

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1076號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上 訴 人 林永文
林永清
林永盛
林賜村
林鳳珠

共 同

訴訟代理人 林金發律師

被 上 訴 人 高進財
高國維
高雅牽
蘇高雪嬌
高梅華

高玉美

高泰郎（兼高碧霞之承受訴訟人）

上 七 人

訴訟代理人 林李達律師

被 上 訴 人 高壯志（兼高碧霞之承受訴訟人）

高重華（兼高碧霞之承受訴訟人）

高碧娥（兼高碧霞之承受訴訟人）

高仙吉

翁錦招

高金花

高金英

01 高金珠
02 李高素華
03 高哲藏
04 高顯龍
05 0000000000000000
06 高合基
07 0000000000000000
08 高秉瑜
09 劉明郎
10 0000000000000000
11 高琦玲
12 0000000000000000
13 高永豐
14 高永俊
15 劉書賢
16 劉浩洋
17 0000000000000000
18 劉昱宏
19 劉浩祺

20 0000000000000000
21 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24日
22 臺灣臺北地方法院106年度訴字第465號第一審判決提起上訴，本
23 院於110年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 上訴駁回。

26 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序部分

29 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
30 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；法定代理
31 人代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人承受其訴

01 訟以前當然停止。又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受
02 之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第
03 168條、第170條、第175條分別定有明文。查被上訴人高碧
04 霞於民國110年1月6日死亡，由被上訴人高泰郎、高壯志、
05 高重華、高碧娥共同繼承，其等並具狀聲明承受訴訟等情，
06 有除戶戶籍謄本、繼承系統表、承受訴訟狀可稽（本院卷第
07 249-253、257-261頁），核與上開規定相符，應予准許。

08 二、被上訴人高仙吉、翁錦招、高金花、高金英、高金珠、李高
09 素華、高哲藏、高顯龍、高合基、高秉瑜、劉明郎、高琦
10 玲、高永豐、高永俊、劉書賢、劉浩洋、劉昱宏、劉浩祺、
11 高壯志、高重華、高碧娥（下稱高仙吉21人）及追加被告經
12 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
13 條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判
14 決。

15 貳、實體部分

16 一、上訴人主張：訴外人高瀨於42年7月間與伊父即訴外人林尾
17 吉簽訂「臺灣省臺北縣私有耕地租約」（即店員字第28號，
18 嗣變更為北店員字第22號，下稱系爭租約），將其所有坐落
19 新北市○○區○○段○○○○段00○○00○○00地號土
20 地（合稱系爭土地，各以地號分稱）出租予林尾吉，並將18
21 地號土地上新北市○○區○○路000號之房屋（下稱125號房
22 屋）供林尾吉與其家人居住。高瀨於49年間死亡後，其繼承
23 人高烜區、高仙吉、高哲藏等人於70年間同意林尾吉在18地
24 號土地上興建農舍即同路段臨125號之1、臨125號之2、臨
25 125號之3（各以號碼分稱，合稱臨125之1號等3間房屋）。
26 嗣因林尾吉死亡，伊於101年11月28日向新北市新店區公所
27 申請系爭租約變更登記，竟遭被上訴人以伊增建房屋、開設
28 宮廟、私開道路，未自任耕作，違反三七五減租條例（下稱
29 減租條例）第13條及第16條第1、2項規定，系爭租約無效為
30 由提出異議，且拒收租金。惟系爭土地並無改良情事，自無
31 依減租條例第13條規定通知或取得同意之必要；又125號房

01 屋本即為高瀨提供林尾吉與家人居住，伊僅予以整修，臨
02 125之1號等3間房屋則係經高瀨之繼承人同意興建，屋內雖
03 設有祭祀祖先之神龕，但非宮廟；至14、18地號土地南側、
04 19地號土地西側之道路，實係新店市公所闢建，與伊無關；
05 且伊目前確有於系爭土地上種植綠竹、蔬菜、果樹，並無不
06 自任耕作之情事，系爭租約應屬有效，爰請求確認系爭租約
07 存在【原審駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並追加
08 王麗卿、莊喜堯為被告，此部分另由本院裁定駁回。】。並
09 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認兩造就系爭土地之耕地租
10 賃關係存在。

11 二、被上訴人高進財、高國維、高雅牽、蘇高雪嬌、高梅華、高
12 玉美、高泰郎（下稱高進財7人）則以：否認高瀨之繼承人
13 有同意林尾吉興建臨125之1號等3間房屋，且系爭土地為全
14 體繼承人共同共有，縱有部分共有人同意，亦屬無權代理，
15 對其餘繼承人不發生效力。又125號房屋雖係高瀨興建，然
16 興建之初面積僅38.5平方公尺，且係供堆置農具、肥料或臨
17 時休息之農舍，非供人居住，而該屋現在實測面積高達72平
18 方公尺，復與臨125之1號等3間房屋均作為居住使用，其中
19 臨125-2號房屋曾掛有「勝雲宮」橫匾、臨125-3號房屋曾掛
20 有「南天宮」橫匾，入口擺設為數甚多之金紙、供盤，並有
21 至少3個尺寸甚大的金爐置於門口，顯係作為宮廟使用，均
22 非供耕地使用。另14地號土地上有鐵皮屋、道路，道路兩旁
23 竹子非上訴人種植，外觀雜亂無人管理，亦無人工栽培之定
24 期收穫農作物，且道路旁停放砂石車，出租供停車場使用；
25 而16-1、19號土地上之幾株竹子為上訴人於106年間因本訴
26 訟進行始種植，其餘土地多為倒木、枯葉，任令荒廢；至18
27 地號土地除臨125之1號等3間房屋及貨櫃屋外，屋前空地之
28 地瓜葉為臨時覆蓋淺層土壤種植，其餘小株竹子及其他淺根
29 植物均為新種植，橘子樹則僅有1顆，均非人工栽培之定期
30 收穫農作物，可見上訴人並未自任耕作，違反減租條例第16
31 條第1、2項規定，系爭租約應全部無效等語，資為抗辯。並

01 於本院答辯聲明：上訴駁回。

02 三、被上訴人高仙吉21人未於本院審理時到庭，亦未提出任何書
03 狀或為陳述。

04 四、經查，高瀨前於42年7月間將系爭土地出租與林尾吉，簽訂
05 系爭租約，另將18地號土地上之125號房屋一併交與林尾吉
06 使用，嗣經林尾吉增建至現狀，並另新建臨125之1號3間房
07 屋。又高瀨於49年5月20日死亡，被上訴人及追加被告均為
08 其繼承人、再轉繼承人，已於98年10月29日就系爭土地辦妥
09 繼承登記，林尾吉亦於101年10月28日死亡，由上訴人林永
10 文、林永清、林賜村、林永盛（下稱林永文4人）與林鳳珠
11 共同繼承。嗣林永文4人於101年11月28日向新店區公所申請
12 系爭租約變更登記，被上訴人（承受訴訟前為被繼承人高春
13 榮、高碧霞）提出異議，林永文4人向該所申請調解但不成
14 立，經新北市政府耕地租佃委員會作成註銷系爭租約之調處
15 決議，因林永文4人不服而移送原法院審理等各情，有系爭
16 租約、繼承系統表、戶籍謄本、除戶戶籍謄本、土地登記謄
17 本、登記申請書等可佐（原審卷一第4-9、93-111、153-154
18 頁，卷二第151-153頁，卷三第133頁及卷六第297-375、
19 381-382頁），且為兩造不爭執（本院卷第312-313、380、
20 391-392頁），應堪認定。又上訴人主張林尾吉乃經被上訴
21 人同意增建125號房屋與新建臨125之1號3間房屋，且系爭土
22 地確有種植綠竹、蔬菜、果樹，無不自任耕作之情事，請求
23 確認系爭租約有效等語，為被上訴人否認，並以上開情詞置
24 辯。茲查：

25 (一)、按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
26 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
27 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項定有
28 明文。此第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承
29 租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地
30 建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之
31 列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因；且承租人

01 應自任耕作，係以租約所訂之土地全部為準，如同一租約內
02 有多筆土地，承租人就其中一筆或數筆不自任耕作者，原訂
03 租約全部無效（最高法院70年台上字第4637號判例、109年
04 度台上字第8940號判決意旨參照）。查高瀨於42年將系爭土
05 地出租林尾吉，並將18地號土地上面積約38.5平方公尺之
06 125號房屋一併交與林尾吉使用，斯時除125號房屋外，系爭
07 土地上並無其他地上物之情，有125號房屋103年度房屋稅籍
08 證明書、行政院農業委員會林務局農林航空測量所於67年12
09 月7日拍攝系爭土地之航照圖（即紅色箭頭標示位置）可佐
10 （原審卷三第365頁及卷五第180頁），且為上訴人不爭執
11 （本院卷第214、312頁）。惟經原審到場勘驗並囑託新北市
12 新店地政事務所測量結果，18地號土地之125號房屋由林尾
13 吉增建至72平方公尺，另有林尾吉新建之臨125之1號、臨
14 125-2號、臨125-3號等3間房屋，其上並有鐵皮屋、貨櫃
15 屋、道路等設施，14地號土地上亦設有鐵皮屋、道路，上開
16 地上物占用位置及面積分別如原判決附圖所示，合計面積已
17 達1037平方公尺（10+4+2+31+15+132+129+72+127+515），
18 超逾原125號房屋之面積38.5平方公尺甚多。又臨125之1
19 號、臨125-2號房屋分別於60年9月1日、79年6月1日裝設電
20 表供電，臨125-1號等3間房屋均於79年10月5日編釘門牌號
21 碼，125號房屋由上訴人之母居住至101年，臨125之1號房屋
22 由林賜村與其配偶吳麗玉自69年起共同居住迄今（現包括三
23 名子女），臨125之2號房屋由林永盛與其配偶自69年起共同
24 居住迄今（現包括四名子女），臨125之3號房屋由林永文與
25 其配偶共同居住迄今已30年，前開屋內設有客廳、餐廳、臥
26 室、廚房、浴室，並擺設神桌、沙發、電視、床、書桌櫃、
27 冰箱、冷氣、電扇等日常生活用品，並附有廚浴設備；另林
28 永清自101年間起居住於臨125號之1旁之貨櫃屋，屋內有小
29 客廳及臥室等各情，亦有原審106年11月10日、107年7月7日
30 勘驗筆錄、照片，及新北市新店地政事務所107年7月24日檢
31 送複丈成果圖（即原判決附圖）、臺灣電力公司臺北南區營

01 業處函、歷史門牌資料查詢、門牌證明書等在卷可稽（原審
02 卷一第54-56頁、第295正反頁，卷二第171-173頁，卷三第
03 45-89、357頁，卷五第181-183頁），堪認前開房屋內之配
04 置及設備、物品，均係供日常生活使用所需，顯係供上訴人
05 居住使用。則高瀨於42年將系爭土地出租林尾吉時，除18地
06 號土地上之125號房屋外，並無其他地上物，林尾吉將125號
07 房屋由38.5平方公尺增建為72平方公尺，復於60年至79年間
08 在18地號土地上陸續建築臨125之1號等3間房屋，且至遲自
09 69年起即均供家人居住使用迄今，是林尾吉建築房屋居住之
10 行為，自不在減租條例第16條所定自任耕作之列，雖此情形
11 僅存在18地號土地，系爭租約仍應全部無效，而上訴人均為
12 林尾吉之繼承人，自為效力所及，上訴人徒以系爭土地上有
13 種植綠竹、蔬菜、果樹等作物，確有自任耕作，主張系爭租
14 約仍屬有效云云，自無可採。

15 (二)、上訴人又以：高瀨於42年間交付125號房屋予林尾吉使用
16 時，目的即供林尾吉全家居住，並非農舍，臨125-1號等3間
17 房屋之位置為牛廄、豬圈及曬穀場，均非供耕地使用，因
18 125號房屋老舊予以整修，且已不敷使用，得被上訴人高焯
19 區、高仙吉、高哲藏（下稱高焯區3人）之同意始增建125號
20 房屋並新建臨125之1號等3間房屋，並未改變原來土地使用
21 性質或妨礙農牧使用，且高焯區3人每年均有收取租金，持
22 續長達數十年，已權利失效，不得再主張系爭租約無效云
23 云，並提出收據為佐（本院卷第203-207、231-233頁）。惟
24 上訴人主張高瀨交付125號房屋予林尾吉之目的係供林尾吉
25 全家居住一節，為高進財7人否認，上訴人就此並未提出任
26 何證明為佐；況縱然屬實，林尾吉可居住之範圍亦僅限該屋
27 原來38.5平方公尺部分，惟其不僅將125號房屋增建至72平
28 方公尺，復另行建築臨125之1號等3間房屋供居住使用（面
29 積達388平方公尺，即 $132+129+127=388$ ），顯亦超過上訴人
30 主張原供居住之範圍及變更從來之使用，是上訴人執此主張
31 非屬不自任耕作，洵無可採。又按承租人違反減租條例第16

01 條規定不自任耕作時，原定租約無效。所謂無效，係當然無
02 效，並不待出租人主張，故系爭耕地租約無效後，除兩造有
03 另行成立租賃關係之合意外，不因出租人明知承租人未自任
04 耕作土地而仍繼續收租，或於原訂租約租期屆滿後由林尾吉
05 單方申請續訂租約（見本院卷第267-269、281、293-295頁
06 私有耕地租約期滿續訂租約申請書、耕地三七五租約續訂登
07 記申請書、單方申請租約續訂理由書及承租人自任耕作切結
08 書等），而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院107年
09 度台上字第2356號判決意旨參照）。準此，系爭租約自69年
10 起即全部無效，業已認定如前，無論被上訴人是否同意、嗣
11 後有無由高烜區3人繼續收租，或租期屆滿後已單方申請換
12 訂租約等，均不因此使原已無效之系爭租約恢復其效力，上
13 訴人此部分抗辯，亦無可取。再按權利失效原則必以不違背
14 法律之強制或禁止規定之前提下始有其適用（最高法院85年
15 度台上字第2473號判決意旨參照），上訴人違反減租條例第
16 16條第1項之禁止規定，自無權利失效原則之適用，其主張
17 高烜區3人持續收租長達數十年，已權利失效，不得再主張
18 系爭租約無效云云，亦無可取。

19 五、綜上所述，系爭租約因林尾吉不自任耕作而無效，上訴人訴
20 請確認兩造間就系爭土地之耕地租佃關係存在，為無理由，
21 應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨
22 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
23 訴。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
28 項、第385條第1、2項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 10 月 27 日

30 民事第十三庭

31 審判長法官 邱景芬

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

法 官 柯雅惠
法 官 邱蓮華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 10 月 27 日

書記官 蘇意絜