

【裁判字號】99,台上,1805

【裁判日期】990930

【裁判案由】請求塗銷耕地租約登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一八〇五號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 辛 武律師

被上訴人 乙○○

訴訟代理人 沈政雄律師

上列當事人間請求塗銷耕地租約登記事件，上訴人對於中華民國九十九年四月二十七日台灣高等法院第二審判決（九十八年度上字第一六一號），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

本件原審以：坐落台北縣蘆洲市○○段（下均同段）二八二地號土地（重測前為台北縣蘆洲市和尚洲樓子厝段三七之一地號，下稱系爭土地）係被上訴人與訴外人黃李彩蓮、李阿勉、蔡國松、蔡仲勝、蔡宗育、蔡靜如、蔡長晉、李清城、李清塞、李純昌等十人（下稱黃李彩蓮等十人）公同共有，及與訴外人李寬裕、李鳳藻、李彥雄、李豆陣、李文雄、李清城、李清塞、李純昌及蘆洲市保和宮等九人分別共有，系爭土地登記簿謄本之其他登記事項欄記載「有三七五租約」，租約所載私有耕地之出租人為李保和、承租人為李孝神（下稱系爭三七五租約）等情，為兩造所不爭，並有土地登記簿謄本、台灣省台北縣私有耕地租約可稽。茲被上訴人主張系爭土地之共有人蘆洲市保和宮以李保和名義與李孝神訂立系爭租約，事前未徵得系爭土地其他共有人全體同意，事後亦未經系爭土地共有人全體承認，對被上訴人及其他共有人不生效力；且上訴人有不自任耕作之情形，系爭租約全部無效，系爭三七五租約登記屬妨害全體共有人之權利行使，伊已經全體公同共有人之同意，請求上訴人塗銷系爭三七五租約登記云云，上訴人則否認之，兩造情詞各執。經查：被上訴人係本於民法第七百六十七條及第八百二十一條之物上請求權規定，請求上訴人塗銷系爭三七五租約登記，與其之前請求確認上訴人與其及系爭土地全體共有人就系爭土地間之系爭三七五租約法律關係不存在，並無民事訴訟法第四百條第一項規定一事不再理之情形，亦無庸先經調解、調處等程序。被上訴人已取得其餘公同共有人出具之同意書，其提起本件訴訟於當事人之適格自無欠缺。依耕地三

七五減租條例訂定之耕地租約固屬債權契約，然土地上有耕地租約登記，自係對於該土地所有權附加負擔。被上訴人本於民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定，請求上訴人塗銷系爭三七五租約登記，並無當事人不適格及逾其權利之情形。按共有物全部或一部之出租，屬民法第八百二十條第一項所規定之管理行為，除契約另有約定外，依修正前民法第八百二十條第一項規定，應由共有人全體共同管理之。如共有人中之一人未經他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人不生效力。而未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收益，須徵得共有人全體之同意，如未經他共有人之同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害。查系爭三七五租約係由「李保和」與上訴人之被繼承人李孝神所訂立，其上未有系爭土地其他共有人之簽名或蓋章，不論該租約是否為真正，「李保和」於訂約前既未經系爭土地全體共有人之同意即擅自出租，訂約後復未得系爭土地全體共有人之承認，對於未同意出租之被上訴人及其他公司共有人，仍不生效力。又承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，耕地三七五減租條例第十六條第一項、第二項分別定有明文。又耕地三七五減租條例第十六條第二項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。而所謂承租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言。查系爭三七五租約土地清冊標示，除系爭土地外並包括二八一地號土地在內，經履勘租賃土地使用情形結果，二八一地號土地有鋪設水泥之道路，其上搭建鐵棚貨櫃，擺放攤架、廢棄貨車車廂、屬建築使用之模板、鷹架、水泥施工車、塑膠水管等，系爭土地上種植竹子、火龍果、龍眼、薑、芋頭及絲瓜，上訴人雖在系爭土地上有種植竹子、火龍果、龍眼、薑、芋頭及絲瓜之事實，惟於同租約之二八一地號土地上卻鋪設水泥，搭建鐵棚貨櫃，擺放攤架、廢棄貨車車廂、屬建築使用之模板、鷹架、水泥施工車、塑膠水管等，嚴重破壞土地生產力之行為，自屬違反民法第四百三十二條第一項規定，與農業耕作無關，顯見上訴人於該土地有不供耕作使用之事實。卷附行政院農業委員會林務局農林航空測量所拍攝之航照圖經立體判讀結果，土地使用狀況係：(一)八十四年一月六日航照：雜草。(二)九十年十一月二十九日航照：鐵皮屋、汽車堆置場。(三)九十四年三月二十六日航照：鐵皮屋、堆置器材、雜草及幼樹。亦經台北縣三重地政事務所人員

至現場就前揭航照圖指界，確認被上訴人提出之航照圖中黃色框所標示位置即為二八一地號土地部分，可見二八一地號土地於履勘之前，已有不自任耕作之事實發生，原定之系爭三七五租約當然全部歸於無效。本件被上訴人係主張系爭三七五租約無效，與耕地三七五減租條例第十九條第一項規定之情形有間。上訴人執其賴耕作系爭土地維生，辯稱被上訴人不得收回自耕云云，亦不可採。系爭三七五租約之出租人「李保和」未經系爭土地全體共有人之同意或承認，對於包括被上訴人在內之系爭土地其他共有人原不生效力，系爭三七五租約且因上訴人有不自任耕作之情事而無效。則系爭土地既仍存有系爭三七五租約登記，自屬妨害系爭土地共有人之權利，被上訴人依民法第七百六十七條、第八百二十一條規定，請求上訴人塗銷其在系爭三七五租約登記，洵屬有據，因此維持第一審所為命上訴人塗銷系爭三七五租約登記之判決，駁回上訴人之上訴。按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第八百二十一條前段定有明文，本件被上訴人係系爭土地應有部分之共同共有人，已經其他共同共有人黃李彩蓮等十人同意行使共有人之權利，而系爭三七五租約之訂定，未經被上訴人及蘆洲市保和宮以外之他共有人同意或承認，既為原審合法確定之事實，則原審以上開理由，認被上訴人主張系爭三七五租約對其不生效力，且已因上訴人不自任耕作而無效，而准被上訴人所為命上訴人塗銷系爭三七五租約登記之請求，經核尚無違誤。上訴論旨，猶執前詞，指摘原判決為不當，非有理由。至上訴人提起第三審上訴後，又辯稱：系爭土地歸蘆洲保和宮使用，二八三地號土地歸被上訴人等使用，乃為引水灌溉避免糾紛之交換，蘆洲保和宮將系爭土地出租予伊，放棄二八三地號使用權，未將之出租予任何人耕種云云，核係一種新事實（即新防禦方法）。本院依法不得斟酌（本院二十八年上字第八一七號判例參照），併此明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 三十 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 鄭 玉 山

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 十 月 十 二 日  
Q