最高法院民事判決

115年度台上字第212號

上　訴　人　潘淑媛(Suzanne Chen)

　　潘椿媛(Chun Yuan Pan)

　　潘鶯媛 (Pan Ying-Yuan、Christina Ma)

　　潘文媛(Pammy Wang)

　　潘裕民

　　潘裕文

共　　同
訴訟代理人　陳貴德律師
被 上訴 人　余成發

訴訟代理人　饒斯棋律師
　　羅偉恆律師
被 上訴 人　余建興

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年9月17日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第1035號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：伊為原判決附表（下稱附表）一所示○○縣○○鎮○○○段000、000、000地號土地之共有人（應有部分各6分之1），上訴人潘淑媛為同段000、000地號土地（與上開3筆土地合稱系爭土地，分稱地號，重測前地號、地目、面積如附表一所載）之所有人。民國38年間伊父潘錦龍與訴外人即被上訴人祖父余阿鼎就系爭土地簽訂○○縣○○鎮○○字第00號私有耕地租約（下稱系爭租約），嗣由被上訴人余成發、訴外人余彭梅英（死後由被上訴人余建興繼承）輾轉繼承承租人地位，登記耕作面積分別為3分之2、3分之1，但未檢具分戶分耕契約書、分耕位置圖等相關文件，系爭租約對伊仍屬不可分。000、000地號土地之地目為溜、建，非耕地三七五減租條例（下稱減租條例）之耕地，僅為一般租賃，因租期屆滿而消滅；縱認屬不定期租賃，伊於110年1月25日函知被上訴人終止租約。又被上訴人未在000、000、000地號土地上耕作，復將000、000地號土地交予他人種植，有不自任耕作情事，系爭租約無效；另欠繳104年至113年租金，超過2年總額；余建興已放棄000、000地號土地之耕作權，伊已向被上訴人為終止租約之意思表示等情。爰依減租條例第16條第1項、第2項、第17條第1項第2款至第4款，及民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為：⑴確認伊與余成發間就系爭土地之租賃關係不存在。⑵確認伊與余建興間就000、000地號土地及原判決附圖（下稱附圖）所示黃線西側土地之租賃關係不存在。⑶被上訴人應會同上訴人向新竹縣新埔鎮公所（下稱新埔鎮公所）註銷系爭租約之登記。⑷余建興給付租金（自104年1月1日起至109年12月31日止）新臺幣（下同）8萬9,370元，暨自111年2月18日起加計法定遲延利息。⑸余成發將系爭土地騰空返還伊，並自110年1月26日起至返還前開土地日止，按年給付4萬4,684元。⑹余建興將上開⑵之土地騰空返還伊，並自110年1月26日起至返還前開土地日止，按年給付2萬9,789元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人余成發以：伊與余彭梅英分區耕作，各自承耕系爭土地3分之2、3分之1，各繳租金，伊與上訴人間有獨立之耕地租約，不因余彭梅英放棄耕作權而受影響。系爭土地自承租時起，伊祖父、父親及伊持續耕作迄今，000、000地號土地地目變更後，仍繼續為從來之使用，耕地租賃關係不受影響，伊亦無不自任耕作情事等語。

余建興則以：伊母余彭梅英與余成發分別耕種系爭土地3分之1、3分之2，以田埂及防風竹林劃分各自耕種範圍，並僅繳納3分之1租金。余彭梅英於103年11月16日與上訴人簽訂終止三七五租約協議書（下稱系爭終止協議書），約定余彭梅英放棄承租權，上訴人承諾給付30萬元作為補償。簽約後余彭梅英即停止耕作，未再繳納租金。惟上訴人除簽約時給付5萬元外，餘款未付，不能收回系爭土地，亦不得請求伊給付租金或不當得利等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：

㈠系爭土地原為潘錦龍所有，40年間潘淑媛因贈與取得000、000地號土地所有權，102年間上訴人因分割繼承為000、000、000地號土地共有人，應有部分各6分之1。潘錦龍與余阿鼎於38年間就系爭土地訂立系爭租約，余阿鼎死後，由訴外人余立賢、余立兆、余金明（下稱余立賢3人）繼承為承租人，於74年2月16日再變更承租人為余立賢、余立兆，耕作面積登記為3分之2、3分之1。余立賢、余立兆死後，由余成發、余彭梅英（109年9月14日死亡）各自變更為三七五耕地租約登記簿（下稱租約登記簿）上之承租人。最後一次續訂租約之租賃期間自110年1月1日起至115年12月31日止。余成發在000、000地號土地種植水稻，000地號土地現有水稻、香蕉、蔬果等作物。000地號土地為池塘，000、000地號土地如附圖所示黃線東側土地自103年起均無耕作，為兩造所不爭。

㈡000、000地號土地於38年間系爭租約簽訂時之地目均為畑（旱地），於42年1月22日地目變更為溜（灌溉用之塘湖、

沼澤）、建，已非耕地。雖自44年1月1日起至49年12月31日止雙方續訂租約，僅成立一般土地租賃契約，不影響000、000、000地號土地之耕地租約。

㈢系爭租約登記簿載明，余立賢3人於66年繼承為承租人時，辦理變更登記，余阿鼎承租之耕地為000、000、000、000地號土地，余立賢3人訂立分耕，000地號土地為池塘，3兄弟共同使用，3人各按3分之1負擔租金。嗣余金明將其耕作權讓渡予余立賢，余成發、余彭梅英再繼承余立賢、余立兆之承租人地位，上開讓渡、繼承並均登記於租約登記簿。上訴人自承歷年來均以3分之2、3分之1分別向余成發、余彭梅英收取租金。參諸第一審法院現場勘驗結果，000、000地號土地全部由余成發種植水稻、香蕉、多種蔬果，余成發與余彭梅英種植之000、000地號土地間以竹林等天然植物或駁坎為界，擺放農具之位置亦不相同，經計算余成發實際耕作面積合計12,073.58平方公尺（000、000地號土地全部，與附圖000地號土地X部分、000地號土地Y部分面積總和），約佔上開4筆土地總面積72%，佐以系爭終止協議書記載余彭梅英實際耕作面積為5,207.2平方公尺，約占上開4筆土地總面積31%，各接近系爭土地總面積3分之2（約67%）、3分之1（約33%），可知余成發分耕位置為000、000地號土地全部及附圖黃線以西土地（包括000、000地號土地如附圖所示Ｘ、Ｙ部分，下合稱甲租約土地），余彭梅英分耕位置為附圖黃線東側土地（000、000地號土地其餘部分，下稱乙租約土地），與出租人即上訴人間各有租約，余成發、余彭梅英就其各自租約有無減租條例第16條第1項、第17條第1項第2款至第4款之不自任耕作或放棄耕作權、欠租、繼續一年不為耕作等無效或終止事由，其租約之效力，應分別判斷。

㈣上訴人未證明余成發任由不明人士在000地號土地耕種。參酌行政院農業委員會林務局農林航空測量所（嗣更名為農業部林業及自然保育署航測及遙測分署，下簡稱航測分署）之航照圖及判讀結果、航測分署114年3月19日覆函、新埔鎮公

所114年3月18日函、農戶種稻及轉作、休耕申報書，及證人廖錦雲、姜曉雲證詞，可知余成發自100年起均持續於其所分耕之000地號土地耕種、整地，或申報轉作綠肥作物，與其分耕面積相當，並未不自任耕作，亦未任令土地荒蕪廢耕，難認其主觀上有放棄耕作權，或繼續一年不為耕作。系爭租約約定之租金為稻穀2,186公斤，余成發歷年均繳納與分耕面積相當之租穀1,515公斤，為上訴人所自承。38年租約就000、000地號土地雖約定租金之正產物為番薯，惟110年租約僅就000、000、000地號等3筆土地約定租金正產物為稻穀，000、000地號土地之正產物為空白，佐以000地號土地為供灌溉用之水池，84年租約在000地號土地下方載明：本筆暫作農舍用途，且上訴人長期僅收取上開租穀，未曾要求余成發繳交甘藷租金，難認余成發有短付租金。上訴人主張其與余成發間之租約有減租條例第16條第1項、第17條第2款至第4款終止事由，自無可採。余成發本於分耕租約及000地號土地租約，占有甲租約土地及000地號土地（最後續約租期至115年12月31日止，尚未屆至），不及於乙租約土地，上訴人請求確認其與余成發間就系爭土地租賃關係不存在，余成發應會同辦理註銷系爭租約登記，及請求余成發騰空返還系爭土地及按年給付不當得利4萬4,684元，均屬無據。

㈤余建興於103年11月16日代余彭梅英與上訴人簽訂系爭終止協議書，並代為受領5萬元，余彭梅英此後即未耕作或繳納租金，惟雙方未再行履約，為兩造所不爭，可認103年11月16日經雙方合意終止租約，上訴人亦同意余彭梅英退出000地號土地租約，雙方已無租約存在，不因上訴人後續未付補償金或103年間余彭梅英單獨申請續訂租約，使土地租約關係回復。該租約終止後，余建興無從繼承余彭梅英之分耕租約及000地號土地租約，自無給付租金之義務。除已確定其應返還之租地，暨自110年1月26日起算之不當得利，甲租約土地余建興並未占用；又系爭租約最後續約之承租人為余彭梅

英，其法定繼承人，除余建興外，尚有訴外人余玉蘭、余秀燕、余秀娥、余卉萍，上訴人僅請求余建興1人會同註銷系爭租約，於法未合。是上訴人請求余建興給付租金、騰空返還甲租約土地、按年給付前開土地之不當得利2萬9,789元，及會同辦理註銷系爭租約登記，均無可採。

㈥從而，上訴人請求確認其與余成發間就系爭土地租賃關係不存在，與余建興間就甲租約土地之租賃關係不存在，依民法第767條第1項前段規定請求被上訴人2人會同註銷系爭租約登記，余成發騰空返還系爭土地、余建興返還甲租約土地，依民法第179條規定請求余成發、余建興按年各給付4萬4,684元、2萬9,789元之不當得利，及余建興給付租金8萬9,370元暨自111年2月18日起加計法定遲延利息，均無理由，應予駁回，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻防及舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第一審所為上訴人上開部分勝訴之判決，駁回該部分第一審之訴。

四、按依減租條例成立之耕地租佃，所承租之土地應以土地法第106條規定之農地為限。倘成立租賃關係之始即以承租農地供耕作之用，而成立三七五耕地租佃關係，嗣後於耕地租佃關係存續中，所承租之耕地經依法編定為非耕地使用時，雖出租人得依減租條例第17條第1項第5款規定，終止耕地租約，惟如出租人未依法終止耕地租約關係，原三七五耕地租佃關係並不因出租耕地嗣後變更為非耕地而受影響。查000、000地號土地於38年間簽訂系爭租約時，地目均為畑（旱地），於42年1月22日變更為溜及建，歷經多次續約，最後一次之耕地租約末頁日期為109年10月27日，租期為104年1月1日起至109年12月31日止，000、000地號土地均仍列於耕地租約之租賃土地欄位，出租人即上訴人於110年向新埔鎮公所提出耕地三七五租約終止、註銷登記申請書之標的亦有000、000地號土地（見一審卷一第96至99頁、第299至302頁、第347至349頁），前未曾依減租條例第17條第1項第5款、第2項規定終止000、000地號土地之耕地租約關係。承

租人即余阿鼎、余立賢、余成發就此2筆土地持續為從來之使用（000地號土地有農舍及種植蔬果，000地號土地為灌溉用池塘），系爭租約即原三七五耕地租佃關係不因該2筆土地之地目變更為非耕地而受影響。上訴人與余成發間就甲租約土地（000、000地號土地全部，000、000地號土地如附圖所示黃線西側X、Y部分）及000地號土地之分耕範圍，自仍有耕地租賃關係存在。原審所為上開部分之認定，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。另原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，認定余彭梅英之分耕範圍係附圖所示000、000地號土地黃線東側與000地號土地，其租約因與上訴人合意終止而不存在，其餘土地則為余成發分耕範圍，並無主文與理由矛盾之違背法令情事。余成發無不自任耕作，其分耕租約無減租條例所定之終止事由；上訴人與余彭梅英間之租約既已終止，不得再請求余建興給付租金，且該租約註銷登記應由余彭梅英全體繼承人為之，因而為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，猶就原審採證、認事、解釋契約之職權行使，及其他與判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　吳　美　蒼

法官　陳　容　正

法官　蔡　孟　珊

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　宜　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　13　　日