敷地租約）等語（見原審卷三第5頁）；上訴人楊
09 涓功等5人則供稱：系爭敷地租約與第00號租約有依存關係
10 等語（見本院卷一第425頁）；被上訴人亦供稱：系爭租地
11 建屋契約是附屬於第00號租約（見本院卷二第34、35頁）。
12 綜上各情，足徵兩造之前手於38年簽立第00號租約時，雙方
13 已約定地主除出租000地號耕地予佃農耕作外，另優惠提供
14 非耕地之000等三土地予佃農承租使用，佃農除可使用坐落0
15 00、000地號土地上由地主興建之田寮外，於48年間上開田
16 寮因颱風襲擊而一部倒塌時，地主更同意佃農得在承租之00
17 0等三土地上自行興建房屋使用。又系爭敷地租約第6條既約
18 定：「承租人范龍安過去（民國48年以前）所應納與出租人
19 之租谷確已全部繳清無訛」等語（見原審卷一第135、199
20 頁），顯見地主與佃農就000等三土地成立之租賃關係，應
21 係自38年間簽訂第00號租約時即已存在，雙方才會在系爭敷
22 地租約上特別註明范龍安於48年簽立系爭敷地租約時，已全
23 數繳清先前承租000等三土地之租金，是系爭敷地租約應屬
24 「確認」兩造間就000等三土地成立租賃關係之性質，即使
25 出租人周仲麓等3人於簽立系爭敷地租約前，未經全體共有
26 人同意，仍不影響前於38年間已成立之租賃關係。準此，00
27 0等三土地之租賃關係乃附屬於第00號租約之事實，可以確
28 定。

29 (四)上訴人雖主張：周仲麓未曾在系爭敷地租約及系爭同意書上
30 簽名，亦未授權他人用印，故否認系爭租地建屋契約之真
31 正，周仲麓誤認其於每年向范龍安收取之租金為第00號租約

01 之租金等語。然觀之系爭敷地租約及系爭同意書，有關「出
02 租人」或「立同意書人」欄位內之周仲簾等3人之署名及其
03 他手寫條款部分，細繹上開手寫文字之書寫方式、結構、筆
04 順等特徵，足認上開文字應係由同一人所書寫，但上訴人楊
05 寶鳳、周仲泉、周恩霖、周峻弘、賴桂枝、周德松、周珮鈴
06 於本院均不爭執系爭敷地租約之形式上真正（見本院卷一第
07 72頁）；且依楊涓功於原審提出之新竹縣政府48年12月23日
08 函文，周伯淦曾於同年月22日向新竹縣政府提出拆除○○鄉
09 ○○村0號之申請等情（見原審卷一第185-1頁），核與系爭
10 同意書所載：000、000地號土地上由地主興建之田寮，因受
11 颱風襲擊而一部倒塌，故周仲簾等3人自行拆除上開建物等
12 語（見原審卷一第136頁）相符，則周仲簾等3人縱然未親自
13 書寫系爭敷地租約及系爭同意書或在其上簽名，仍有授權他
14 人在上二文書上書寫姓名及用印之可能。又范龍安及其後手
15 曾於50年1月30日至107年2月10日期間，於每年1、2月間依
16 系爭敷地租約之約定，向周仲簾等3人或其等之後手繳交租
17 谷，並經周仲簾等人手寫簽收及用印等情，有范植旺提出之
18 ○○租谷清算書存卷可查（見原審卷三第82至113頁）；且
19 周仲簾於62年至106年期間，於每年1或2月時均有收取范綱
20 茂、范綱山依第00號租約繳交之租谷，並於收取時簽立憑單
21 予范綱茂、范綱山，亦有歷年繳租憑單在卷可證（見原審卷
22 三第50至55頁）。而周仲簾等8人於本院稱：000等三土地與
23 000地號土地之租金是分開繳納的，每年確實收到2筆租金，
24 分別由范植旺、「范綱茂、范綱山」各繳納一筆等語（見本
25 院卷二第36、37頁）；周恩霖則稱：范植旺、「范綱茂、范
26 綱山」都是於每年農曆過年前一個禮拜繳租，是同一天繳納
27 二筆租金等語（見本院卷二第37頁）。依經驗法則判斷，周
28 仲簾既長期收取「范龍安及其後手」所繳納之租谷，其豈有
29 不知范龍安及其後手係依系爭敷地租約約定之租額繳納租金
30 之理？又周仲簾既於每年農曆過年前一週之同日，分別向
31 「范龍安及其後手」、「范綱茂、范綱山」收取各一筆租

01 金，其豈有將「范龍安及其後手」所繳納之000等三土地之
02 租金誤認作第00號租約之租金之可能？是周仲麓此節抗辯顯
03 與事實不符，洵不足採。而范植旺、范綱茂、范綱山既係同
04 一天分別繳納上開二筆租金，楊涓功等人辯稱僅有看到范綱
05 山等人繳租，沒有看到范植旺、范龍安繳租，亦未收到000
06 等三土地租金云云，自不足採。

07 (五)承上說明，兩造之前手於38年間簽立第00號租約時，除約定
08 000地號耕地之租賃外，地主為照顧佃農生活，乃合意將000
09 等三土地之租賃關係合一包含於第00號租約之中，是000等
10 三土地之一般租賃關係，依其性質乃附屬於第00號租約，其
11 真意兩者應具有不可分割之同一效力，亦即於兩造間就第00
12 號租約有關000地號土地之租佃關係消滅或終止前，尚不得
13 單獨終止000等三土地之一般租賃關係。又本件上訴人在原
14 審請求確認兩造間就000地號土地之第00號租約租佃關係不
15 存在，業經本院前審判決駁回上訴人之請求，上訴人就上開
16 敗訴部分並未提起第三審上訴，此部分業已確定。從而，上
17 訴人於兩造就000地號土地之租佃關係仍有效存在之前提
18 下，以系爭數地租約無效或其得終止該租約為由，於本院追
19 加先位請求確認其與范植旺間就000等三土地之租賃關係不
20 存在，即無理由。另上訴人與范植旺就000等三土地既存在
21 租地建屋之租賃關係，范植旺即有占有使用上開土地之權
22 利；而依上訴人之舉證，尚不足以證明上訴人之前手與范龍
23 安有何約定限制其在000等三土地上建屋面積及利用土地之
24 方式，亦不因嗣後因繼承而分房耕作而有異，且兩造就000
25 等三土地之租賃並非耕地租佃關係，則上訴人以范植旺違反
26 租約或減租條例之規定，兩造間就000等三土地之租賃關係
27 無效、已消滅或終止，其得收回上開土地為由，依民法第76
28 7條第1項前段規定，請求范植旺將000等三土地上之系爭地
29 上物拆除、刨除，並將所占用土地騰空返還上訴人等語，即
30 屬無據。

31 (六)有關周仲麓等8人追加備位請求調整000等三土地之租金部

01 分：

- 02 1.按共有物之出租因屬管理行為，固應得共有人全體同意，對
03 全體共有人始生效力。惟若共有人中一人或數人不同意，亦
04 僅發生該出租行為對不同意之共有人不生效力而已，非謂承
05 租人得據以為拒絕給付租金或調整租金之理由。又共有之土
06 地，出租之少數共有人若就共有物之租金拒不協同請求調
07 整，致影響全體共有人之權益，其他共有人既係僅就已存在
08 之租賃關係依民法第442條規定請求調整租金，是否亦同屬
09 共有物之管理行為而為法所不許，亦待研求（最高法院86年
10 度台上字第336號判決意旨參照）。查周仲簾等8人於本院追
11 加備位請求調整000等三土地之租金，其餘上訴人即楊涓功
12 等5人固主張：伊等只想要收回000等三土地，不想繼續出租
13 上開土地給范植旺，故不追加上開備位之訴等語（見本院卷
14 二第31、38頁）。惟查，楊涓功等5人就000、000地號土地
15 登記所有權之應有部分合計僅3/10（即楊涓功、楊希仁、楊
16 永光3人登記上二土地之應有部分各1/10），就000地號土地
17 則非登記所有權人，已如前述，顯見楊涓功等5人尚非000等
18 三土地之多數共有人。本件周仲簾等8人提起此部分調整租
19 金之訴，固非由系爭租地建屋契約之全體出租人共同起訴，
20 然楊涓功等5人係本件當事人，周仲簾等8人本無庸請求法院
21 追加楊涓功等5人為原告，且楊涓功等5人所述拒絕提起追加
22 備位之訴之理由，尚非正當，堪認周仲簾等8人係事實上無
23 法取得楊涓功等5人之同意，參酌上開判決意旨，應認周仲
24 簾等8人此部分就上訴人所共有000等三土地之系爭租地建屋
25 契約請求調整租金，尚非當事人不適格。
- 26 2.次按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
27 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
28 他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。同法第442
29 條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得
30 聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」
31 乃有關情事變更原則態樣之一。未定期限之基地租賃，契約

01 當事人約定租金按基地公告地價之固定比率計算，嗣土地價
02 值變動，非當時所得預料，租金依原約定基地公告地價之固
03 定比率計算顯失公平者，出租人固得依民法第442條規定，
04 訴請法院調整其租金。惟有其他之情事變更，非契約成立當
05 時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人則應依民
06 法第227條之2規定，聲請法院增減其租金，最高法院109年
07 度台上字第2599號判決意旨參照。

08 3. 查周仲麓等3人與范植旺之父范龍安於48年間所簽立系爭敷
09 地租約之第2條約定：每年租額為蓬萊穀500台斤（見原審卷
10 一第135、199頁），雙方於50年時已將每年租額調整為蓬萊
11 穀600台斤，嗣范龍安及其後手依上開約定，逐年給付租金
12 至107年2月10日止；又范龍安於79年1月23日、90年間，繳
13 交000等三土地前一年度租金之金額分別為5,520元、6,300
14 元，范植旺於104年2月15日、105年1月31日，繳交000等三
15 土地前一年度租金之金額分別為7,500元、8,100元等情，為
16 兩造所不爭，並有○○租谷清算書及103、104年面結粗谷明
17 細表在卷可查（見原審卷二第36、37頁；原審卷三第82至11
18 3頁）。而依范龍安、范植旺均係以蓬萊米600台斤每年收購
19 價換算之金額繳付租金，並為周仲麓等人同意受領，顯見兩
20 造應已合意將000等三土地之租金種類由稻穀變更為現金給
21 付甚明。考諸兩造之前手就000等三土地成立之租賃關係乃
22 於38年間即成立，而雙方自50年間調整每年租金為蓬萊穀60
23 0台斤後，迄今未有任何調整租金數額，而000地號土地自76
24 年起至112年止，其公告地價由每平方公尺300元增加至1,30
25 0元，其公告現值由每平方公尺300元增加至9,800元，000地
26 號及000地號土地於上開期間之公告地價則由每平方公尺300
27 元增加至2,500元，其公告現值由每平方公尺300元增加至2
28 萬3,600元等情，有新竹縣地政處000等三土地地價查詢資料
29 在卷可證（見本院卷二第64至70頁）。又土地所有權人本需
30 負擔繳納地價稅之義務，上訴人就000地號土地於103、104
31 年繳納地價稅數額均為2,389元，且000地號土地其中53.82

01 平方公尺部分及000地號土地其中9.74平方公尺部分，因均
02 未作農業用地使用，業經新竹縣政府稅捐稽徵局（下稱竹縣
03 稅捐局）認定不符土地稅法第22條課徵田賦之規定，應改按
04 一般用地稅率課徵地價稅等情，有地價稅繳款書、竹縣稅捐
05 局105年12月15日新縣稅土字第1050033244A號、106年5月8
06 日新縣稅土字第1060160235A號、新縣稅土字第1060160144
07 號函為證（見原審卷一第89至93、122至126頁；原審卷二第
08 36、37頁），是000、000地號土地上開面積部分不得適用田
09 賦課稅，必須改按一般用地課稅乙事，應非兩造於38年間成
10 立租賃關係時所得預料，自係不可歸責於兩造之事由。準
11 此，000等三土地之價值及地價稅均已大幅提高，如兩造仍
12 以蓬萊穀600台斤換算新臺幣之金額計算每年租金，不予調
13 整，即顯失公平。是周仲篋等8人依民法第442條、第227條
14 之2第1項規定，請求酌定增加000等三土地之租金，當屬有
15 據。

16 4.000等三土地之租金應調整為若干？

17 (1)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
18 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而依土
19 地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係
20 指法定地價而言，依土地法第148條規定，土地所有權人
21 依土地法所申報之地價為法定地價；另依土地法第105條
22 規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。
23 是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%
24 為上限。惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
25 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利
26 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
27 較，以為決定，最高法院68年度台上字第3071號判決要旨
28 參照。又土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
29 地價（並非公告現值）80%為其申報地價，平均地權條例
30 第16條前段定有明文。

31 (2)上訴人主張應按000等三土地之申報地價年息10%計算每

01 年租金等語；范植旺則抗辯應按上開土地申報地價年息
02 5%計算每年租金等語。查原審於108年1月21日現場履勘0
03 00等三土地時，發現000、000地號土地上現況有L型磚造
04 建物，屋頂以鋼柱鐵皮加強覆蓋，屋況老舊，000地號現
05 況則為水池，建有兩個簡易木頭製鴨寮，此有原審勘驗筆
06 錄及現場照片為證（見原審卷二第56至58、64至76頁）。
07 復觀之卷附000等三土地空照圖及附近現場照片（見原審
08 卷一第64至67、206頁；原審卷二第43至54頁；本院前審
09 卷一第375頁），可知000等三土地附近現多作農業用途，
10 係以產業道路進出該土地，尚非交通便利或商業發達之地
11 等情。本院審酌000等三土地之現況使用方式、交通、生
12 活機能及范植旺利用000等三土地之可能經濟價值與所受
13 利益等一切情狀，認范植旺抗辯應按000等三土地之申報
14 地價年息5%計算每年租金，尚屬適當，周仲麓等8人主張
15 按000等三土地之申報地價年息10%計算每年租金，顯屬
16 過高。再者，000地號土地之面積為335.72平方公尺，於1
17 12年度之申報地價為每平方公尺1,040元（計算式：公告
18 地價1,300元/m²×0.8）；000地號土地之面積為1086.37平
19 方公尺，於112年度之申報地價為每平方公尺2,000元（計
20 算式：公告地價2,500元/m²×0.8）；000地號土地之面積
21 為234.25平方公尺，於112年度之申報地價為每平方公尺
22 2,000元（計算式：公告地價2,500元/m²×0.8），此有000
23 等三土地查詢資料及新竹縣地政處地價查詢資料存卷可考
24 （見本院卷一第349、352、354頁；本院卷二第64至70
25 頁），依此計算000等三土地每年之租金應調整為14萬9,5
26 19元【計算式：（〈000地號：335.72m²×1,040元/m²〉 +
27 〈000地號：1086.37m²×2,000元/m²〉 + 〈000地號：234.
28 25m²×2,000元/m²〉）×5%】。又周仲麓等8人雖主張將00
29 0等三土地調整後之租金給付時間改為每月給付等語，然
30 查，系爭敷地租約第2條、第4條係約定每年一次繳清租金
31 等語（見原審卷一第135、199頁），范龍安及范植旺歷年

01 來亦係按年給付租金予上訴人，已如前述，而范植旺並未
02 同意改變租金給付時間為每月計算，則周仲麓等8人此部
03 分主張改變租金給付時間，自不足取。

04 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求范植
05 旺將000等三土地上之系爭地上物拆除、刨除，並將所占用
06 土地騰空返還上訴人，非屬正當，不應准許。原審為上訴人
07 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
08 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加先
09 位請求確認兩造間就000等三土地之租賃關係不存在，為無
10 理由，周仲麓等8人追加備位請求范植旺將000等三土地之租
11 金調整為每年14萬9,519元部分，為有理由，逾此部分之請
12 求則無理由，應予駁回，爰判決如主文第2、3項所示。

13 六、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一
17 部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第4
18 49條第1項、第79條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

20 民事第十六庭

21 審判長法 官 朱耀平

22 法 官 湯千慧

23 法 官 羅立德

24 正本係照原本作成。

25 被上訴人不得上訴。

26 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
27 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
28 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
29 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
30 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
31 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
02 書記官 葉蕙心