

【裁判字號】99,台上,732

【裁判日期】990429

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第七三二號

上 訴 人 L ○ ○即黃獻.

M ○ ○即黃獻.

N ○ ○同上).

O ○ ○同上).

P ○ ○同上).

Q ○ ○同上).

R ○ ○同上).

S ○ ○同上).

T ○ ○同上).

U ○ ○同上).

V ○ ○同上).

共 同

訴訟代理人 施 中 川律師

許 雅 婷律師

被 上 訴 人 未 ○ ○

甲 ○ ○

乙 ○ ○

申 ○ ○即陳澤.

上 列三 人

共 同

訴訟代理人 張 玲 綺律師

被 上 訴 人 黃 ○ ○ 住台北市○○○路○段25巷1號3樓

辰 ○ ○ 住同上

巳 ○ ○ 住同上

午 ○ ○ 住同上

A ○ ○ 住同上

Z ○ ○ 住4160 Goldenseal Way Hilliardo,H0
0000-0000.USA (應受送達處所不明)

W ○ ○ 住台北市○○街155巷10號10樓

庚 ○ ○ (即陳澤生之承受訴訟人)

住台北市○○○路○段137巷52號3樓

辛 ○ ○ (同上)

住同上

壬○○○ 住台灣省台北縣中和市○○路16號2樓

之2

癸 ○ ○ 住台北市○○路368號16樓之1

子 ○ 住台北市○○街27號3樓之2

丑 ○ ○ 住同上

K ○ ○ (即周甲申之承受訴訟人)

住台灣省台北縣三重市○○○路303號4樓

E ○ ○ (同上)

住同上

F ○ ○ (同上)

住同上

G ○ ○ (同上)

住同上

H ○ ○ (同上)

住台北市○○街238巷4號

寅 ○ 住台北市○○街162巷10弄3號4樓

卯○○○ 住台灣省台北縣新莊市○○路152巷31之1號

J ○ ○ ○ (即陳澤吉之承受訴訟人)

住台北市○○路○段691巷9號5樓

丙 ○ ○ (同上)

住同上

丁 ○ ○ (同上)

住同上號6樓

戊 ○ ○ (同上)

住台北市○○路161巷3之1號4樓

己 ○ ○ (同上)

住台北市○○路○段30巷4弄2號2樓

宙 ○ ○ (同上)

住台北市○○街15之1號1樓

B ○ ○ ○ (即周甲乙之承受訴訟人)

住台北市○○街162巷10弄1號4樓

D ○ ○ (同上)

住同上弄3號4樓

I ○ ○ (同上)

住同上

C ○ ○ (同上)

住同上

酉 ○ ○ 住台北市○○路460巷18弄10號6樓

(應受送達處所不明)

X ○ ○ 住台北市○○○路○段232巷12號

Y ○ ○ 住台灣省台北縣新店市○○路30巷13號
7樓之3

戌○○○○

住台灣省台北縣淡水鎮○○○路○段137
號11樓之3

亥 ○ ○ 住台灣省台北縣淡水鎮○○○路143號
10樓

天 ○ ○ 住台北市○○路460巷18弄10號6樓

地 ○ ○ 住台北市○○街170巷14號7樓

玄 ○ ○ 住台北市○○○路○段116號10樓

宇 ○ ○ 住台北市○○街29巷7號

上列當事人間因租佃爭議事件，上訴人對於中華民國九十八年十一月四日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度上更(二)字第七四號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人L○○請求被上訴人未○○以次十人就坐落台北市○○區○○段二小段三地號土地內面積○·○二六○公頃耕地續訂租約、辦理登記，並命被上訴人甲○○以次四十一人同意領取提存款新台幣三百三十八萬八千三百五十五元之訴及對被上訴人宇○○之追加之訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回台灣高等法院。

上訴人M○○以次十人之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人M○○以次十人之上訴部分，由該十人負擔。

理 由

本件原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴，並駁回其追加之訴，係以：坐落台北市大同區○○○段六二七、六四一地號等二筆土地原為陳錫銘、陳錫鍾、陳錫慶等三人（下合稱出租人）共有，應有部分各三分之一，自民國四十四年一月一日起出租與黃獻深、黃獻海及訴外人黃素香、劉塗等人耕作。上訴人L○○為黃獻深之繼承人，上訴人M○○以次十人為黃獻海之繼承人，被上訴人則為出租人之繼承人或土地受讓人。上開六四一地號土地經公告徵收為道路用地，六二七地號土地則經分割、標示變更後，成為大龍段二小段三、三之一、三之二、四、五地號等五筆土地。被上訴人抗辯黃獻深、黃獻海於七十三年十二月三十一日租期屆滿後，將承租之五地號土地提供他人興建「包公廟」一節，經其提出現場照片、林務局農林航空測量所於七十

五年六月二十三日拍攝之空照圖影本、分耕圖為證，並經第一審法院至現場查勘及台北市建成地政事務所於八十三年九月二十三日派員赴現場測量明確，製有複丈成果圖可憑，而證人即另位承租人黃素香於八十三年十月十一日在第一審證稱黃獻深、黃獻海均曾到其家洽談建廟事宜，參諸黃獻海曾於七十四年十月十七日與黃素香共同向台北市大同區公所陳情請求拆除「包公廟」，嗣於十一日後即撤回陳情，且黃獻深、黃獻海於包公廟長達一年餘之興建期間均無任何阻止興建行爲或有任何反對表示，顯見黃獻深、黃獻海自始同意及曾參與建廟，僅因原訂有耕地三七五租約而作態陳情旋即撤回。經測量結果，「包公廟」主廟至少有三十二平方公尺坐落於黃獻海所分耕之五地號土地內，堪認黃獻深、黃獻海確有未自任耕作之情形。至證人黃素香九十二年八月四日所為附和黃獻深、黃獻海而與其先前內容不符之證言，及證人林宜雪證稱包公廟係徵收後才蓋云云，尚難憑採。再者，八十年三月十二日台北市大同區公所、台北市政府租佃委員會及台北市建成地政事務所之會勘紀錄，已時過境遷，難期發現自七十四年起之真正耕作情形。又原租約所約定之主要作物係水稻，前開會勘紀錄顯示黃獻海在三、三之一、四地號土地種植空心菜，黃獻深在三之一地號土地種植蘿蔔及A菜，於四地號土地種植竹子及搭建小木寮一間，並不相符。況依七十五年六月二十三日空照圖所示，系爭土地鄰近之快速道路均已完成，地形地貌完全改變，則耕作水稻所需水源之取得是否充裕，已非無疑。況系爭土地於空照拍攝時，係呈淺色即與道路顏色相近似之旱地現象，而非與鄰近稻田相同之深色，益徵當時系爭土地並無耕作水稻。縱彼時係處於休耕之狀態，亦未見黃獻深、黃獻海於休耕期間向出租人要求變更耕作物。上訴人自陳無法證明種植水稻之事實，對於黃獻深、黃獻海所種植之水稻究竟係供自用或出售亦無法確認，其空言主張有自任耕作，自難採信。堪認黃獻深、黃獻海並未在所承租之耕地內種植水稻，僅臨訟種植短期速成之空心菜、蘿蔔及A菜，上開會勘紀錄不足以據為有利於上訴人之認定。綜上，黃獻深、黃獻海就所承租耕地之一部，既有違約未自任耕作之情形，依耕地三七五減租條例第十六條之規定，租約即屬無效，則上訴人請求被上訴人未○○以次十人應就前揭三地號土地面積各○·○二六○公頃、○·○一九七公頃，分別與上訴人續訂租約、辦理登記，及請求被上訴人甲○○以次四十二人同意其等領取前揭三之一、四地號經徵收而提存之補償地價款新台幣（下同）三百三十八萬八千三百五十五元、一百零二萬零三百四十二元，均屬無據，不應准許等詞，為其論斷之基礎。

一關於廢棄發回部分（即駁回L○○請求給付部分）：

查包公廟之主廟有三十二平方公尺坐落於黃獻海所分耕之五地號土地內，為原審認定之事實，而依卷附「台灣省台北市私有耕地租約」所示，黃獻海、黃獻深二人固均向出租人承租前開六二七、六四一地號土地，但二人似係分別與出租人訂立租約，即黃獻海所訂立者為「市同峒字第〇二一號」，承租面積原為一・〇四八六甲，嗣變更為〇・〇一九七公頃（見一審訴字卷一八〇、一八一頁），黃獻深所訂立者為「市同峒字第〇二〇號」，承租面積原為一・〇四八六甲，嗣變更為〇・〇二六〇公頃（見一審訴字卷一八二頁），且依被上訴人提出之勘驗筆錄（上證七號）及台北市建成地政事務所複丈成果圖（上證八號）所載，該包公廟似未占用黃獻深承租部分之土地（見原審上更(二)字卷第一宗一三一、一三四頁）。果爾，則能否逕謂承租人黃獻深亦有不自任耕作之情形，已非無疑。原審徒以黃獻深、黃獻海同意並參與建廟，即謂未在承租土地上建廟之黃獻深亦因該廟之興建而未自任耕作，進而為其繼承人L〇〇不利之論斷，不免速斷。次按耕地三七五減租條例第十六條第一項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。即承租人有以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用，或與他人交換耕作，或將之轉租或借與他人使用等積極情事，始克當之。至倘承租人不為耕作而任其荒廢，僅生出租人得否依同條例第十七條第一項第四款規定終止租約問題，尚難謂原租約已因此而歸於無效。本件縱如原審所認黃獻深未在承租土地上種植水稻，或僅種植速成之蔬菜，甚至任令耕地荒廢，依上說明，出租人仍不得據此主張租約無效。原審見未及此，所為L〇〇不利之判斷，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，不能認為無理由。

二關於駁回上訴部分（即駁回M〇〇以次十人請求給付部分）：查原審依其取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，認定承租人黃獻海於七十四年間，將承租耕地中之五地號土地提供他人建廟使用，屬不自任耕作，依耕地三七五減租條例第十六條第一項、第二項之規定，原訂租約因而全部無效，黃獻海之繼承人即M〇〇以次十人不得請求續訂租約、辦理登記及同意領取提存款一百零二萬零三百四十二元，經核於法洵無違誤。至原判決併以黃獻海未種植稻米而改種蔬菜，甚至任令耕地荒廢，亦該當於不自任耕作情事部分，固有未當，然不影響判決之結果，仍應予以維持。上訴論旨，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件L〇〇之上訴為有理由，M〇〇以次十人之上訴為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八

條第二項、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 四 月 二十九 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

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 五 月 十一 日

m