

【裁判字號】85,台上,909

【裁判日期】850426

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第九〇九號

上訴人 唐榮鐵工廠股份有限公司

法定代理人 徐希學

訴訟代理人 謝慶輝律師

李明益律師

吳文琳律師

被上訴人 甲○○

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十四年五月一日台灣高等法院高雄分院第二審判決（八十三年度重上字第七五號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件上訴人之法定代理人於上訴第三審後，變更爲徐希學，有台灣省政府八十四年六月二十三日府人二字第一五〇二〇一號函影本一份在卷爲憑，茲據徐希學聲明承受訴訟，核無不合，合先明。

次查，上訴人主張：被上訴人之祖父吳三福，於民國四十七年一月一日向伊承租高雄市○○區○○段一小段四五二之四號（即重測前三塊厝段九〇九號）面積〇點一一六四公頃、同小段四五九號（即重測前三塊厝段九五七號）面積〇點〇二九一公頃、同小段四五一之三號（即重測前三塊厝段九七三號）面積〇點一九四〇公頃等三筆土地，嗣由被上訴人繼承。惟被上訴人竟將四五一之三號土地，分別提供予第一審共同被告陳彥志及趙珍龍闢建釣魚池，被上訴人顯有不自任耕作情事，依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，原訂租約無效等情。求爲命被上訴人將上開土地地上物拆除，交還土地之判決。

被上訴人則以：伊祖父吳三福所承租之土地，係上開四五二之四、四五九號大部分土地，至四五一之三號並無承租，且無使用。伊於六十三年、六十四年及六十七年間，即向上訴人表明兩造租賃契約之地號與實際耕作之土地不符。至經高雄市政府地政處三民地政事務所測量結果，伊使用四五一之三號土地〇點〇〇三〇公頃，應係地號間地界不明所造成。實際上，伊並未使用該部分土地，亦無交付陳彥希、趙珍龍使用等語。資爲抗辯。

原審維持第一審所爲上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：查，上訴人主張被上訴人向其承租上開三筆土地，固有其提出之租賃契約影本爲證。惟上開四五一之三號面積〇點二八八四公頃，係於七十四年間分割自四五一號，而四五一號係於七十三年間，自重測前三塊厝段九七三之二號面積〇點四七五七公頃更新而來。而三塊厝九七三之二號，又分割自三塊厝段九七三號面積〇點八九五七公頃，此有重測前後土地登記簿謄本足憑。但依租賃契約所載，被上訴人僅承租三塊厝段九七三號土地之

一部分○點二〇〇〇甲即○點一九四〇公頃。然原三塊厝段九七三號土地自四十七年一月間至七十四年間止，歷經五十三年六月二十日實施都市平均地權條例分割，七十三年七月二十七日實施重測，七十四年四月八日逕為分割，遂成為中都段一小段四四五、四四五之一、四四五之二、四四五之三、四四五之四、四四五之五、四四六、四四六之一、四四六之二、四五一、四五一之一、四五一之二、四五一之三及中都段二小段三號、中都段三小段二九號等多筆。兩造訂立租賃契約時，三塊厝段九七三號土地面積有○點八九五七公頃，而被上訴人僅承租其中之○點一九四〇公頃，則上訴人如何確定該○點一九四〇公頃，即係現今之中都段一小段四五一之三號土地之一部分，始為關鍵。茲證人即良佳正測量工程顧問有限公司（下稱良佳正公司）測量人員鍾煥昌及陳文斌結證：渠等係先將本件土地使用現況測量繪製成圖後，套繪於新地籍圖上，再依據上訴人公司職員之指示，及為使被上訴人承租之三筆土地位置相連接，乃於測量圖上定出被上訴人承租之範圍等情，足徵良佳正公司之調查表及測量圖上被上訴人承租土地之位置，係基於上訴人公司職員之指示，及為使承租土地位置相連接所得之結果，尚非良佳正公司自行測量所得。而被上訴人承租土地之位置，何以係上訴人公司職員所指示之位置，並無確切證明。參諸被上訴人提出六十一年間所拍攝伊承租漁池之照片，其地形與現今之形狀大致相符，與中都段一小段四五一之三號土地間有堤岸為界。又陳彥志、趙珍龍陳稱：四五一之三號土地上之漁池，係伊向訴外人洪昭南承租，而非向被上訴人承租等情，及證人陳玉岸結證：被上訴人未租用四五一之三號土地等語，堪認被上訴人迄未使用上開四五一之三號土地，尚難遽依良佳正公司之調查表及測量圖，認定被上訴人有使用四五一之三號土地之情事。況被上訴人早於六十三年、六十四年及六十七年間，即向上訴人表明租約土地與耕作現況不符，有其提出之上訴人公司磚廠六十三年十二月十八日新唐磚總字第四一二號、六十四年七月十六日新唐磚總字第二七三號函為憑。惟兩造迄未就被上訴人實際耕作土地面積予以調整訂正，以致被上訴人耕作土地竟有非租約範圍內土地之情事。另參以被上訴人承租上開四五二之四號土地，使用面積為○點一六八七公頃，其餘如四五二、四五二之一、四五二之二、四五二之三號土地，亦有使用一部分土地之情形，足見被上訴人所辯，四五一之三號土地，伊僅使用○點〇〇三〇公頃，應係地號間地界不明所造成，非伊承租範圍云云，堪認與事實相符，尚不得以被上訴人有使用四五一之三號土地○點〇〇三〇公頃，而認其有將該筆大部分土地提供他人使用之情形。是上訴人主張，被上訴人對四五一之三號土地，未自任耕作，訴請被上訴人拆除地上物還地，於法無據，不能准許等詞。為其判斷之基礎。

查，上訴人於原審主張：「證人陳玉岸現與伊因另案租佃爭議事件，尚在訴訟繫屬中（原審另案八十三年度重上字第十一號），其證言難免偏頗，不足採信。至於陳彥志、趙珍龍所供系爭土地，係向訴外人洪昭南承租，並未舉證證明，自不足為被上訴人有利之證明」等語（原審卷二七頁反面），此與判斷彼等證詞或陳述是否可為採用攸關，原審摺置未論，自屬可議。次查，原審以臆測之詞，認定被上訴人使用中都段一小段四五一之三號土地○點〇〇三〇公頃，乃地號間地界不明所致，亦欠允洽。按上訴人與被上訴人之祖父吳三福所簽訂之租賃契約（見一審卷一二七頁），其租賃土地標的，確有上開四五一之三號土地分割、重測前之三塊厝段九七三號土地面積○點二

○○○甲即一九四〇平方公尺，被上訴人亦確使用該筆內土地〇點〇〇三〇公頃。而上訴人主張，其餘土地係被上訴人交由他人使用，經營「麗池釣魚場」等語（見原審卷三一頁正面、四八頁正面、八六頁反面），其實情如何，事關被上訴人是否有未自任耕作之情事，自有發回再行調查審認之必要。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予之廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 二 十 六 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 范 秉 閣

法官 朱 錦 娟

法官 許 澍 林

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 五 月 十 日