

最高法院民事判決

112年度台上字第2028號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

上訴人 包恒榮

包梅英

包春桂

共同

訴訟代理人 李大偉律師

上訴人 包春榕

被上訴人 龔文玲

顏昌榮

黃愛鈴

黃培文

柯鉅墳

柯文榮

柯界君

柯英樞

范振泰

范振昌

范育瑄

范彥為

范哲明

范家賢

范雀屏

范澤祥

范睿荃

范敏良

01		范 嘉 和
02		楊黃愛娟
03		柯 淑 卿
04	兼 上 一 人	
05	法定代理人	柯 鴻 濤
06	被 上 訴 人	黃 愛 順
07		黃 愛 琴
08		黃 愛 善
09		黃 耀 民
10		黃 宜 利
11		陳 芳 珠
12		柯 煌 村
13		彭 雅 雪
14		柯 獻 茂
15		劉 奕 揚
16		劉 奕 恒
17		吳 民 雄
18		吳 政 雄
19		范 誠 賢
20		楊 斯 勝
21		盧 瑞 環
22		劉 學 演
23	共 同	
24	訴訟代理人	林坤賢律師
25		邱華南律師
26	被 上 訴 人	臺灣產業拓殖株式會社
27	特別代理人	陳佳函律師
28	被 上 訴 人	財政部國有財產署
29	法定代理人	曾 國 基
30	被 上 訴 人	魏憶龍律師即黃培元之遺產管理人

01

林梁雪鳳

02

任根生

03

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，上訴人對於中華民國112年5月17日臺灣高等法院第二審判決（110年度上易字第26號），提起上訴，本院判決如下：

04

05

主 文

06

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

07

08

理 由

09

一、本件被上訴人起訴請求確認兩造就臺灣新竹地方法院106年度訴更(二)字第4號判決（下稱第一審判決）附表（下稱附表）一所示土地之耕地三七五租佃關係不存在，對於因繼承而為承租人之上訴人須合一確定。雖僅上訴人包恒榮、包梅英、包春桂對第二審不利判決提起第三審上訴，惟上訴理由非基於個人關係之抗辯，且有理由，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於同造未提起上訴之包春榕，爰將之併列為上訴人，先予敘明。

10

11

12

13

14

15

16

17

二、被上訴人主張：附表一所示重測前○○縣○○鄉○○○段○○○小段80-2、84-1、87-1、88-1、88-3、88-4、88-5、88-6、89、89-1、89-2、334-1、368-3、368-9、368-11、368-12地號16筆土地（下合稱系爭土地，分稱地號）現為伊等所共有，於民國36年9月間登記為黃春福、黃金穗、顏柳枝、范江水、梁錦枝、陳金喜、臺灣產業拓殖株式會社（下稱拓殖株式會社）、柯子濱、柯子鏞、柯子清、柯子餘11人共有（下稱黃春福等11人）。上訴人之被繼承人包旺就系爭土地雖於58年3月22日與黃春福等11人簽訂「臺灣省新竹縣私有耕地租約（58）寶深字第2號」（下稱58年租約），然共有人黃金穗、梁錦枝於58年前已死亡，該租約未經全體共有人同意而無效。又包旺將系爭土地部分轉租或無償交由其兄弟即訴外人包文義、包火生承耕，並增建第一審判決附圖（下

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

01 稱附圖)所示地上物居住使用,有不自任耕作情事,亦屬無
02 效等情。爰依98年1月23日修正前(下稱修正前)民法第820
03 條第1項、耕地三七五減租條例第16條規定,求為確認兩造
04 就系爭土地之耕地三七五租佃關係不存在之判決。

05 三、上訴人則以:伊等祖父包阿俊(原審誤載為包俊)及訴外人
06 蔡金田之祖父蔡昂苟(下合稱包阿俊2人)於41年4月間,向
07 訴外人鄭戴月霞買受黃春福、黃金穗出售其所分管、含系爭
08 土地在內之74筆土地,並繳納田賦;黃春福亦將368-3地號
09 土地所有權狀及田賦繳稅證明書輾轉交付包阿俊、蔡金田持
10 有。因系爭土地存有抵押權登記致未辦理所有權移轉登記,
11 包阿俊之子包旺乃與黃春福等11人簽訂58年租約,同日黃春
12 福等11人亦與蔡金田、訴外人黃金水、胡榮發、黃銀山(下
13 稱蔡金田4人)分別簽訂臺灣省新竹縣寶深字第01、04、0
14 6、07號私有耕地租約(下稱1、4、6、7號租約),復於同年3
15 月24日與訴外人蔡正海簽訂臺灣省新竹縣寶深字第05號私有
16 耕地租約(下稱5號租約)。58年租約嗣於64年1月1日、70年1
17 月1日、75年1月1日、98年1月1日辦理續租登記(58年與其
18 後歷次續約合稱系爭租約),且58年租約與1、4至7號租
19 約,均有黃春福用印,經新竹縣政府、寶山鄉公所核定後,
20 登載於三七五耕地租約登記簿,及於鄉鎮市區私有耕地租約
21 異動登記欄位加註續訂租約,系爭土地確經全體共有人同意
22 出租而有效。縱認58年租約僅由黃春福1人出租,亦構成表
23 見代理,全體共有人應負授權人之責。又系爭土地共有人間
24 有分管契約,黃春福將其所分管之土地出租予包旺,無須全
25 體共有人同意。另附圖所示之三合院、庭院、土角厝等地上
26 物於日治時期早已存在占用88-1地號土地上,而非系爭租約
27 承租範圍;其餘倉庫、棚架、工具間、農機室、水塔等地上
28 物,均堆置農具、肥料、雜物,或供務農臨時休息,伊等無
29 不自任耕作情形等語,資為抗辯。

30 四、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決,改判如其聲明,
31 無非以:

01 (一)系爭土地於36年9月間為黃春福等11人共有，被上訴人因繼
02 承、受讓取得系爭土地所有權之應有部分，現為系爭土地之
03 共有人。上訴人為包旺之繼承人，包旺、包文義、包火生則
04 為包阿俊之子。黃春福等11人與蔡金田4人（承租人）於58
05 年3月22日分別簽訂1、4、6、7號租約，另於同年月24日與
06 蔡正海（承租人）簽訂5號租約等情，為兩造所不爭。

07 (二)58年租約於同年3月22日簽訂時，出租人雖記載黃春福等11
08 人，惟僅有黃春福1人之印文，無其他共有人同意或授權黃
09 春福簽訂租約之文書或證物，且系爭土地共有人梁錦枝、黃
10 金穗早於54年11月15日、56年4月2日死亡，拓殖株式會社之
11 原始股東亦未能確認（109年間經臺灣新竹地方法院109年度
12 訴字第476號確定判決始確認原始股東為鄭傳、鄭國章、鄭
13 盛、鄭萬吉、鄭水柳、鄭萬釘、鄭根塗、謝吳庚辛8人），
14 難認系爭土地斯時全體共有人及拓殖株式會社全體股東，均
15 同意將之出租予包旺。又58年租約之租賃標的為系爭土地，
16 64年續租時，增加同段368-15、368-18、368-19、368-20地
17 號土地；70年續租時，未含80-2地號土地，僅有15筆土地；
18 98年續租時，變更為系爭土地，卻未見各次變動租賃標的之
19 原因及相關證物存卷。縱系爭租約經鄉鎮公所辦理耕地三七
20 五租約登記，非可遽認租約登記內容為真正，亦無法以此認
21 定均經土地全體共有人同意出租。是系爭土地未經全體共有
22 人同意而出租，違反修正前民法第820條第1項，對於共有人
23 不生效力，兩造之耕地三七五租佃關係即不存在。

24 (三)上訴人提出土地轉賣買契約書、共有土地杜賣證書、收據、
25 368-3地號土地所有權狀，及田賦折征代金繳納收據聯等書
26 證，雖可知鄭戴月霞將其於39年間向黃金穗、黃春福購買之
27 土地，轉賣予包阿俊2人，拓殖株式會社股東鄭萬釘亦於44
28 年11月26日出售土地持分予包阿俊2人，然均未辦理土地所
29 有權移轉登記，要僅屬附條件出售他人之物。上訴人固曾於
30 50年至52年間繳納田賦，然未證明系爭土地全體共有人有授
31 與代理權或同意黃春福代表全體共有人與包旺簽訂58年租約

01 之表見事實，難認黃春福構成表見代理。上開書據及拓殖株
02 式會社股東鄭萬釘、鄭國章、梁錦枝之繼承人林梁雪鳳分別
03 與第三人簽訂之分管持分土地買賣契約書、不動產買賣契約
04 書，均僅標示地號、面積，並無土地分管位置及如何分管之
05 具體約定。證人蔡金田雖於原審證稱伊委託叔叔蔡漂來簽訂
06 1號租約，業經黃春福等11人同意等語，惟其係經叔父蔡漂
07 來轉述始知分管情事，非其所親身見聞，即無足採。上開書
08 據及蔡金田之證詞，均無法證明系爭土地全體共有人間存有
09 分管契約，亦難認黃春福係將其分管土地出租予包旺。

10 (四)從而，被上訴人訴請確認系爭土地之耕地三七五租佃關係不
11 存在，為有理由，上訴人是否自任耕作，即毋庸再行審究，
12 為其判斷之基礎。

13 五、本院判斷：

14 (一)據臺灣省耕地租約登記辦法（舊辦法於45年9月5日訂定、89
15 年8月22日廢止；新辦法於89年4月26日訂定）第2條及耕地
16 三七五租約清理要點第3點規定，耕地租約之訂立、續訂，
17 由出租人會同承租人申請登記。如不會同申請時，得由一方
18 敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，鄉（鎮、
19 市、區）公所應通知他方於接到通知後一定日數內提出書面
20 意見，逾期未提出，視為同意，由該管鄉（鎮、市、區）公
21 所逕行登記。受通知他方提出異議，屬租佃爭議者，依耕地
22 三七五減租條例第26條之調解、調處、移送司法機關等程序
23 處理。是耕地租約之訂立，原則上係由出租人會同承租人申
24 請登記，例外符合一定要件，始得由一方單獨申請登記。再
25 按文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，民
26 事訴訟法第355條第1項定有明文。所謂依其程式及意旨得認
27 作公文書，除審其外觀合乎一般公文程式，可認係公務員職
28 務上所作之公文書外，須其內容亦無背乎公文書意旨，即具
29 備形式證據力；倘公文書記載之內容，有證明應證事實之價
30 值，法院得據為判斷事實有無之證據資料者，即具實質證據
31 力。而證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之

01 直接證據為限，如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間
02 接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真
03 實者，亦無不可。

04 (二)查系爭租約經新竹縣政府、寶山鄉公所核定後，登載於三七
05 五耕地租約登記簿，自58年租約屆滿後，分別於64年、70
06 年、75年、98年續約，並於鄉鎮市區私有耕地租約異動登記
07 欄位加註續訂租約6年，為原審認定之事實（見原判決第9-1
08 1頁）。復經鄉長於證明人欄位簽名核章，鄉公所蓋用大
09 印、新竹縣政府核定後加蓋戳記，且地政機關核發之系爭土
10 地登記謄本上均載有「本筆土地訂有三七五租約」（見一審
11 訴更(二)卷四第122頁以下、卷五第7頁以下），被上訴人未爭
12 執上開文書之真正，可見卷附系爭租約、其後續約及土地登
13 記謄本等公文書，應推定為真正，而具形式證據力。上開公
14 文書均載明系爭土地上有三七五租約，出租人為黃春福等11
15 人，承租人為包旺，其等間有系爭租約之法律關係，則為該
16 等公文書之實質證據力。雖被上訴人以系爭土地部分共有人
17 黃金穗、梁錦枝於58年前已死亡為由，否認上開租約記載之
18 實質證據力。惟共有人之一之拓殖株式會社為日治時期成立
19 之公司，據光復後臺灣省行政長官公署於36年1月21日公布
20 修正「臺灣省公司登記實施辦法」第3條規定：「本辦法施
21 行前已設立之公司，其未經登記，或登記不合法定程式者，
22 應於民國36年1月31日以前向財政處依法聲請登記，或改正
23 其登記」。即臺灣地區在日治時期成立之會社，倘未依上開
24 規定辦理者，其原設立會社應視為不存在，僅屬合夥組織，
25 該會社之原有財產應視為原權利人共同共有。而鄭萬釘為該
26 株式會社之原始股東（參臺灣新竹地方法院109年度訴字第4
27 76號確定判決，見原審110年度上易字第26號卷五第455-461
28 頁），參以包阿俊2人曾於41年4月間向鄭戴月霞買受黃金
29 穗、黃春福售出之系爭土地應有部分4分之1，再於44年間向
30 鄭萬釘買受持分，有土地轉賣買契約書及收據、共有土地杜
31 賣證書、368-3地號土地所有權狀、田賦折征代金繳納收據

01 聯在卷（見一審更(一)卷六第32-40頁、第118-122頁、一審更
02 (一)卷七第72-77頁、第144頁）；另寶山鄉公所於98年4月15
03 日發文之核定承租人續訂租約通知書，載明依三七五減租條
04 例第20條、第5條規定通知准由承租人包旺自98年1月1日至1
05 03年12月31日續訂租約6年，並另通知出租人黃金穗等27人
06 （見一審更(一)卷六第19頁），而黃春福等11人除與包旺訂有
07 耕地租約外，亦與其他承租人蔡金田4人、蔡正海訂有1、
08 4、6、7及5號耕地租約（見一審更(一)卷三第21頁、卷六第87
09 -91頁），證人蔡金田（1號租約承租人）、蔡美麟（5號租
10 約承租人蔡正海之女）均證述系爭土地各承租人（含包旺）
11 與黃春福等11人簽訂之租約範圍，係從日治時期即開始分耕
12 之範圍，已逾100年，出租業經系爭土地共有人同意等語
13 （見一審更(一)卷六第196-205頁）；復以蔡金田持有承租土
14 地之多份土地所有權狀原本（見一審更(一)卷七第49-68
15 頁）；徵諸系爭租約自58年起，迄103年由黃春福繼承人黃
16 愛鈴、黃培文、繼受黃春福應有部分之龔文玲及顏柳枝繼承
17 人顏昌榮4人初始提起本件訴訟前，歷時已逾45年，系爭土
18 地各共有人之繼承人陸續辦理土地繼承登記，已得知悉土地
19 登記謄本上有三七五租約之註記，於64年、70年、75年、98
20 年續訂租約受通知時，未曾依臺灣省耕地租約登記辦法、耕
21 地三七五租約清理要點之規定提出異議，以其等長期以來未
22 對系爭租約有所爭執，尤以對上訴人占用系爭土地之情未曾
23 指摘無權占有，已歷數十年等各情。果爾，綜合上開事證，
24 依一般經驗及論理法則判斷，是否不足推認58年租約及其後
25 歷次續訂租約均經系爭土地原始共有人及其繼承人之同意？
26 自滋疑義，非無詳予研求之餘地。原審逕以58年租約簽訂
27 時，共有人有死亡情事，即認未經全體共有人同意，遽謂系
28 爭租約無效，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，
29 聲明廢棄，非無理由。

30 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
31 478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

02 最高法院民事第七庭

03 審判長法官 林 金 吾

04 法官 陳 靜 芬

05 法官 高 榮 宏

06 法官 藍 雅 清

07 法官 蔡 孟 珊

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 林 蔚 菁

10 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日