最高法院民事判決

114年度台上字第1079號

上　訴　人　蕭謝櫻桃
訴訟代理人　陳 永 來律師
　　嚴 珮 綺律師
上　訴　人　蕭 良 鐘
　　蕭 義 橙
上二人共同
訴訟代理人　張 必 昇律師
　　邱 清 銜律師
被 上訴 人　林 光 碧
　　黃 絹 絹

　　林 育 德
　　林 黃 竣
　　林 毓 青
　　林 士 閎
　　林 凱 業
　　林 建 宇
　　林 建 廷
　　Ａ ０ １
上　一　人
法定代理人　甲 ○ ○
　　乙 ○ ○

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年2月26日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度上更二字第21號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人之其餘上訴；㈡命上訴人給付原判決附表四所示金額本息；㈢確認上訴人提存金受取權不存在，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：被上訴人林光碧與訴外人即其兄弟林鐿波、林燿焙、林茂雄（下稱林光碧4人），就改制前桃園縣（下稱桃園縣）○○鄉○○段○○小段00、00-0、00-0、00、00、00、000、000地號土地（下逕稱該地號，合稱原土地），與訴外人蕭阿双訂定園橫字第65號私有耕地租約（下稱原租約）。蕭阿双死亡後，其子即訴外人蕭新寶、蕭新衡、蕭阿讚（下合稱蕭新寶3人）繼承原租約，於民國44年起續約。原租約於79年間獲准分割登記，蕭新寶3人依序登記為園橫字第65號、第65-1號、第65-2號租約（下合稱系爭3租約，其中第65-1號租約〈即重新編號之230號租約〉涉訟部分，業由第一審被告吳梅菊、蕭寶桓及蕭婉茹與被上訴人於原審前審調解成立）。嗣桃園縣政府於88年間徵收部分原土地，蕭新寶、蕭阿讚於92年間就所餘之00、00地號土地（下合稱系爭土地）依序訂定園橫字第65號、第246號租約（下分稱系爭65、246號租約，合稱系爭租約）。其等死亡後，蕭新寶之繼承人即上訴人蕭謝櫻桃，蕭阿讚之繼承人即上訴人蕭良鐘、蕭義橙（下稱蕭良鐘2人）分別續訂系爭65、246號租約，林茂雄、林鐿波、林燿焙死亡後，其繼承人依序為被上訴人黃絹絹以次3人（下合稱黃絹絹3人）、林毓青及林士閎以次5人（上5人合稱林士閎5人），繼受系爭租約。因蕭新寶3人在原租約分割登記前，在00、00-0、00-0地號土地建築桃園縣○○鄉○○村○○00鄰00號之非農用房屋（下合稱系爭房屋）等地上物，違反耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條承租人應自任耕作之規定，原租約即無效，系爭租約自亦無效，上訴人無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利。其次，伊（除Ａ０１外）已將系爭土地應有部分移轉登記予他人，系爭土地嗣經政府因桃園航空城辦理區段徵收，由該土地受讓人於109年11月27日給付蕭謝櫻桃補償金新臺幣（下同）6,869萬4,639元、給付蕭良鐘2人補償金各931萬9,066元（下合稱系爭補償金），上

訴人繼受之系爭租約既為無效，自無依平均地權條例第11條第1項、第2項規定受領系爭補償金之法律上原因，伊（除Ａ０１外）已受讓 取得系爭土地受讓人對被上訴人如原判決附表（下稱附表）4所示之不當得利債權，上訴人就Ａ０１於同年12月28日為蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人分別提存之臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）109年度存字第2320號、2321號提存事件之提存金624萬4,967元本息（下稱甲提存金）、169萬4,376元本息（下稱乙提存金，與甲提存金合稱系爭提存金）亦無受領之權利等情，爰依減租條例第16條第1項、第2項及民法第179條規定，求為：㈠確認被上訴人與蕭謝櫻桃間之系爭65號租約、與蕭良鐘2人間之系爭246號租約，均為無效；㈡蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人應依附表1所示比例，依序給付如附表5、6所示金額本息；㈢蕭謝櫻桃、蕭良鐘、蕭義橙依序給付伊（除Ａ０１外）如附表4第一欄至第三欄所示金額，及均自110年3月29日起算之法定遲延利息；㈣確認蕭謝櫻桃就甲提存金之受取權不存在；㈤確認蕭良鐘2人就乙提存金之受取權不存在之判決（其中第㈢至㈤項聲明係於原法院更一審追加，另未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：00地號土地為建地，無減租條例之適用，00、00-0及00-0地號土地上之晒穀場、鴨寮、穀倉、農舍、溝渠、土地公廟等地上物，係為輔助農耕之用，伊無不自任耕作之情事。被上訴人至遲於88年間土地經徵收時，即知悉00-0、00-0地號土地上存有建物，仍於同年7月22日出具同意書（下稱系爭同意書）同意伊於各給付43萬元後，得領取徵收系爭房屋之建築物補償金（下稱系爭建物補償金），並就原租約之租賃標的、租金等契約必要之點達成默示合意。且原租約縱屬無效，該無效事由因00-0地號土地經徵收後而不存在，系爭租約因雙方合意而有效成立，伊非無權占有系爭土地，並有權領取系爭土地受讓人給付之系爭補償金及系爭提存金等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上述㈠、㈡聲明部分上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，另就追加之訴為上訴人敗訴之判決，係以：

㈠林光碧4人就原土地與蕭阿双訂定原租約；蕭阿双死亡後，由蕭新寶3人繼承原租約，並於44年1月1日續約。桃園縣政府於79年10月30日函准原租約分割登記而為系爭3租約。嗣桃園縣政府於88年間辦理高鐵桃園站用地徵收00、00-0、00-0、00、00-0（分割自00地號土地）、00-0（分割自00地號土地）、000、000地號土地；僅剩餘系爭土地未經徵收。蕭新寶於92年間就00地號土地，訂定系爭65號租約，於98年1月31日死亡後，繼承人蕭謝櫻桃續訂該租約；蕭阿讚則於92年3月就00地號土地訂定系爭246號租約，於93年7月3日死亡後，由繼承人蕭良鐘2人續訂系爭246號租約。林茂雄、林鐺波、林耀焙死亡後，依序由黃絹絹3人、林毓青、林士閎5人繼承。嗣林光碧、黃絹絹3人、林毓青及林士閎、林凱業、林建宇、林建廷之系爭土地應有部分，已由訴外人張守安、賈麗華、續南宣、續凡、續天曙（下稱張守安5人）取得，因經徵收，張守安5人於109年11月27日給付系爭補償金予上訴人，蕭謝櫻桃受領6,869萬4,639元，蕭良鐘2人各受領931萬9,066元。另ＡＯ１於同年12月8日依序為蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人提存補償金即甲、乙提存金於桃園地院提存所等情，為兩造所不爭執。

㈡00地號土地地目雖為建，而無減租條例之適用，惟00-0地號土地地目為田，確屬耕地範圍，觀諸林光碧4人所有原坐落00地號土地上建號○○縣○○鄉○○段○○小段00號、面積103平方公尺之建物，其主要建築材料為土角造（下稱原建物），佐以證人蕭良志、蕭良旗證詞、88年航照圖、桃園縣高速鐵路桃園車站特區區段徵收建築改良物補償（歸戶）清冊記載蕭新衡所有之系爭房屋使用類別為住宅、國立臺灣大學108年1月11日、同年7月12日函、蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人陳述等節，堪認蕭新衡於原建物60幾年坍塌後，在原地興建供

自己及家人居住使用之2層樓住宅即系爭房屋，且知悉占用原租約耕地中之00-0地號土地，核與以便利耕作為目的興建供擺放農具或臨時休息使用之農舍顯有不同。是蕭新衡於79年間原租約獲准分割登記前，已有不自任耕作情事，原租約因而全部無效，系爭3租約亦無法自無效之原租約分割為有效之獨立租約。

㈢林光碧、林鐺波、林燿焙（下稱林光碧3人）與蕭新寶3人於88年4月17日所為之協議，並無黃絹絹3人之簽名，該決議內容亦僅記載蕭新寶3人須配合辦理租約終止或變更登記等語；而林光碧3人、黃絹絹於同年6月8日與蕭新寶3人簽立之協議（下稱6月8日協議），係就經區段徵收之00地號土地上建物補償金之領取所為約定；且6月8日協議訂定後，出租人林光碧3人及黃絹絹3人（下稱林光碧6人）即於同年7月22日出具系爭同意書，表明同意蕭新寶3人領取系爭建物補償金，益見6月8日協議、系爭同意書之簽立，目的均為使承租人即蕭新寶3人順利取得系爭建物補償金，則原租約或系爭3租約之出租人縱已知悉蕭新衡興建系爭房屋一事，而無反對之表示，依一般社會通念，亦僅屬單純沉默，難認88年間雙方已有默示合意續約或另訂新租約之情。其次，系爭租約乃承租人單方申請續訂登記，惟原租約無效，無法因此回復為有效租約，且依耕地三七五租約清理要點第3點第2項規定，出租人縱逾期未提出書面意見，僅視為同意租約登記，無從視為租佃雙方同意另訂耕地租約，亦無從執此認定兩造另合意成立有效之系爭租約。

㈣上訴人於系爭租約無效後，繼續占用系爭土地，自屬無權占有，斟酌系爭土地平整遼闊，所在區位臨高鐵特定徵收區，應具相當農業經濟價值，且上訴人於被上訴人請求不當得利期間僅蕭謝櫻桃於104年1月28日、106年6月19日各給付被上訴人10萬5,068元、4筆3萬3,767元等情，認被上訴人請求以系爭土地申報地價5%計算之不當得利，尚屬適當。是被上

訴人主張蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人無權占用系爭土地而受有使用利益，應給付如附表5、6所示之本息，即屬有據。

㈤兩造間既無有效之耕地租約存在，上訴人不得依平均地權條例第11條規定領取系爭補償金及系爭提存金，其已領取之系爭補償金係無法律上之原因而受有利益，被上訴人自得請求返還，並確認上訴人就系爭提存金受領權不存在。

㈥從而，被上訴人請求確認系爭租約無效，並依民法第179條規定，依序請求蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人給付如附表5、6所示本息，另於原審更一審程序追加依民法第179條規定，請求蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人依序給付被上訴人（除Ａ０１外）附表4第一欄至第三欄所示金額，及均自110年3月29日起算之法定遲延利息，並依序請求確認蕭謝櫻桃、蕭良鐘2人就甲提存金、乙提存金之受領權不存在，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告有即受確認判決之法律上利益，且不能提起他訴訟者為限，始得提起之，此觀民事訴訟法第247條第1項、第2項規定自明。本件被上訴人固聲明請求確認系爭租約無效。惟契約或法律行為是否無效，乃法律關係之基礎事實，並非法律關係，而被上訴人就系爭租約之租賃關係非不得提起確認之訴，則其訴請確認系爭租約無效，有無即受確認判決之法律上利益，顯滋疑義，原審未闡明釐清，逕維持第一審確認系爭租約無效之判決，駁回上訴人此部分之上訴，已有可議。其次，依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人，平均地權條例第11條第1項定有明文。系爭補償金係張守安5人因其等之系爭土地應有部分經徵收，而於109年11月27日給付予上訴人，乃原審認定之事實。則原審逕認被上訴人（除Ａ０１外）得對上訴人主張返還系爭補償金之不當得利，亦有違誤。又上訴人主張系爭土地全體出租人林光碧6人於92年3月間，分別就系爭65、246號租約與蕭新寶、蕭

阿讚簽訂書面契約，會同辦理租約變更登記等語（見本院109年度台上字第2943號卷〈下稱2943號卷〉第65、133頁、原審更二卷第503、585至587頁），並提出桃園縣○○鄉公所92年3月11日函及租約（見2943號卷第141至143、71至77頁）為憑。觀諸上開函文記載「承租人蕭阿讚君與出租人林鐺波君等六人雙方會同申辦園橫字第二四六號私有出租耕地三七五租約變更登記」等詞，且上訴人所提租約其上蓋有出租人林光碧6人、承租人蕭新寶、蕭阿讚名義印文，則該租約真實性如何？此與被上訴人所提桃園縣○○鄉公所92年5月26日函及所附申請人為蕭阿讚之私有耕地租約期滿續訂租約申請書、承租人自任耕作切結書（見原審上字卷一第423至426頁）有無關聯？系爭租約性質究係於92年3月間另訂新約，抑或續訂原租約？其租約效力如何？此攸關上訴人是否無權占有系爭土地而須返還不當得利，及有無減租條例之適用，可否受領系爭補償金、提存金，屬上訴人重要之防禦方法，自應究明。原審未予調查審認，徒以系爭租約係承租人為續訂租約而於92年間單方辦理登記，未經雙方合意，進而為上訴人不利之認定，自有理由不備之違誤。再者，蕭謝櫻桃曾於被上訴人請求不當得利期間之104年1月28日、106年6月19日各給付被上訴人10萬5,068元、4筆3萬3,767元等情，亦為原審所認定，並據以作為不當得利返還利益之審酌依據，惟上開給付性質為何？與蕭謝櫻桃所受不當得利有無關聯？原審未予敘明，亦嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　3　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　周　舒　雁

法官　吳　美　蒼

法官　陳　婷　玉

法官　陳　容　正

本件正本證明與原本無異

書　記　官　賴　立　旻

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　4　　日