案例-11

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 105 年訴字第 184 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 09 月 20 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事判決 105 年度訴字第 184 號

原 告 劉○枝

被 告 何○榮

訴訟代理人 何○永

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國 105 年 8 月 11 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落苗栗縣公館鄉北河段一七一、一七一之一、一七二、一七二之五地號土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項、第 2 項前段定有明文。

本件兩造因耕地租賃契約是否無效，及被告是否應返還耕地發生爭執，經苗栗縣公館鄉公所耕地租佃委員會調解不成立後，又經苗栗縣政府耕地租佃委員會予以調處，因被告不服調處，該耕地租佃委員會乃依前揭規定將本件租佃爭議移送本院審理，此有苗栗縣政府民國 105 年 3 月 28 日府地權字第 1050064375 號函暨檢附之相關調解、調處程序筆錄在卷可稽，是原告起訴合於規定，先予敘明。

二、原告主張：

坐落苗栗縣公館鄉北河段 171、171-1、172、172-5 地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，兩造就系爭土地訂有耕地三七五租約（下稱系爭耕地租約）。

詎被告未經原告同意，於 104 年 9 月 1 日將系爭 171、171-1、172 等地號土地轉租予訴外人劉○仁，供其種植樹木並放置貨櫃屋，而不自任耕作，顯已違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，依同條第 2 項規定，系爭耕地租約應為無效。

惟系爭土地迄今仍由被告占用，原告自得本於所有權人之地位，請求被告返還系爭土地等語。

並聲明：被告應將系爭土地返還予原告。

三、被告則以：

被告雖就系爭 171、171-1、172 地號及同段 172-3 地號土地與劉○仁訂立租賃契約，然劉○仁有先打電話告知原告，原告表示問被告看可不可以，意思應是若被告同意就可以轉租。

被告為協助增加土地利用價值，並因劉○仁不斷請求，才同意租給劉○仁等語為辯。

並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張系爭土地為其所有，兩造間就系爭土地訂有耕地三七五租約，詎被告於 104 年 9 月 1 日，將系爭 171、171-1、172 等地號土地轉租予劉○仁，供劉○仁種植樹木並放置貨櫃屋等情，為被告所不爭執，並有被告與劉○仁間之土地租賃契約書、兩造間之系爭耕地租約（北河字第 28 號）、現場照片、系爭土地登記謄本等在卷可稽（見本院卷第 29-34 頁、第 49-53 頁），自堪信為真實。

被告雖辯稱轉租系爭土地之前，劉○仁告知伊說原告叫劉○仁去問伊，若伊同意就可以云云。

然查，被告自承其並未向原告求證確認此事（見本院卷第 78 頁），而劉○仁亦於本院證稱：

一開始伊有先問原告說伊想要租系爭土地，原告說系爭土地是被告在使用，原告並沒有答應，只有叫伊去問被告，伊問被告之後，沒有再向原告確認原告是否同意伊承租等語（見本院卷第 79 頁）。

足見劉○仁與被告簽訂土地租約之時，原告並無同意被告轉租系爭土地甚明。

(二)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項定有明文。

又耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。

且承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項之規定時，原訂租約無效，此乃屬法律之禁止規定，違背其規定當然無效，並不因出租人同意而使其有效（最高法院 96 年度台上字第 1753 號、104 年度台上字第 2082 號判決意旨參照）。

本件被告既未自任耕作，而將系爭耕地租約中之 171、171-1、172 等地號土地轉租予劉○仁，其所為已違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，依同法條第 2 項規定，其與原告之原訂租約無效。

被告雖另請求通知證人劉○錦，欲證明原告有在現場看到劉○仁挖水管，卻沒有阻止等情。

惟原告有無即時阻止劉○仁利用系爭土地，與原告是否同意被告轉租土地，實屬二事，證人劉○仁就其未先得原告同意乙節，亦已證述如前。

況依前揭說明，違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定時，原訂租約當然無效，縱經原告同意轉租，亦不因出租人同意而使其有效，是本院認無訊問證人劉○錦之必要，併此敘明。

(三)次按耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，係以租約所訂之土地全部為準。如同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租約全部為無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土地并請求收回（最高法院 73 年度台上字第 112 號、74 年度台上字第 2726 號判決意旨參照）。

又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項定有明文。

本件被告將系爭耕地租約中之 171、171-1、172 等地號土地轉租予劉○仁，揆諸上開說明，系爭耕地租約應歸於全部無效。

又系爭耕地租約既已因被告於 104 年 9 月 1 日將部分土地轉租予他人而向後失其效力，租賃關係自斯時起當然消滅，則被告占用系爭土地即無合法權源，原告本於所有權人之地位，請求被告返還系爭土地，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 105 年 9 月 20 日

民事第二庭 法 官 顏〇涵

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 李〇容

中 華 民 國 105 年 9 月 20 日