

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 105 年訴字第 539 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 03 月 31 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 539 號

原告 羅○訓

羅○乾

被告 李○肇

李○堯

李○仁

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國 106 年 3 月 21 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、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（下稱減租條例）第 26 條第 1 項、第 2 項前段定有明文。

本件兩造就苗栗縣銅鑼鄉銅朝字第 52 號耕地三七五租約（下稱系爭租約）發生爭議，前經銅鑼鄉公所耕地租佃委員會調解不成立，再經苗栗縣政府耕地租佃委員會調處不成立後，苗栗縣政府依條例第 26 條規定移送本院審理，有苗栗縣政府民國 105 年 11 月 11 日府地權字第 1050232126 號函暨所附苗栗縣政府銅鑼鄉公所耕地租佃委員會調解程序筆錄、苗栗縣政府耕地租佃委員會調處程序筆錄等在卷可稽（見本院卷第 5 至 13 頁），故本件起訴程序合於前開規定。

二、原告羅○訓經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386 條各款所列情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告羅○乾主張：

兩造先人訂立系爭租約，租賃標的為坐落苗栗縣○○鄉○○段 000 地號土地（下稱系爭土地），嗣由兩造繼承系爭租約之權利義務。

系爭土地因苗栗縣政府水利處施作銅鑼鄉四季坑溪流工程，致兩邊遭水泥牆阻隔農水路，無法對外通行，承租人無法耕作，但每年仍須依約繳納租金，損失慘重，經陳情銅鑼鄉公所、水利工作站、苗栗縣政府及立法委員，10 餘年來至今無法解決，請本院協助判決。

並聲明：

被告應負擔費用在系爭土地上開闢 1 條農路以供原告通行使用。

原告羅○訓經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明、陳述。

二、被告抗辯：

原告可於豬舍間，將竹林剷除，即有路可對外連通。

被告在調解時有同意讓原告自行開路，且系爭土地上之地上物為原告所有，被告無權拆除。

並聲明：駁回原告之訴。

三、原告主張兩造為系爭租約之當事人，有臺灣省新竹縣私有耕地租約影本、鄉鎮市私有耕地租約異動登記加蓋戳記處影本等在卷為憑（見本院卷第 105 頁反面至第 106 頁），且為被告所不爭，自堪信為真實。

四、得心證之理由

（一）被告並無自費開闢 1 條農路供原告使用之義務

1. 耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定，減租條例第 1 條定有明文。又出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第 423 條亦有明定。

2. 查系爭租約最早係於 44 年 1 月 1 日訂立，有臺灣省新竹縣私有耕地租約影本在卷可參（見本院卷第 105 頁反面），依 40 年間我國農業機械耕作技術發展狀況，系爭租約訂立時，機械耕作尚屬罕見。又本件並無證據顯示系爭租約有約定系爭土地必須可供機械耕作。故堪認系爭土地若可供原告以人力耕作使用，被告即已盡其出租人依約應負之給付義務。

而系爭土地現況仍可供人進入耕作，有現場照片 15 張及空照圖套繪地籍圖照片 3 張等在卷可考（見本院卷第 14 至 16、18 至 21 頁），故足認被告確已盡其出租人依約應負之給付義務。

系爭土地依被告李○肇所言，雖於約 10 年前因開闢外環道路而無法進行機械耕作（見本院卷第 125 頁），但此並非可歸責於被告之事由，被告自毋庸就此對原告負責，依法亦無義務以自費開闢 1 條農路供原告使用。

（二）原告依法應以自己費用開闢農路，待系爭租約終止時，再向被告請求償還該農路未失效能部分之價值

1. 承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及用費數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。

前項所稱之耕地特別改良，係指於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者，減租條例第 13 條定有明文。

又客觀上設置農路之結果，將使原有之田埂變成較為平坦堅固之農路，使用上，亦使系爭耕地於耕作上較具便利性，應認係對於承租耕地之特別改良，依上開說明，被上訴人自得不經上訴人同意，自由為之（臺灣高等法院臺中分院 92 年度上字第 318 號判決意旨參照）。

2. 原告為方便車輛與農業機具進出而開闢農路，顯可增加系爭土地之生產力及耕作之便利性，依前揭減租條例第 13 條第 2 項規定，屬耕地之特別改良。故依同條第 1 項規定，此特別改良應由承租人自行為之，並僅得於租約終止返還耕地時，在施作之特別改良物現存之價值範圍內請求出租人償還。

五、綜上所述，被告依系爭租約並不負有施作農路供原告使用之義務，且原告本可以自己之費用施作農路，於將來系爭租約終止時，於農路殘存之價值範圍內請求被告返還，故原告請求被告自費應施作 1 條農路供原告使用，於法無據，應予駁回。

六、本件係租佃爭議事件，依法免納裁判費，於訴訟進行中亦未另行支出其他訴訟費用，爰不另為訴訟費用負擔之諭知，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，併此敘明。

中 華 民 國 106 年 3 月 31 日

民事第二庭 法 官 王○毅

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○靜

中 華 民 國 106 年 3 月 31 日