

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 104 年上字第 158 號民事判決

裁判日期：民國 104 年 08 月 11 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣高等法院臺中分院民事判決 104 年度上字第 158 號

上訴人 陳○田

陳○興

陳○彰

共同訴訟代理人 李○傑律師

彭○席律師

葉○律師

被上訴人 公業觀○○祖祀

法定代理人 歐○明

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於民國 104 年 2 月 12 日臺灣苗栗地方法院 103 年度訴字第 455 號第一審判決提起上訴，本院於 104 年 7 月 28 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

一、苗栗縣○○鎮○○段 000○○000○○000○○000 地號土地（以下合稱系爭土地；另敘及個別地號土地時，僅略稱其地號數）為被上訴人所有，被上訴人於民國 50 年間與訴外人陳○海、上訴人陳○田就系爭土地訂立系爭租約。

嗣陳○海死亡，由其繼承人即上訴人陳○興、陳○彰與上訴人陳○田申請續訂租約。詎上訴人於 000 地號土地上經營養豬場，違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項承租人應自任耕作之規定，依同條第 2 項規定系爭租約應屬無效。

二、被上訴人之原管理人歐○盛、歐○德、歐○來先後於 11、35、38 年間死亡，至 101 年間始選任新管理人歐○坤辦理備查完竣，其間並無管理人代表被上訴人同意上訴人變更土地用途，改經營養豬場。

縱被上訴人之派下員歐○盛向上訴人收取租金，並與上訴人協議繳納田賦、地價稅等，均屬無權代理之行為，對被上訴人不生效力。

三、為此，依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定主張系爭租約無效，並依民法第 767 條第 1 項規定請求上訴人返還系爭土地。

貳、上訴人抗辯：

一、系爭租約並未限定系爭土地之承租用途限於耕作，養豬亦屬於農作，且上訴人僅使用系爭土地約三分之一面積養豬，其餘部分仍種植稻穀，故上訴人並未違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項承租人應自任耕作之規定。

二、被上訴人之原管理人歐○來於 38 年亡故後，並無選任管理人，多年來均由其姪即訴外人歐○盛代表被上訴人向上訴人收取租金。嗣於 64 年間系爭土地因積欠稅金

遭法院查封後，歐○盛委由上訴人負責繳納被上訴人所有同段 000 地號土地之地價稅，並負責打掃修葺坐落系爭土地上之歐家祖墳、公廳，以代租金收取。

於 76 年間停徵田賦後至 101 年間，上訴人仍代被上訴人繳納 000 地號土地之地價稅。

而此段期間，被上訴人之派下員就歐○盛收取系爭土地租金、管理系爭土地均無其他反對表示，上訴人因此信賴歐○盛為被上訴人之管理人。

是以縱然歐○盛未經派下員授權，亦應成立表見代理。

- 三、上訴人已於系爭土地上飼養豬隻多年，以此為農家副業，嗣因應行政院農委會 93 年 10 月 15 日公布之畜禽飼養登記管理辦法，依法領有苗栗縣政府核發畜禽飼養登記證，故該養殖稍具規模，係配合政府法令，非率意為之。

又依臺灣高等法院 101 年度重上字第 467 號判決理由及最高法院 96 年台上字第 2302 號判決意旨，土地一部分變更為養殖使用，出租人仍不得主張租約無效，農家副業或擴大經營均不影響耕地租用之性質；況上訴人初始即有養豬，並非嗣後變更，亦經被上訴人所不爭執，是上訴人並非不自任耕作。

- 四、上訴人申請續訂系爭租約多次，被上訴人早已知悉上訴人飼養豬隻，況其多數派下員居於苗栗地區，然長年來就系爭土地使用狀況均無異議，被上訴人亦無反對之意表示，足徵被上訴人默示同意上訴人變更系爭土地之使用用途，並使上訴人產生正當信賴，而構成權利失效。

被上訴人事後再以上訴人未自任耕作為由主張系爭租約無效，有違誠信原則。

- 參、原審經審酌兩造提出之攻擊防禦方法後，認為被上訴人依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定訴請確認系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在；並依民法第 767 條第 1 項規定請求上訴人將系爭土地返還予被上訴人，為有理由，而予准許。

上訴人不服原判決，提起上訴，於本院上訴聲明：

1. 原判決廢棄；
2. 被上訴人第一審之訴駁回；
3. 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

被上訴人則答辯聲明：

1. 上訴駁回；
2. 訴訟費用由上訴人負擔。

- 肆、兩造經本院整理及簡化爭點，並告知爭點整理協議與爭點整理結果效力之不同後，同意成立爭點整理協議如下（參見本院卷第 39、40 頁之準備程序筆錄）：

- 一、兩造不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

（一）苗栗縣○○鎮○○段 000○○○○○○○○地號土地為被上訴人所有。被上訴人與訴外人陳○海、上訴人陳○田就上開土地自 50 年 1 月 1 日起訂有三七五耕地租約，並辦理三七五耕地租約登記。嗣陳○海死亡，系爭租約於 86 年 1 月 1 日至 97 年 12 月 31 日期間之承租人變更為上訴人陳○田、陳○興、陳○彰及訴外人陳○發等 4 人；於 98 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日期間之承租人變更為上訴人陳○田、陳○興、陳○彰等 3 人。

（二）依最後一次三七五耕地租約（圳頭字第 28 號）之記載，租賃期間：自 98 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日止共計 6 年，上開 4 筆土地之正產物共 4637.78 台斤/年，租率（千分比）375，租類為實物 1739.17 台斤/年，應繳地租為應

繳實物：地點定在○○鎮○○里佃戶，繳納期間定為每年早、晚期收穫後一個月內繳清。

- (三)被上訴人公業觀○○祖祀係祭祀公業條例於 97 年 7 月 1 日施行前已存在之祭祀公業，其管理人歐○坤於 101 年 6 月 6 日向苗栗縣○○鎮公所辦理申報，嗣歐○坤於 102 年 10 月 1 日死亡，該祭祀公業之派下員選任歐○明為管理人，於 103 年 4 月 24 日向苗栗縣○○鎮公所申報備查。
- (四)依通宵鎮公所三七五耕地租約登記簿之記載，被上訴人之管理人為歐○盛、歐○德、歐○來 3 人。而依公業觀○○祖祀派下全員系統表記載，歐○德於 00 年 0 月 00 日死亡，歐○來於 00 年 0 月 00 日死亡，歐○盛於 00 年 0 月 00 日死亡。
- (五)被上訴人公業觀○○祖祀之派下員歐○盛為曾任該祭祀公業管理人之歐○坤之父，歐○盛已於 00 年 0 月 00 日死亡；被上訴人之現任管理人歐○明則為歐○坤之子。
- (六)苗栗縣政府核發之飼養登字第 000000000 號畜禽飼養登記證（有效期間：93 年 11 月 15 日至 98 年 11 月 14 日）、飼養登字第 000000000 號畜禽飼養登記證有效期間：98 年 11 月 15 日至 103 年 11 月 14 日）所載「○森飼養場」，場址：苗栗縣○○鎮○○段 000○000○000 地號，畜牧設施及面積：場地面積 2629.24 平方公尺，豬舍 5 棟 1636 平方公尺，倉儲設施 3 間 290.5 平方公尺，廢水處理設施 178.44 平方公尺，防疫消毒設施：0，運動場 487.5 平方公尺，即上訴人在系爭耕地上經營之養豬場，負責人陳○森為上訴人陳○田之子。參照系爭土地之空照圖及 102 年 6 月 28 日拍攝之現場照片暨上訴人於 104 年 6 月 10 日提出之照片所示，該養豬場主要坐落在 000 地號土地上，000 地號土地尚有一面積不詳之地上物，000、000 地號土地則無任何養豬場設施。未作為養豬場之土地，或種植稻作，或任由雜木、雜草叢生。
- (七)被上訴人所有苗栗縣○○鎮○○段 000 地號土地之地價稅，自 75 年起至 101 年止，均由上訴人陳○田繳納，地價稅繳款書之納稅義務人記載為「公業觀○○祖祀（應為「祀」之誤寫）歐○德管理人陳○田」。

二、兩造爭執事項：

被上訴人依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定，請求確認兩造間之系爭耕地租約關係不存在，及上訴人應將系爭耕地返還予被上訴人，有無理由？

- 1. 上訴人在系爭耕地上經營養豬場，是否違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定？
- 2. 上訴人在系爭耕地上經營養豬場，是否經被上訴人之同意？
- 3. 本件有無「權利失效」理論之適用？

三、兩造不再提出其他爭點。

伍、得心證之理由：

一、上訴人在系爭耕地上經營養豬場，是否違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定？說明如下：

- (一)按耕地三七五減租條例第 1 條所謂耕地之租佃，即土地法第 106 條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者而言。故耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作。

所稱耕作，依土地法第 106 條第 2 項規定，雖包括漁牧，但此乃謂自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬於耕地租用而已，非謂凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。

故原為栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，並興建設施，致變更農地原有性質，即屬違反耕地租佃契約，不自任耕作；

又耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項所謂原定租約無效，係指全部租約無效，是如同一租約為有數筆土地，承租人就其中一筆或數筆不自任耕作，原訂租約全部均為無效（最高法院 87 年度台上字第 592 號民事裁判要旨參照）。

再承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條規定不自任耕作時，原定租約無效。所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張。

故耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示同意上訴人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院 92 年度台上字第 2494 號民事裁判要旨參照）。

(二) 依兩造之三七五耕地租約（圳頭字第 28 號）記載，租賃期間：

自 98 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日止共計 6 年，上開 4 筆土地之正產物共 4637.78 台斤/年，租率（千分比）375，租類為實物 1739.17 台斤/年，應繳地租為應繳實物：地點定在○○鎮○○里佃戶，繳納期間定為每年早、晚期收穫後一個月內繳清（不爭執事項(二)參照），可知系爭租約自始即約定供耕作使用。

上訴人抗辯系爭租約並未約定供耕作使用，尚約定可供作飼養豬隻云云，明顯與系爭租約之約定文義不符，且上訴人亦未再舉證以實其說，所辯自不足採。

(三) 苗栗縣政府核發之飼養登字第 000000000 號畜禽飼養登記證（有效期間：93 年 11 月 15 日至 98 年 11 月 14 日）、飼養登字第 000000000 號畜禽飼養登記證有效期間：98 年 11 月 15 日至 103 年 11 月 14 日）所載「○森飼養場」，場址：苗栗縣○○鎮○○段 000○000○000 地號，畜牧設施及面積：

場地面積 2629.24 平方公尺，豬舍 5 棟 1636 平方公尺，倉儲設施 3 間 290.5 平方公尺，廢水處理設施 178.44 平方公尺，防疫消毒設施：0，運動場 487.5 平方公尺，即上訴人在系爭耕地上經營之養豬場，負責人陳○森為上訴人陳○田之子。

參照系爭土地之空照圖及 102 年 6 月 28 日拍攝之現場照片暨上訴人於 104 年 6 月 10 日提出之照片所示，該養豬場主要坐落在 000 地號土地上，000 地號土地尚有一面積不詳之地上物，000、000 地號土地則無任何養豬場設施。

未作為養豬場之土地，或種植稻作，或任由雜木、雜草叢生（不爭執事項(六)參照）。

上訴人訂立系爭租約後，變更 000 地號土地之原有耕地性質，改為經營大規模養豬場，未依原租約約定之方式耕作，已違反系爭租約而構成不自任耕作，系爭租約應屬無效。

且系爭租約係就上開 4 筆土地訂立一耕地租約，上訴人將其中 000 地號土地作為養豬場使用，已有不自任耕作情形，則不問 000、000、000 地號土地是否有不自任耕作或有廢耕情形，全部租約均屬無效。

是以上訴人抗辯系爭土地僅約三分之一經營養豬場，其他仍種植稻穀，上訴人並無不自任耕作之情形云云，不足採認。

二、上訴人在系爭耕地上經營養豬場，是否經被上訴人之同意？

說明如下：

- (一)上訴人抗辯其在系爭土地上養豬多年，於93年間取得畜禽飼養登記證，被上訴人知悉其情，歷年來均未反對，並由歐○盛前來收取租金，後由上訴人代為繳納被上訴人所有之000地號土地之地價稅，足見被上訴人已同意上訴人養豬云云。

惟查，證人即被上訴人之派下員歐○金於原審到庭具結證稱：

伊聽聞伊父親及陳○田之兄長表示，上訴人係於40年間開始養豬，歐○盛於38年間至64年間向上訴人收取租金，並同意上訴人養豬，是農家的小型養豬；伊不知道有無經全體派下員同意由歐○盛代表被上訴人向上訴人收租或推派歐○盛為管理人，派下員也沒有開會同意上訴人養豬，後來因被上訴人之土地欠稅遭法院查封，上訴人負責繳納三分之一租稅；於查封之後，歐○盛即未再向上訴人收租，但有請伊及上訴人負責掃墓，上訴人養豬之規模變大後，歐○盛就再也沒有來看過等語（參見原審卷第166～173頁）。

證人歐○金聽聞自其父及陳○田兄長之陳述而得知歐○盛同意上訴人養豬，係屬傳聞，是否合於實情，已屬有疑；且歐○盛縱使同意上訴人養豬，亦僅屬農家之小型養豬，此種養豬型態及規模，本屬早期台灣農村家戶生活之一部分，出租之耕地縱使有農家之小型養豬場，亦不致於認為耕地承租人係不自任耕作。

再者，上訴人養豬之規模變大後，歐○盛即未再至系爭土地看過，由此亦難認為歐○盛係同意上訴人在系爭耕地上經營大規模之養豬場。

- (二)被上訴人公業觀○○祖祀係祭祀公業條例於97年7月1日施行前已存在之祭祀公業，其管理人歐○坤於101年6月6日向苗栗縣○○鎮公所辦理申報，嗣歐○坤於000年00月0日死亡，該祭祀公業之派下員選任歐○明為管理人，於103年4月24日向苗栗縣○○鎮公所申報備查（不爭執事項(三)參照）。

又依通宵鎮公所三七五耕地租約登記簿之記載，被上訴人之管理人為歐○盛、歐○德、歐○來3人。

而依公業觀○○祖祀派下全員系統表記載，歐○德於00年0月00日死亡，歐○來於00年0月00日死亡，歐○盛於00年0月00日死亡（不爭執事項(四)參照）。

由此可知，苗栗縣通宵鎮公所就系爭耕地租約之登記，自始即以公業觀○○祖祀之原始管理人為登記，且未曾變更過管理人，故被上訴人所述其於101年6月間向苗栗縣通宵鎮公所申報備查前並無管理人，即非全然無據。

從而歐○盛於38年至64年間向上訴人收取租金，是否有權代表或代理被上訴人，即非無疑。

而按祭祀公業之財產屬派下員全體公同共有，祭祀公業管理人依習慣就公業財產固得為保存、利用及改良之行為，然僅限於合法選任之管理人始得為之。

依證人歐○金前揭證述，未能證明全體派下員選任或授權歐○盛向上訴人收取租金、同意上訴人大規模養豬，自難謂歐○盛具有擔任被上訴人管理人之權限，其縱使無權代理被上訴人默示同意上訴人變更土地之用途，亦因未經被上訴人承認而不生效力。

(三)上訴人再抗辯歐○盛以管理人地位代理被上訴人收取租金、管理土地，雖未獲派下員授權，仍應成立表見代理，被上訴人應負授權人之責云云。

惟按民法第 169 條關於由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人責任之規定，須以他人所為之代理行為，係在其曾經表示授與他人代理權之範圍內為其前提要件，倘本人並無此表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，自難令本人負授權人之責任（最高法院 90 年度台上字第 1187 號民事裁判要旨參照）。

民法第 169 條所定知他人為其代理人而不為反對之意思表示，須負表見代理授權人之責任者，必本人已知悉他人表示為其代理人，而不為反對之意思表示，始應就該他人以其代理人之身分所為之法律行為負授權人之責（最高法院 85 年度台上字第 1613 號民事裁判要旨參照）。

是以由自己之行為表示以代理授權與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。

經查，證人歐○金證稱：

伊不清楚歐○盛收租後作何使用，有無交予其他派下員，也沒有開會同意上訴人養豬，其他派下員都沒有來過系爭土地等語（參見原審卷第 168、169、172 頁）。

亦即依歐○金之證述，並不能證明歐○盛將收取之租金交予被上訴人或全體派下員，及被上訴人或全體派下員知悉歐○盛以被上訴人之名義對上訴人收取租金而不為反對之意思，亦無法證明被上訴人或全體派下員以行為表示將代理權授與歐○盛，自無從認定被上訴人應負表見代理之授權人責任。

三、本件有無「權利失效」理論之適用？說明如下：

(一)最高法院 61 年度台上字第 2400 號民事裁判要旨謂：

「在被上訴人明知轉租無效本得請求收回土地之情形下，長期沈默不為行動，且每隔六年仍與承租人換訂租約一次，似此行為，顯已引起上訴人之正當信任，以為被上訴人當不欲使其履行義務，而今忽貫徹其請求權之行使，致令上訴人陷於窘境，其有違誠實信用原則，尤為明顯。」

據此判決理由，最高法院創設一項重要法律原則，即權利者在相當期間內不行使其權利，依特別情事足以使義務人正當信任債權人不欲履行義務時，則基於誠信原則，不得再為主張，此於學說上稱為「權利失效」。

(二)茲查，被上訴人於 101 年 6 月間向苗栗縣通宵鎮公所申報備查前並無管理人，已如前述；

且由被上訴人所有 000 地號土地之地價稅，自 75 年起至 101 年止，均由上訴人陳○田繳納（不爭執事項(七)參照），上訴人亦自承以此方式代替耕地租金之繳納，足見被上訴人至少自 75 年間起即未向上訴人收取系爭租約之租金；再者，證人歐○金證稱上訴人養豬之規模變大後，歐○盛就再也沒有來看過等語，可知上訴人在系爭土地上經營大規模之養豬場後，被上訴人即再無派下員前來向上訴人收取租金，亦無足以代表或代理被上訴人之派下員對上訴人在系爭土地上經營大規模養豬場一事表示任何意見。

被上訴人於此期間，雖未曾積極處理 000 地號土地遭上訴人設置大型養豬場之問題，但亦無任何特別情事足以使上訴人信賴被上訴人不欲對其行使收回耕地之權利，故被上訴人嗣後起訴主張系爭耕地租約因上訴人未自任耕作而無效，並請求收回系爭土地，自難認有「權利失效」理論之適用。

四、綜上所述，被上訴人主張上訴人未得其同意，逕將系爭土地之用途變更為養豬使用，已構成未自任耕作，系爭租約全部歸於無效，應屬可採。

則上訴人占用系爭土地，自屬無權占用。

從而被上訴人依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定訴請確認系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，並依民法第 767 條第 1 項規定請求上訴人將系爭土地返還予被上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴判決，核無不合。

上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

陸、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第 1 項、第 78 條、第 85 條第 1 項前段，判決如主文。

中華民國 104 年 8 月 11 日

民事第二庭 審判長法官 邱○樟

法官 謝○容

法官 游○科

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後 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 日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。

具有民事訴訟法第 466 條之 1 第 1 項但書或第 2 項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 林○甫

中華民國 104 年 8 月 12 日