臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第163號

上　訴　人　黃翹楚

000000000000000000

訴訟代理人　陳肇明

　　繆璁律師

　　繆忠男律師

上　訴　人　陳達芳

　　陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳宇彥

000000000000000000

　　陳宇光

000000000000000000

000000000000000000

　　宋瑞香

　　周聖美

000000000000000000

000000000000000000

　　陳元哲

共　　同

訴訟代理人　繆璁律師

　　繆忠男律師

被 上訴 人　陳進善
000000000000000000
000000000000000000
　　陳進文
　　陳黃金妹
　　陳進祥
　　陳進廣
　　陳進來
　　陳雪香
　　陳戴瑞珍
　　陳進淦
　　陳進麒
　　陳進賢
000000000000000000
　　陳菊瑛
　　陳彭桂英
　　陳進忠
　　陳進宏
　　陳美琴
　　陳進華
000000000000000000
000000000000000000
　　陳進育
000000000000000000
　　陳始瑞
　　葉金美（陳清良之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　陳進欽（陳清良之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000

陳淑芬（陳清良之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國112年8月14日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1705號第一審判決提起上訴，本院於114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二至四項之訴部分廢棄。

確認兩造間就坐落附表所示土地之○○市○○區○○字第○○○號耕地三七五租賃關係不存在。

被上訴人陳進善、陳進文、陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進忠、陳進宏、陳進華、陳進育、陳始瑞、葉金美、陳進欽、陳淑芬應向桃園市平鎮區公所塗銷附表所示土地之三七五租約註記。

被上訴人應將附表編號1、2所示土地返還予表列上訴人，及將附表編號3、4、5所示土地返還予表列上訴人及全體共有人。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被上訴人陳清良於民國112年9月10日死亡，繼承人葉金美、陳進欽、陳淑芬（見限閱卷，下稱被上訴人葉金美等3人）具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第213至218頁），合於民事訴訟法第168條、第175條規定，先予敘明。

二、被上訴人陳進善、陳進文、陳黃金妹、陳進廣、陳進來、陳雪香、陳戴瑞珍、陳進淦、陳進麒、陳進賢、陳菊瑛、陳彭桂英、陳進忠、陳進宏、陳美琴、陳進華、陳進育、陳始瑞、葉金美、陳進欽、陳淑芬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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊等全部或部分共有之○○市○○區○○段57

5、569、590、599、483地號土地（詳如附表，下逕以地號稱之，合稱系爭土地）經註記有三七五租約即○○市○○區○○字第00號私有耕地三七五租約（下稱系爭耕地租約），惟該租約係原始共有人陳火祥未經全體共有人同意於38年間擅與承租人陳鼎興訂立，已經他共有人否認，應為無效。倘否，當事人已合意於49年12月31日租期屆滿後不再續約，縱經續訂，亦於61年12月31日因租期屆滿而消滅。陳鼎興再轉繼承人及繼承人於98年、104年單獨申辦租約變更暨續訂登記為不合法；縱否，系爭耕地租約於109年12月31日租期屆滿後未再辦理續訂登記，應不存在。被上訴人均為陳鼎興之繼承人或再轉繼承人，除被上訴人陳進祥一人繳納部分地租外，餘均未繳納，已有積欠地租達2年總額之情形，亦有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情，伊等已依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第3款、第4款規定合法終止系爭耕地租約。系爭耕地租約不存在，被上訴人應向桃園市平鎮區公所塗銷系爭土地之三七五租約註記，並將土地返還予上訴人及全體共有人。爰依民事訴訟法第247條第1項，及先依民法第767條第1項前段、中段、第821條但書規定，次依租賃物返還請求權，求為：㈠確認兩造間就系爭土地所成立系爭耕地租約之耕地三七五租賃關係不存在。㈡被上訴人應向桃園市平鎮區公所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約註記。㈢被上訴人應返還系爭土地予上訴人及全體共有人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就系爭土地所成立系爭耕地租約之耕地三七五租賃關係不存在。㈢被上訴人應向桃園市平鎮區公所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約註記。㈣被上訴人應返還系爭土地予上訴人及全體共有人。

二、被上訴人則以下列情詞置辯。

㈠陳進善、陳進文：未繳納地租，未繼續耕作，同意放棄耕作權及上訴人請求。

㈡葉金美等3人之被繼承人陳清良：87年起未繳納地租，同意上訴人請求。

㈢陳進淦、陳進華：同意放棄耕作權及上訴人請求。

㈣陳進祥：系爭耕地租約合法存續，且有繼續耕作，地租債務為往取債務，上訴人未前來收租，非伊拒不給付。願意給付5年地租，已於上訴人催繳後匯付個人應給付之地租額。並答辯聲明：上訴駁回。

㈤其餘被上訴人未到庭，亦未提出書狀陳述。

三、系爭土地共有人如附表所示，謄本經註記「有三七五租約」，590、599地號土地由重測前○○市○○區○○○段77地號土地分割；及系爭耕地租約登記之租賃標的原為系爭土地及重測前○○市○○區○○○段83、82之1、77地號土地，嗣因誤登，而經桃園市平鎮區公所更正為系爭土地等節，均為兩造所不爭執，並有桃園市政府86年7月23日函足證（見原審卷一第168-170頁），信為可採。

四、上訴人主張系爭耕地租約不存在，被上訴人應向桃園市平鎮區公所塗銷三七五租約註記，並將系爭土地返還予上訴人及全體共有人，為被上訴人陳進祥否認，並以前詞置辯等語。茲就兩造爭點析述如下：

㈠上訴人請求確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租約租賃關係不存在，為有理由。

1.按租賃為諾成契約，耕地租賃由當事人約定一方以田地租與他方使用，他方支付地租而生效力。耕地租佃期間，不得少於6年，其原約定租期超過6年者，依其原約定。耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。減租條例第5條、第20條定有明文。次按，減租條例第6條第1項規定：按本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。係為保護佃農及為舉證上之便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或續訂，須經登記始生效力。

⑴查系爭耕地租約於38年6月22日申請登記，經桃園市平鎮區公所登記出租人陳火祥外四人，承租人陳鼎興，原訂租期29年12月20日至37年12月19日，已承佃耕作8年，現訂租期37年12月20日至40年12月19日止3年乙節，有系爭耕地租約登記申請書可稽（見原審卷一第151至153頁、本院卷二第277頁）。上訴人黃翹楚亦未否認出租人係全體土地所有權人，觀諸其訴訟代理人即系爭土地原所有權人陳肇明陳述：「原來三七五租約的全部地主」等語即明（見本院卷二第392頁）。再者，系爭耕地租約於44年經續訂登記，租賃期間為44年1月1日至49年12月30日計6年，嗣於50年、56年經續訂登記，出租人陳火祥外四人，承租人陳鼎興，租約記載欄則載有「陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳鼎興、陳金清（添）」等語，有桃園市平鎮區公所原租約登記簿為憑（見本院卷二第279頁）。44年時，575、569地號土地所有權人為陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳金添，483地號土地所有權人為陳火祥、陳達芳、陳騰芳、陳金添、陳瑞士，陳騰芳嗣於46年2月12日將持分移轉登記予承租人陳鼎興乙節，有土地登記簿謄本可查（見土地登記簿謄本及異動索引卷第83、99至101、111至113、141頁）。依上，系爭耕地租約於38年登記時之出租人為全體所有權人，且為當時土地所有權人所未爭議並於44年為續訂登記，於50年、56年辦理續訂登記時，因陳騰芳已非土地所有權人而僅登記租約當事人為陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳鼎興、陳金添。原租約登記簿記載承租人為陳鼎興，租約記載欄未特別註明所登載之當事人地位為出租人或承租人，參諸地租繳納簿僅記載陳鼎興繳納50年至61年間地租予陳火祥、陳達芳及署名陳金清之人等（見本院卷二第397至403頁），被上訴人陳進祥繳納地租時亦未繳納予附表編號3至5所示被上訴人等陳鼎興後代等情，則系爭耕地租約於50年續訂並申請登記時，當事人已合意變更出租人陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳金添，承租人則為陳鼎興，嗣於56年續訂至61年，尚可認定。桃園市平鎮區公所雖於86年將原

租約登記簿轉載於檢查表，並將陳鼎興之繼承人登載為出租人，然此與前述繳納地租情形不符，且該檢查表曾因誤登租賃標的而更正（見三所述），自難以該檢查表之記載推翻上情。另上訴人雖否認系爭耕地租約經全體所有權人同意而訂立及於50年、56年續訂，但未舉證證明，所述尚難憑採。

⑵次查，系爭耕地租約於61年屆期後，陳火祥曾收取62年至72年地租，其繼承人陳正芳曾收取76年、80年至99年地租，且出租人陳達芳曾收取62年至71年、100年地租，署名陳金清之人亦有收取地租乙節，有地租繳納簿可查（見本院卷二第409至443頁）。可見系爭耕地租約承租人陳鼎興於62年後應有繼續耕作繳租，其於69年10月21日死亡後，繼承人亦有繼續耕作並繳租至99年間。又陳鼎興之繼承人陳天明、陳天火、陳清水、陳清良、陳福水、陳聯芳、被上訴人陳進文及陳進善於86年單獨申請系爭耕地租約變更及續訂登記，有桃園市平鎮區公所86年8月12日函為證（見本院卷第377頁）；陳天明、陳天火、陳清水、陳清良、陳聯芳、被上訴人陳進文及陳進善於98年10月20日單獨申辦租約變更暨續訂登記，陳天火於102年7月28日死亡（戶籍謄本見原審卷一第357頁），其餘人等於104年1月5日單獨申請續訂登記，亦有系爭耕地租約附表及私有耕地租約期滿續訂租約申請書為證（見原審卷一第155至157、233至241頁）。可見陳天明、陳清水、陳清良、陳聯芳、被上訴人陳進文及陳進善於103年租賃期限屆至後尚有繼續耕作之意願，並願自104年起續訂租約，此由483、569、575、590地號土地於107年、108年仍有耕作，有108年、109年農民耕作措施申報書可查（見本院卷一第319頁、卷二第31至33頁），亦足證之。又上訴人未主張系爭耕地租約出租人曾依減租條例規定收回自耕，是依減租條例第5條、20條規定，系爭耕地租約於62年後以原訂租期6年期限自62年起反覆續訂，104年至109年租賃期間之出租人為繼承或繼受自陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳金添土地持分之所有權人，承租人為陳天明、陳清水、陳清良、陳

聯芳、被上訴人陳進文及陳進善乙節，可堪認定。

⑶上訴人雖主張86年間系爭土地所有權人之陳肇明等人已反對續訂租約，並提出桃園市平鎮區公所86年8月12日函為證（見本院卷二第377頁）。然反對與收回自耕不同，且陳肇明等人反對時，系爭耕地租約已於86年1月1日續訂，自無從以其等於租約存續時之反對認系爭耕地租約未於86年至91年間存在。上訴人又主張桃園市平鎮區公所90年5月3日函已表示系爭土地查無登記訂立三七五租約（見原審卷一第75頁），承租人於98年申請系爭耕地租約續訂登記時，公所未合法通知伊等表示意見，系爭耕地租約續訂登記為不合法，系爭耕地租約不存在等語。惟查，耕地租約之續訂非以經登記為要件，有無經登記無礙於前開關於系爭耕地租約續訂之認定；且上開函文乃回覆系爭土地無「登記」訂立三七五租約，僅在表彰90年時系爭耕地租約尚無續訂登記一事，與有無續訂，係屬二事，上開主張，不足為採。

⑷又查，系爭耕地租約104年至109年租賃期間之承租人為陳天明、陳清水、陳清良、陳聯芳、被上訴人陳進文及陳進善，前經認定；陳天明之繼承人即被上訴人陳進祥、陳進廣及陳進來、陳清水之繼承人即被上訴人陳進忠及陳進宏、陳清良、陳聯芳、被上訴人陳進文及陳進善於109年12月31日租期屆至後申請續訂租約登記乙節，有桃園市平鎮區公所114年4月23日函可查（本院卷二第189至222頁），其等既願繼續承租，上訴人亦未收回自耕，系爭耕地租約即應於110年續訂6年。至陳天火之繼承人即被上訴人陳進淦、陳進麒、陳進賢雖同時申請續訂租約登記，然其等於104年並未申請續訂租約，亦未提出證據證明仍有繼續耕作，尚難認其等為104年續訂租約之承租人，自無從於110年本於承租人地位續訂租約。另110年時繼承或繼受自陳火祥、陳瑞士、陳達芳、陳金添土地持分之所有權人為上訴人（詳如附表）。從而，系爭耕地租約於109年租期屆滿後，依減租條例第6條、第20條規定續訂6年，出租人為附表所示上訴人，承租人則

為陳清良、陳聯芳、被上訴人陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進忠、陳進宏、陳進文及陳進善，陳聯芳於租賃期間死亡後，則由被上訴人陳進華、陳進育、陳始瑞繼承其承租人地位，並有戶籍謄本附卷為憑（見原審卷一第379至387頁）。

2.次按，耕地租約地租積欠達2年之總額時，出租人得為終止，為減租條例第17條所定。次按，清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。民法第314條並有明文。

⑴查系爭耕地租約原承租人陳鼎興於57年至59年間在○○○繳付地租，58年、61年至66年在臺北繳付地租，有地租繳納簿可稽（見本院卷二第399、411、417頁）。陳清良則於原審陳述：我在86年以前都有繳地租給出租人，都是我們拿去給出租人等語（見原審卷一第435頁）。以61年至86年間地租由承租人持付出租人處繳納，參諸系爭耕地租約於61年續訂乙節，61年後地租清償地為出租人所在地，堪可認定，是上訴人主張系爭耕地租約現約定清償地為出租人之住所地，尚屬有據。陳進祥雖抗辯未約定清償地，地租債務為往取債務等語（見本院卷三第32頁），但未提出證據證明未約定清償地一事，此一抗辯，難認可採。

⑵系爭耕地租約於110年續訂及陳聯芳死亡後，承租人為陳清良、被上訴人陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進忠、陳進宏、陳進文、陳進善、陳進華、陳進育及陳始瑞（下稱被上訴人陳進祥等10人），租賃期間為110年至115年，前經認定。陳清良自承：87年以後即未繳納地租，被上訴人陳進善及陳進文均陳稱：我們確實後來沒有繳地租等語（見原審卷一第435至436頁），被上訴人陳進祥則陳述：87年迄今沒有全部繳清，自98年續約開始，僅繳付6次之部分地租等語（見本院卷三第32頁）。足認上訴人主張陳清良及被上訴人陳進祥等10人有積欠地租達2年總額之情形等語，並非無據。又上訴

人業以111年12月14日民事追加被告暨準備二狀，依減租條例第17條第1項第3款向其等為終止系爭耕地租約之意思表示（見原審卷二第43、49頁），伊主張系爭耕地租約經合法終止，堪可採信。

3.綜上，上訴人主張兩造間就系爭土地之系爭耕地租約關係不存在，為有理由。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第821條但書定有明文。查系爭耕地租約於110年續訂時之承租人為陳清良及被上訴人陳進祥等10人，租約業經終止而不存在，前經認定，且系爭土地經註記有三七五租約一事，為兩造所不爭，則上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人陳進祥等10人及葉金美等3人（陳清良之承受訴訟人）向桃園市平鎮區公所塗銷系爭土地之三七五租約註記，自屬有據，其請求非110年續訂系爭耕地租約之承租人辦理塗銷，則無所據。上訴人主張被上訴人占有系爭土地乙節，為被上訴人所未否認，系爭耕地租約既已終止，承租人亦無占有權源，是上訴人依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求被上訴人應將附表編號1、2所示土地返還予表列上訴人，將附表編號3至5所示土地返還予表列上訴人及全體共有人等語，亦屬有據。

五、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項前段、中段、第821條但書規定，請求：㈠確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租約關係不存在；㈡被上訴人陳進祥等10人及葉金美等3人（陳清良之承受訴訟人）應向桃園市平鎮區公所塗銷系爭土地之三七五租約註記；㈢被上訴人應將附表編號1、2所示土地返還予表列上訴人，將附表編號3至5所示土地返還予表列上訴人及全體共有人，自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判

決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二至四項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

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。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

民事第八庭

審判長法　官　邱育佩

法　官　陳雯珊

法　官　趙雪瑛

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　　114　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　楊璧華

附表：土地均為○○市○○區○○段地號（重測前○○縣○○區○○○段地號）

編號	土地地號	當事人/共有人	證據頁次
1	575 （78）	上訴人陳達芳、陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人）、陳	土地登記簿謄本及異動

		宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）、黃翹楚、陳元哲、陳宇彥、陳宇光	索引卷第311至312頁
2	569 （81）	上訴人陳達芳、陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）、黃翹楚、陳元哲、陳宇彥、陳宇光	土地登記簿謄本及異動索引卷第307至309頁
3	590 （77-1）	上訴人陳達芳、陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人、陳宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）、宋瑞香、黃翹楚、周聖美、陳宇彥、陳宇光	本院卷二第153至157頁
		被上訴人葉金美（陳清良之承受訴訟人）、陳進淦、陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進宏、陳進忠、陳美琴、陳進育、陳進華	
4	599 （77-4）	上訴人陳達芳、陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）、宋瑞香、黃翹楚、周聖美、陳宇彥、陳宇光	本院卷二第158至162頁
		被上訴人葉金美（陳清良之承受訴訟人）、陳進淦、陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進宏、陳進忠、陳美琴、陳進育、陳進華	
5	483 （84）	上訴人陳達芳、陳楊麗華（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇俊（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇珍（陳胤芳之承受訴訟人）、陳宇玲（陳胤芳之承受訴訟人、陳宇玫（陳胤芳之承受訴訟人）、宋瑞香、黃翹楚、陳宇彥、陳宇光	土地登記簿謄本及異動索引卷第279至287頁
		被上訴人葉金美（陳清良之承受訴訟人及共有人）、陳進淦、陳進祥、陳進廣、陳進來、陳進宏、陳進忠、陳美琴、陳進育、陳進華	