

【裁判字號】85,台上,911

【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九一一號

上訴人 乙○○

訴訟代理人 李祖麟律師
劉昌崙律師
唐行深律師

被上訴人 丙○○

甲○○

洪吉春

黃阿樣

共 同

訴訟代理人 陳國堂律師

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十三年十一月三十日台灣高等法院第二審判決（八十二年度上字第一七三四號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國四十二年一月一日與坐落台北縣中和市○○段水尾小段一一一一、一二一二號土地之原地主即訴外人游興仁、游興德二人（簡稱游興仁等）訂立耕地三七五租約，租耕該土地至四十七年十二月三十一日止。租期屆滿後，伊仍繼續為耕作收益，出租人並未為反對之意思表示，應視為不定期限繼續該租約。嗣上開土地分割為十筆，並分別轉讓予被上訴人，除其中五筆土地被徵收外，租佃關係依法應仍存在於其餘如原判決附表所示之五筆土地（以下簡稱系爭耕地）上。詎被上訴人竟否認與伊間就系爭耕地有租佃關係存在等情，求為確認兩造間就系爭耕地有租佃關係存在，並命被上訴人就系爭土地協同伊辦理耕地三七五租約變更登記之判決。

被上訴人則以：上訴人雖曾與游興仁等訂立耕地三七五租約，但於四十七年租期屆滿前即無耕作跡象，屆滿後又無繼續耕作之事實，應無民法第四百五十一條視為不定期租賃規定之適用。且上訴人日久未自任耕作，依耕地三七五減租條例第十六條第一、二項之規定，原訂租約亦屬無效。又上訴人從未繳付租金，應視為已放棄耕作權。再者，上訴人業於四十七年八月二十四日收受新台幣（以下同）五千元補償金，而與出租人游興仁、游興德協議終止三七五租約，故系爭耕地之租賃契約已因雙方合意而終止等語，資為抗辯。

原審依審理之結果，以：上訴人固於四十二年一月一日與訴外人游興仁等二人就系爭土地訂立耕地三七五租約，租期至四十七年十二月三十一日止，而於五十二年間原出租耕地經分割後，系爭土地即轉讓予被上訴人，有台灣省台北縣私有耕地租約、土地

登記簿謄本附卷可稽。惟查上訴人於四十七年八月十六日立具同意書予原出租人游興仁等，內謂：「茲本人承租台端之土地，……今因本人改業為工，在磚廠從業，故自願將承租土地無條件退還台端，而雙方共同應需提出申請租約終止之案，倘有發生須要補附證件或蓋章等事，本人應無條件隨時許允，決無藉故刁難拖延。」並簽立收據載明：茲收到台端補償本人承租台端土地地上全部之青苗補償費及轉業輔導金五千元。有該同意書及收據在卷可憑。證人即游興德之妻游吳祖麗亦到庭提出該同意書及收據，並結證：「系爭土地本是我們的（即游興仁、游興德共有），約於四十五年前分家時，分給游興德，但名義上仍為二人共有。以前無書面租約，都由我去收租，當時是租予乙○○、林阿惜、林阿景三兄弟，由他們三人再分區從事農作，後來我將地賣予黃阿樣及乙○○。我賣予乙○○部分即土地買賣契約書略圖之建物所在地；黃阿樣亦承諾要分割時會協助辦理。乙○○出具同意書給游興德放棄承租。乙○○轉業，亦收到游興仁、游興德所給之補償費，有出具收據。」等語。查上開同意書及收據上上訴人名義之印文，經將上訴人及林永景、林清發與游興德於四十七年八月二十七日（原判決誤記為十七日）所訂立之土地買賣契約書上印文比對結果，完全相同；該土地買賣契約書亦經證人林安市證明為真正，即上訴人亦自承其曾將印章交與代書辦理該土地買賣事務時使用，足證上開同意書及收據均為真正。況且上訴人自認於系爭土地上如原判決附圖一斜線部分所示廣大面積之鐵工廠，自五十九年起即已存在，亦不否認自四十七年租期屆滿後即未付租予任何人。則系爭土地上鐵工廠存在如此之久，上訴人始終並無爭議，亦未付租，即足以證明其於出具同意書當時即有與游興仁等二人終止租賃契約之合意。故本件租賃契約顯然已於租期屆滿前上訴人出具同意書之四十七年八月十六日經雙方合意而終止。至收據上所載補償金額合理與否，與系爭租約已經終止之效力不生影響。證人林安市與上訴人有叔姪近親關係，所證系爭土地一直有在種東西；伊代林清發至林順代書處蓋章時，並未聽聞有談及上訴人要放棄耕作權等語，並不足以推翻上開同意書及收據為真正之事實及系爭租約已經終止之認定。又上訴人雖未協同游興仁等二人為租約之終止登記，但耕地三七五減租條例第六條第一項後段規定，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之終止，須經登記，始能生效。上訴人既自願將系爭土地無條件退還出租人游興仁等二人，而出租人亦予同意，雙方自己發生合意終止租約之效力。上訴人主張該同意書已逾十五年之請求權時效云云，殊有未合。上訴人此外復未舉證證明與原出租人或新地主即被上訴人間有更新訂立租約之情事，則即令其於租約終止後迄今仍占有部分土地，亦屬另一問題，無從因此認為兩造間就系爭土地有租佃關係存在，為其心證之所由得。因而將第一審所為上訴人勝訴判決廢棄，改判駁回其訴，經核於法洵無不合。上訴論旨，仍就原審取捨證據、認定事實及解釋意思表示之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

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 八 十 五 年 四 月 二 十 六 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 吳 啓 賓

法官 洪 根 樹
法官 謝 正 勝
法官 劉 福 來
法官 黃 熙 媽

右正本證明與原本無異

中 華 民 國 八 十 五 年 五 月 四 日
書 記 官