

最高法院民事判決

110年度台上字第1087號

上訴人 陳鄭玉盞
鄭添池

共同

訴訟代理人 蕭能維律師

被上訴人 陳耀楨

訴訟代理人 林維毅律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國109年6月23日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（108年度重上字第68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、本件被上訴人主張：伊所有坐落高雄市○○區○○○段000之0、000、000之0、000之0、000之0地號土地（下合稱系爭土地），原由上訴人之被繼承人鄭清水於民國39年2月24日向伊承租耕作，並簽訂耕地租約（下稱系爭租約）。鄭清水死亡後，上訴人及第一審共同被告鄭添煌（嗣於107年5月10日死亡，由上訴人以第三順位繼承人身分承受訴訟）繼承其承租權而變更承租人名義，並續訂租約至109年10月31日。惟上訴人於租賃期間，在000之0地號土地興建如原判決附圖（下稱附圖）一所示A、B、C建物（下合稱系爭建物），並裝設冷氣、熱水器、洗衣機、冰箱、沙發、爐具、衛浴設備（下合稱系爭設備），擺放彈簧床、衣櫥，及鋪設地磚；又將附圖一所示000地號土地停車格部分鋪設水泥，闢為停車場（下稱系爭停車格）使用，有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，系爭租約無效等情，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭建物，並將系爭土地上之植栽清除、騰空後，返還系爭土地予伊之判決。

01 二、上訴人則以：系爭建物係50年間已存在之老舊磚造鐵皮建物
02 供作簡易農耕休息及農具倉儲之用，所占土地面積比例不
03 高，現仍由伊種植香蕉、西施柚、芒果、甘蔗、西印度櫻桃
04 地瓜葉、黃帝豆及竹子等農作物；另系爭停車格係遭他人
05 無權占用，伊無不自任耕作情形。況被上訴人遲至106年間
06 始以系爭建物存在為由，主張伊不自任耕作，基於誠信原則
07 顯係權利失效等語，資為抗辯。

08 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭土地為被
09 上訴人所有，上訴人以系爭租約向被上訴人承租系爭土地，
10 並於000之0地號土地興建系爭建物，系爭建物裝設系爭設備
11 擺放彈簧床、衣櫥，及鋪設地磚；且系爭停車格原鋪設水
12 泥闢為停車場使用，上訴人以訴外人楊清秀、徐德華（下合
13 稱楊清秀等2人）鋪設系爭停車格、占用000地號土地，訴請
14 其等返還土地，嗣楊清秀等2人同意返還占用土地，經上訴
15 人撤回調解之聲請（原判決誤繕為調解成立），為兩造所不
16 爭。000之0地號土地除興建系爭建物外，另搭建如附圖二所
17 示D、E建物、F通道及G水池，其中D、E建物在高雄市政府耕
18 地租佃委員會於106年10月27日現場勘驗前已拆除。而系爭
19 建物除裝設、擺放上開物品外，尚擺設電視、設置開放式廚
20 房，且冰箱有大、小型兩台，A建物內並鋪設木質地板、擺
21 設黑色長桌、設置大型木質衣櫥，足見系爭建物可供一般人
22 食、宿、衣、樂等長期居住生活使用，非屬僅為便利耕作所
23 設置之簡單農舍。佐以系爭建物自104年至106年間平均每
24 月用電量，約與台灣電力股份有限公司公布平均每戶家庭每
25 月用電量大致相符，益徵系爭建物確供人長期居住使用。又
26 系爭停車格原鋪設水泥闢為停車場使用，堪認上訴人長期未
27 於000地號土地耕作。上訴人所辯：因000地號與000之0地號
28 土地間有馬路隔開，致伊不知尚承租000地號土地可供耕作
29 等語，無從資為有利於上訴人之認定。經比對系爭土地於69
30 年6月9日拍攝之空拍圖、附圖一之複丈成果圖，前者於空拍
31 前存在之建物所占面積、位置，核與附圖一測繪之系爭建物面

01 積、位置相近，堪認系爭建物至遲於69年6月9日即已建造完
02 成。上訴人於承租之系爭土地，或以系爭建物供居住使用，
03 擅自將一部分耕地變更為耕作以外之用途，或始終未供耕作
04 之用，均屬未自任耕作，系爭租約因而無效。兩造於系爭租
05 約無效後，並未另成立其他租約，無權利失效原則之適用，
06 亦不因被上訴人於原訂租約租期屆滿後，依耕地三七五減租
07 條例第6條第1項、第20條規定換訂租約，繼續收取租金，而
08 使原已無效之租約恢復其效力。上訴人於系爭租約無效後，
09 已喪失占有使用系爭土地之合法權源，則被上訴人請求上訴
10 人返還系爭土地，難認有權利濫用或違反誠信原則之情事。
11 從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求如上述聲明
12 理由，為其心證之所由得，並說明上訴人其他抗辯暨
13 聲明證據為不足採及不逐一論駁之理由，因而將第一審所為
14 駁回被上訴人請求如上給付之判決廢棄，改判如其所聲明。

15 四、按承租人違反耕地三七五減租條例第16條規定不自任耕作時
16 原訂租約無效。所謂無效，係當然無效，不待出租人主張
17 故耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外
18 不因出租人嗣後繼續收取租金、承租人使用未自任耕作土
19 地，或於原訂租約租期屆滿後，依同條例第6條第1項、第20
20 條換訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力。查系爭建物
21 可供一般人長期居住生活使用，非屬僅為便利耕作所設置之
22 簡單農舍，且000之0地號土地原搭建如附圖二所示D、E建物
23 系爭停車格亦經鋪設水泥闢為停車場使用，上訴人長期未
24 於000地號土地耕作，均為原審所合法確定之事實。而000、
25 000之0、000之0、000之0地號土地原屬同一筆土地，嗣由原
26 000地號土地分割增加000之0至000之0地號土地，有土地登
27 記第一類謄本足稽（見一審卷第98至101頁）；且上訴人於
28 第一審審理時，始對楊清秀等2人請求返還占用系爭停車格
29 土地，經楊清秀等2人於調解程序同意將車輛移走、拆除車
30 棚，由上訴人撤回調解之聲請，並陳報系爭停車格刨除水泥
31 照片，亦有臺灣高雄地方法院108年度雄司調字第115號調解

01 程序筆錄、照片4幀可參（見同上卷第216至217頁、第219至
02 221頁），原審因認上訴人未自任耕作，進而以上述理由為
03 上訴人不利之論斷，依上說明，經核於法洵無違背。次按權
04 利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊情事足使義務人
05 正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難僅因權利人久未
06 行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信原則而權利失效
07 。所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或不作為（例如經
08 相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極從事與行
09 使權利相互矛盾之行為等，始足當之。上訴人並未說明並證
10 明被上訴人有何足以使其信賴不欲請求返還土地之特殊情事
11 ，原審因而認定被上訴人得請求返還系爭土地，於法亦無不
12 合。上訴論旨，猶執陳詞，徒以就原審取捨證據、認定事實
13 及適用法律之職權行使，暨其他贅述而與判決基礎無涉之理
14 由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

15 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
16 449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 17 日

18 最高法院民事第九庭

19 審判長法官 盧 彥 如

20 法官 林 麗 玲

21 法官 張 恩 賜

22 法官 汪 漢 卿

23 法官 吳 麗 惠

24 本件正本證明與原本無異

25 書 記 官

26 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日