

# 最高法院民事判決

114年度台上字第476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  
27  
28

上 訴 人 周仲麓  
楊寶鳳  
周仲泉  
周恩霖  
周峻弘  
賴桂枝  
  
周德松  
周珮鈴  
共 同  
訴訟代理人 游開雄律師  
上 訴 人 楊希仁  
李秀娥  
楊舒云  
楊宇珊  
楊涓功  
被 上 訴 人 范植旺  
訴訟代理人 徐國楨律師  
被 上 訴 人 范植煥  
  
范植雄  
范植煌  
范植泉  
范碧蓮  
范秀玲  
范秀錦  
范秀春  
范植源

01 上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年11月27  
02 日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度上更一字第55號），  
03 提起一部上訴，本院判決如下：

04 主 文

05 原判決關於(一)駁回上訴人之上訴；(二)駁回上訴人追加確認兩造間  
06 就○○縣○○市○○段000、000、000地號土地之租賃關係不存  
07 在之訴；(三)調整年租金為新臺幣十四萬九千五百十九元及駁回上  
08 訴人周仲簾以次八人其他追加備位請求調整年租金新臺幣十四萬  
09 九千五百十九元之訴；暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等  
10 法院。

11 理 由

12 一、本件上訴人先位之訴請求確認租賃關係不存在等部分，其訴  
13 訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，是上訴人周仲簾  
14 以次8人（下稱周仲簾等8人）提起上訴，依民事訴訟法第56  
15 條第1項第1款規定，其上訴效力及於未提起上訴之同造當事  
16 人楊希仁以次5人，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

17 二、本件上訴人主張：重測前坐落新竹縣○○市○○段00、00、  
18 00、00之0地號土地（重測後變更為新竹縣○○市○○段00  
19 0、000、000、000地號土地〈下逕稱該地號，合稱000等4地  
20 號土地，000、000、000地號土地合稱系爭土地〉）於民國3  
21 8年6月26日由訴外人周宜燿、楊查某與訴外人范振來、范振  
22 隆（下稱范振來等2人）簽訂私有耕地租約後，輾轉由伊繼  
23 承出租人地位，被上訴人則輾轉繼承為承租人，並經新竹縣  
24 政府於44年間核定為新竹縣○○字第00號耕地三七五租約  
25 （下稱第00號租約），其中000地號為田地，00地號為溜  
26 地，000、000地號（下稱000等2地號）為建地，並同意承租  
27 人得將受風災毀損之農舍修建用以堆置肥料農具及農作休憩  
28 使用，歷經60年，該農舍已屋頂塌陷、傾倒廢棄。被上訴人  
29 范植旺於106年間，將原農舍崩塌部分修建鋼架鐵皮屋頂作  
30 為廂房，搭建鐵皮車庫，並將溜地部分搭蓋養雞鴨舍設施，  
31 均非以耕作為目的或便利耕作使用。又周仲簾與訴外人周伯

01 滄、周伯陽（下合稱周仲麓等3人）雖於48年12月27日，就  
02 非屬耕地之系爭土地與訴外人范龍安即范植旺之父簽訂「私  
03 有土地及建物敷地租約書」（下稱系爭敷地租約），及范龍  
04 安得在000等2地號土地上興建房屋之同意書（下稱系爭同意  
05 書，與系爭敷地租約合稱為系爭租地建屋契約），然因周仲  
06 麓等3人就系爭土地之權利範圍合計僅十分之七，系爭租地  
07 建屋契約未經土地全體共有人同意，對全體共有人不生效  
08 力。縱認系爭租地建屋契約仍有效，然該租約已因系爭土地  
09 上之房屋不堪使用而消滅，且范植旺在系爭土地興建地上物  
10 之面積已超過系爭同意書所載傾倒田寮之面積42.543坪，依  
11 土地法第103條第5款、民法第438條第2項規定，伊得終止系  
12 爭租地建屋契約。況伊於107年10月11日租佃爭議調解時，  
13 已預先為租期屆滿時（即109年12月31日）不續約之意思表  
14 示等情，爰依民法第767條第1項前段規定，先位聲明求為命  
15 范植旺應將系爭土地上如原判決附圖A部分（含A1部分面積  
16 49.68平方公尺、A2部分面積110.93平方公尺）之主廳、B  
17 部分（面積31.26平方公尺）之鐵皮車庫、C部分（面積53.  
18 54平方公尺）之右側廂房、D部分（含D1部分面積6.79平方  
19 公尺、D2部分面積57.07平方公尺）之水泥地面、E部分  
20 （含E1部分面積112.81平方公尺、E2部分面積813.84平方公  
21 尺）之菜園果園區地上物，及F部分（含F1部分面積1.37平  
22 方公尺、F3部分面積8.82平方公尺）之遮雨棚及鐵皮屋（下  
23 合稱系爭地上物）拆除、刨除，並將所占用土地騰空返還予  
24 伊。並於原審前審追加確認兩造間就系爭土地之租賃關係  
25 （下稱系爭租賃關係）不存在。另周仲麓等8人於原審追加  
26 備位之訴，主張如認系爭租賃關係存在，惟租金自50年間起  
27 迄今，均為蓬萊谷600台斤，不足以繳納系爭土地之地價  
28 稅，有調整租金之必要等情，爰依民法第227條之2、第442  
29 條規定，備位聲明求為命將系爭土地之租金調整為每年新臺  
30 幣（下同）29萬9,038元之判決（上訴人先位及備位逾上開  
31 聲明部分之請求，業經判決確定，不予贅述）。

01 三、被上訴人則以：第00號租約之「租賃土地之標示及租額」  
02 欄，將系爭土地記載其中，分別載明為「溜」及「建」地，  
03 租額欄均為空白，係供附帶使用之免租土地，依三七五租約  
04 意旨，系爭土地與000地號土地具有依存關係，系爭土地之  
05 租約應屬第00號租約之附屬租賃關係。系爭數地租約雖僅由  
06 周仲簾等3人簽立，但周仲簾等3人就系爭土地之應有部分合  
07 計達十分之七，依現行民法第820條第1項規定，應有部分既  
08 逾越三分之二，系爭數地租約自屬有效，且上訴人向伊表示  
09 終止租約後，仍於107年2月間向伊收取租金，故系爭租地建  
10 屋契約已成為不定期租賃契約。范龍安在系爭土地上所興建  
11 房屋之屋況良好，僅部分屋瓦破損，范植旺已於106年初以  
12 加蓋鐵皮棚頂方式修繕完畢，未達不堪使用之程度。又如認  
13 有調漲租金之必要，應以申報地價年息5%計算租金為適當  
14 等語，資為抗辯。

15 四、原審維持第一審所為駁回上訴人請求范植旺拆除系爭地上  
16 物、騰空返還系爭土地部分之判決，駁回其上訴；駁回上訴  
17 人追加先位確認系爭租賃關係不存在部分之訴；另就周仲簾  
18 等8人追加備位之訴部分，調整系爭土地之每年租金為14萬  
19 9,519元，駁回其餘備位之訴，係以：

20 (一)兩造父執輩自38年間就000等4地號土地訂有第00號租約，由  
21 范振來等2人共同耕作；范振來等2人死亡後由訴外人范綱  
22 茂、范綱山、范龍安3人承受續租，范綱茂死亡後由其子即  
23 被上訴人范植源承租，范龍安死後由其子范植旺承租；上訴  
24 人自60年起，陸續繼承000等4地號土地至今，兩造就第00號  
25 租約最後一次租期自104年1月1日至109年12月31日止；系爭  
26 地上物均為范植旺所有並占用，392地號土地於109年12月31  
27 日由范植源之弟即訴外人范植鑑、范植宏種稻二分之一，范  
28 綱山之子即被上訴人范植雄種地瓜葉二分之一，109年之前  
29 則全部由范植鑑、范植宏種稻等情，為兩造所不爭執。又上  
30 訴人請求確認兩造就系爭土地之第00號租約租佃關係不存  
31 在，業經原審前審判決就此部分為上訴人勝訴之判決，認兩

01 造就系爭土地無耕地租賃關係，應屬一般土地租賃，被上訴  
02 人提起上訴後，經本院111年度台上字第1897號判決駁回上  
03 訴確定。

04 (二)兩造前手於38年6月26日簽訂第00號租約，係將000地號耕地  
05 與非耕地之系爭土地併列在租賃標的中，約定地主除出租00  
06 0地號耕地予佃農耕作外，另優惠提供非耕地之系爭土地予  
07 佃農承租使用，佃農除可使用000等2地號土地上由地主興建  
08 之田寮外，地主於48年間上開田寮因颱風襲擊而一部倒塌時  
09 更同意佃農得在系爭土地自行興建房屋使用。又系爭敷地租  
10 約第6條既約定：「承租人范龍安過去（則民國48年以前）  
11 所應納與出租人之租谷確已全部繳清無訛」等語，顯見地主  
12 與佃農就系爭土地成立之租賃關係，應係自38年間簽訂第00  
13 號租約時即已存在，雙方才會在系爭敷地租約上特別註明范  
14 龍安於48年簽立系爭敷地租約時，已全數繳清先前承租系爭  
15 土地之租金，是系爭敷地租約應屬「確認」兩造間就系爭土  
16 地成立租賃關係之性質，不因出租人周仲簾等3人於簽立系  
17 爭敷地租約前，未經全體共有人同意，即影響前已成立之租  
18 賃關係，是系爭土地之租賃關係乃附屬於第00號租約。

19 (三)上訴人楊寶鳳、周仲泉、周恩霖、周峻弘、賴桂枝、周德  
20 松、周珮鈴於原審均不爭執系爭敷地租約之形式上真正，且  
21 依新竹縣政府48年12月23日函文，周伯淦曾於同年月22日向  
22 新竹縣政府提出拆除竹北鄉新社村5號之申請，核與系爭同  
23 意書所載：000等2地號土地上由地主興建之田寮，因受颱風  
24 襲擊而一部倒塌，故周仲簾等3人自行拆除上開建物等語相  
25 符，則周仲簾等3人縱未親自書寫系爭敷地租約、系爭同意  
26 書或在其上簽名，仍有授權他人在系爭租地建屋契約上書寫  
27 姓名及用印之可能。又范龍安及其後手曾於50年1月30日至1  
28 07年2月10日期間，於每年1、2月間依系爭敷地租約之約  
29 定，向周仲簾等3人或其等之後手繳交租谷，並經周仲簾等  
30 人手寫簽收及用印；且周仲簾於62年至106年期間，於每年  
31 1、2月時均有收取范綱茂、范綱山依第00號租約繳交之租

01 谷，並於收取時簽立憑單予范綱茂、范綱山。周仲麓等8人  
02 亦稱：系爭土地與392地號土地之租金是分開繳納的，每年  
03 確實收到2筆租金，分別由范植旺繳1筆、范綱茂、范綱山繳  
04 1筆等語。周仲麓既長期收取范龍安及其後手所繳納之租  
05 谷，且每年分別向「范龍安及其後手」、「范綱茂、范綱  
06 山」收取各1筆租金，自無可能將「范龍安及其後手」所繳  
07 納之系爭土地租金誤認為第00號租約之租金。

08 (四)依上說明，兩造前手於38年間簽立第00號租約時，除約定00  
09 0地號耕地之租賃外，地主為照顧佃農生活，乃合意將系爭  
10 土地之租賃關係合一包含於第00號租約中，是系爭租賃關係  
11 乃附屬於第00號租約，具有不可分割之同一效力，亦即兩造  
12 於第00號租約有關000地號土地之租佃關係消滅或終止前，  
13 尚不得單獨終止系爭租賃關係。又上訴人請求確認兩造間就  
14 392地號土地之第00號租約租佃關係不存在，業經判決敗訴  
15 確定。是上訴人以系爭數地租約無效或其得終止該租約為  
16 由，追加先位請求確認兩造間就系爭租賃關係不存在，即無  
17 理由。另上訴人以系爭租賃關係無效、已消滅或終止為由，  
18 先位依民法第767條第1項前段規定，請求范植旺將系爭土地  
19 上之系爭地上物拆除、刨除，並將所占用土地騰空返還上訴  
20 人，亦屬無據。

21 (五)周仲麓等3人與范龍安於48年間所簽立系爭數地租約第2條約  
22 定每年租額為蓬萊穀500台斤，雙方於50年間已將每年租額  
23 調整為蓬萊穀600台斤，嗣范龍安及其後手依上開約定，逐  
24 年給付租金至107年2月10日止。又范龍安於79年1月23日、9  
25 0年間，繳交系爭土地前一年度租金之金額分別為5,520元、  
26 6,300元，范植旺於104年2月15日、105年1月31日，繳交系  
27 爭土地前一年度租金之金額分別為7,500元、8,100元等情，  
28 為兩造所不爭。而范龍安、范植旺均係以蓬萊穀600台斤每  
29 年收購價換算之金額繳付租金，並為周仲麓等3人同意受  
30 領，顯見兩造已合意將系爭土地之租金種類由稻穀變更為現  
31 金給付。考諸兩造前手於38年間即成立系爭土地租賃關係，

01 自50年間調整每年租金為蓬萊穀600台斤後，迄今未有任何  
02 調整，而000地號土地自76年起至112年止，其公告地價由每  
03 平方公尺300元增加至1,300元，公告現值由每平方公尺300  
04 元增加至9,800元，000等2地號土地於上開期間之公告地價  
05 則由每平方公尺300元增加至2,500元，公告現值由每平方公  
06 尺300元增加至2萬3,600元。又上訴人就000地號土地於10  
07 3、104年繳納地價稅數額均為2,389元，且其中53.82平方公  
08 尺部分及407地號土地其中9.74平方公尺部分，因均未作農  
09 業用地使用，業經新竹縣政府稅捐稽徵局（現改制為新竹縣  
10 政府稅務局）認定不符土地稅法第22條課徵田賦之規定，應  
11 改按一般用地稅率課徵地價稅，是000等2地號土地上開面積  
12 部分不得適用田賦課稅，必須改按一般用地課稅情事，應非  
13 兩造於38年間成立租賃關係時所得預料，自係不可歸責於兩  
14 造之事由。準此，系爭土地如仍以蓬萊穀600台斤換算新臺  
15 幣之金額計算每年租金，即顯失公平。是周仲麓等8人依民  
16 法第442條、第227條之2第1項規定，請求酌定增加系爭土地  
17 之租金，當屬有據。審酌系爭土地之現況使用方式、交通、  
18 生活機能及范植旺利用系爭土地之可能經濟價值與所受利益  
19 等一切情狀，認應按系爭土地之申報地價年息5%計算每年  
20 租金，依此計算系爭土地每年租金應調整為14萬9,519元。

21 (六)從而，上訴人先位依民法第767條第1項前段規定，請求確認  
22 系爭租賃關係不存在；范植旺應將系爭地上物拆除、剷除，  
23 並將所占用土地騰空返還上訴人，為無理由，不應准許。另  
24 周仲麓等8人追加備位之訴，依民法第227條之2、第442條規  
25 定請求范植旺將系爭土地之租金調整為每年14萬9,519元部  
26 分，為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁回等詞，  
27 為其判斷之基礎。

28 五、按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，其  
29 結合情狀有單純外觀之結合，即數個獨立契約僅因締結契約  
30 之行為而為結合（例如訂立一個書面），相互間不具依存關  
31 係；亦有在效力上或成立上相互具有一定依存關係之結合。

01 其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部  
02 之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情  
03 事，並本於誠信原則，為斷定之標準。查系爭土地與392地  
04 號土地之租金係分開繳納，系爭土地每年租金由范龍安及其  
05 後手范植旺依系爭敷地租約繳納，000地號土地租金則由范  
06 綱茂、范綱山依第00號租約繳交；而坐落系爭土地之系爭地  
07 上物均為范植旺所有並占用，392地號土地於109年12月31日  
08 由范植鑑、范植宏種稻二分之一，范植雄種地瓜葉二分之  
09 一，109年之前則全部由范植鑑、范植宏種稻等情，為原審  
10 所認定之事實。被上訴人亦自承000地號土地由范綱山、范  
11 綱茂共同管理並輪流繳交租金，系爭土地則由范龍安管理並  
12 另繳租金，現仍由其等後人管理租用等節（見原審前審卷二  
13 第357頁）。參以證人范植鑑於原審前審結證稱：范植旺並  
14 未在392地號土地耕作，亦未將系爭土地交給伊使用，000地  
15 號土地耕作之水源是水利局的水，並非來自000地號溜地等  
16 語（見原審前審卷二第445至446頁）。似見系爭土地自系爭  
17 敷地租約簽訂迄今之數十年係全由范龍安及范植旺管理使  
18 用，系爭地上物現亦為范植旺所有並占用，故由其繳納系爭  
19 土地租金，其餘被上訴人全未管理使用系爭土地及系爭地上  
20 物，繳納系爭土地租金；000地號土地數十年來則由范綱  
21 山、范綱茂及其後人共同管理並繳交租金，范龍安及范植旺  
22 亦全未參與，且000地號土地用水亦非來自000地號土地，系  
23 爭土地非提供用水或其他有助於000地號土地耕作之用，而  
24 係各自獨立使用，互不干涉，期間長達數十年。果爾，能否  
25 謂系爭租賃關係乃附屬於第00號租約，兩者具有不可分之依  
26 存關係，顯滋疑義。此攸關係爭租賃關係是否附屬於第00號  
27 租約而相互具有依存關係，致不得單獨終止或消滅，自應詳  
28 予調查審認，原審逕以系爭租賃關係乃附屬於第00號租約，  
29 具有不可分割之同一效力，上訴人於000地號土地之第00號  
30 租約關係消滅或終止前，不得單獨終止系爭租賃關係，而就  
31 先位之訴為上訴人不利之認定，即有可議。又先位之訴有理

01 由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決  
02 確定時，始為其解除條件成就之時。上訴人先位之訴是否有  
03 理由，既尚待事實審調查審認，原判決就其備位之訴亦屬無  
04 可維持，應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法  
05 令，求予廢棄，非無理由。

06 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項  
07 、第478條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日

09 最高法院民事第四庭

10 審判長法官 盧 彥 如

11 法官 周 舒 雁

12 法官 吳 美 蒼

13 法官 蔡 和 憲

14 法官 陳 容 正

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 賴 立 旻

17 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日