案例-5

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 105 年重上字第 71 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 07 月 06 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣高等法院臺中分院民事判決 105 年度重上字第 71 號

上 訴 人 林○賢

林○和

林○章上

三人共同訴訟代理人 蔡○忠律師

被 上訴人 林○銘

林○衡

上二人共同訴訟代理人 張○科律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國 104 年 12 月 16 日臺灣苗栗地方法院第一審判決（104 年度重訴字第 48 號）提起上訴，本院於 105 年 6 月 22 日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)坐落苗栗縣公館鄉○○段 000○000○000 地號田地為伊等及其他共有人所有，與上訴人訂有三七五租約。

詎料，上訴人擅自將系爭土地轉租予訴外人○○○，且任系爭 000 地號土地有部分空地，並於其上原有竹土造茅草房屋倒塌後，未原地改建，另於旁興建磚造房屋並鋪設水泥道路，架設車庫 1 間，而有未自任耕作之情形，則依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第 16 條第 1 項、第 2 項之規定，系爭租約應屬無效。

從而，上訴人占用系爭土地即屬無權占有，伊等自得請求上訴人應將系爭 000 地號土地上之地上物除去，並將系爭 3 筆土地返還伊等及其他共有人。

退而言之，上訴人既有上述未積極利用系爭 000 地號土地、並於其上搭建地上物之行為，且依行政院農委會林務局農林航空測量所於 99 年至 102 年間之航照圖，可見系爭 000 地號土地呈多年廢耕狀態，則伊等亦得主張依減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，收回系爭耕地。

(二)又上訴人確有上述未自任耕作之情形，蓋：

轉租人○○○於 103 年 11 月 27 日雇用訴外人○○○開割稻機收割系爭耕地稻子、再由○○○開貨車載運至公館鄉農會倉庫秤重後入庫，並開立以○○○之西湖鄉農會帳戶之秤量單。

○○○並於 104 年 1 月 8 日種植芋苗於系爭 000、000 地號土地上。

所謂農機代耕，承租人本人仍應在現場管控，而本件上訴人則係完全未親自耕種，完全由訴外人○○○全權處理，自已屬「未自任耕作」之情形；

(三)上訴人於本院雖辯稱：

伊只係僱用訴外人○○○「代耕」，此與行政院農業委員會鼓勵地方政府建置農業機械代耕平台之本旨相符，尚非未自任耕作之情形云云，惟行政院所推行之該政策，乃就承租農地擴大經營等農民組織之大佃農而言，且明指其適用對象不包括三七五出租耕地在內，上訴人為一般小佃農自不在適用之列；

(四)上訴人自承其從事肉品商業或板模業，且皆無參加農民保險，除林○賢住於公館鄉館中村外，其餘二人均住於外地，故皆由林○賢委○○○全程代耕，從不在場監督，顯違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項之規定，至證人○○○在原審所供其運交公館農會所收取之款項為多少乙節，似有不符，惟原審法官訊問之重點乃只限於其收取之款項有無交予上訴人，並未訊問其金錢數額，上訴人既承認其就○○○有交付款項予伊乙節不能證明，即無再訊問○○○究收取多少及入帳等情之必要。

至上訴人在本院所舉證人○○○有將蒐購芋頭款項交付上訴人部分之證言前後矛盾，並非可信等情，爰依上開法律規定提起本件訴訟，聲明求為命上訴人應將坐落系爭 000 地號土地上如原審判決附圖（即苗栗縣苗栗地政事務所以 104 年 7 月 24 日苗數值字第 0000 號收件，並於同年 8 月 24 日複丈所製作之複丈成果圖，下稱附圖）A、B、D 部分所示土地上之地上物除去，並將系爭 3 筆土地返還伊等及全體共有人（原審判決上訴人應將上述地上物除去，並將 000 地號土地返還被上訴人及其他共有人、000 及 000 地號土地返還被上訴人林○銘及其他共有人，駁回被上訴人其餘之訴，未據聲明不服，已告確定）。

二、上訴人則以：

(一)伊等並無「未自任耕作」之情形，詳言之：

1. 伊等係透過第三人以農機代為耕作，並未轉租予○○○，○○○僅係伊等請其代叫工人，協助伊等耕作，並未反客為主。

   至農會收受農作物後之匯款，固係入○○○之帳戶，然此係因係由○○○送去。又依證人○○○於原審所為證述，可證伊等仍住在系爭耕地上，對於主要農事作業項目，雖非全部事必躬親，但有在場監看，仍有經營管理權限，對於無法以人力勞動施作部分，亦有委託證人○○○代為聯絡割稻機。

   而依卷附「公館鄉農會稻谷申請檢驗秤量單影本 2 件」，可知 103 年第二期稻作收購總金額實為新台幣（下同）142,159 元，並非證人○○○所稱四十幾萬元。

   又系爭耕地為維持地力而輪耕芋頭、稻穀，大略係 102、104 年種植芋頭，收成各為 463,500 元、360,000 元，而 103 年度種植稻穀，收成為 261,910 元，以上兩個年度之芋頭收成，均由盤商○○○以現金收購給付貨款予上訴人林○賢。

   至伊等人給付○○○之費用（勞務工資、代購材料、農機代耕等），以及○○○代收稻穀收購款之退還，因雙方均為單純鄉下人，素以口頭結算及現金支付，故無法提出書證以供佐證。

2. 系爭 000 地號上之建物於系爭租約登記之初即已興建並留存至今，且為原始出租人○○○等 3 人所同意。

   至於改建之設施乃為經營農業所不可分離之附屬設施，未逾越或改變原始承租人訂約時之使用範圍及狀態。

3. 又本件租佃爭議於起訴前調解，經苗栗縣公館鄉公所及苗栗縣政府耕地委員會調處結論亦認為伊等並無違反三七五租約之情事。

(二)又被上訴人主張系爭 000 地號土地上因有地上物，而有減租條例第 17 條第 1 項第 4 款所定終止租約事由，有違誠信原則。

再者，終止租約之意思表示，應由全體出租人為之，本件僅被上訴人 2 人為終止租約之意思表示，不生終止租約之效力等語，資為抗辯。

三、原審法院審理後，斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法之結果，認上訴人既未在系爭耕地自任耕作，則系爭耕地之三七五租賃關係自上訴人未自任耕作時起，即向後失其效力。

系爭耕地三七五租賃關係消滅後，上訴人即無占有系爭耕地之正當權源，依民法第 821 條規定，被上訴人 2 人得請求上訴人將系爭 000 地號耕地之地上物除去、並將 000 地號耕地返還被上訴人 2 人及其他共有人；被上訴人林○銘得請求上訴人將系爭 000、000 地號耕地返還被上訴人林○銘及其他共有人。

從而，被上訴人本於上開法律關係，求為判決如上所述部分，核屬正當，應予准許；逾此範圍（即被上訴人林○衡就 000、000 地號耕地請求上訴人返還土地部分），係無理由（因被上訴人林○衡非 000、000 地號耕地共有人，無就該 2 筆耕地請求返還土地之權利），應予駁回。

而為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明求為判決：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

(三)第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

被上訴人則答辯聲明求為判決：

(一)上訴駁回。

(二)訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事項

(一)兩造於原審 104 年 7 月 20 日、10 月 5 日言詞辯論期日，經承審法官行同行爭點整理，確認就下列事項為不爭執：

1. 原審卷第 42 至 46 頁之相片（按即苗栗縣公館鄉○○○○○○○○○○○○○○○○○段 000 地號土地現場勘查照片」）係屬真正。

2. 原審卷第 43 頁上方相片之房屋臨車庫較近一側係於 38 年 6 月 21 日時即已存在，臨車庫較遠一側係於 58 年之後所建(但上訴人主張之前係茅草屋，倒塌之後才重建混凝土房屋；被上訴人均主張該處原位置係屬稻田）。

3. 坐落苗栗縣公館鄉○○段 000○000 地號土地現況為稻田。

4. 如附圖 000 地號土地現況，除 A（為灰色瓦片屋頂磚造及木造建物）、B（為屋頂塌陷之磚造建物）、C（為廣場上石塊所圍之泥土地）、D（為鐵皮及石棉瓦屋頂棚架）、E（為水泥路面及廣場）外之部分為稻田。

5. 如附圖標示 A、B、D 之地上物為上訴人 3 人共有，並無其他共有人。

6. 原審卷第 114 至 117 頁照片所示土地為系爭 000 地號土地上之工作情形，照片上所示在土地上從事勞務之人為○○○及○○○所邀集而來之人。

(二)包括被上訴人在內之系爭 3 筆田地之共有人與上訴人間就系爭土地原有三七五租約（然被上訴人主張租約已無效、或得由其等終止）。

五、本院之判斷按「承租人應自任耕作，承租人違反此項規定時，原訂租約無效，耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項前段定有明文。

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(最高法院 70 年台上字第 4637 號判例參照)。

雖行政院於 98 年間起推動「小地主大佃農」政策，鼓勵地方政府成立代耕資訊平台，惟此係指成立「農機代耕中心」，以專業之農業機械為具「農業組織型態」之大規模推廣農業代耕而言，其適用對象不包括台糖土地、公地及三七五租約土地在內等情，揆之上訴人所提出之「用電話種水稻-農機代耕」及被上訴人所提出之行政院農業委員會印製「小地主大佃農政策執行方案」等文獻資料之說明可知(見本院卷第 22-23 頁、第 80 頁)。

又上開條例第 16 條第 1、2 項所定，所謂原訂租約無效，係指原訂租約於承租人有不自任耕作情事時，當然向後失其效力，租賃關係因而消滅而言。」(參照最高法院 95 年度臺上字第 1911 號民事裁判意旨)。

是自斯時起，承租人之占有該耕地，即無正當之權源，出租土地之共有人，即得依民法第 821 條所定「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」之規定，請求承租人交還土地。

查系爭 000 地號耕地為被上訴人林〇銘、林〇衡與其他共有人所共有，000、000 地號耕地則為林〇銘與其他共有人所共有，上訴人前承租系爭耕地，與被上訴人就系爭耕地有耕地三七五租賃關係存在，在系爭 000 地號耕地並有如原判決附圖所示之地上物存在等事實，業據被上訴人提出系爭耕地之土地登記簿謄本(見原審卷第 54 頁至第 56 頁、第 90 頁至第 93 頁)為證，並有苗栗縣政府檢附調處卷內之耕地租約登記申請書附卷可稽(見同卷第 11 頁)，並經原法院會同該管地政事務所勘驗結果，系爭 000 地號土地上確有如附圖之地上物坐落其上，此有上開附圖、原法院勘驗筆錄、相片在卷可按(參見同卷第 156 頁至第 164 頁)，以上並為上訴人所不爭執，應可信為真實。

惟查，系爭土地於 103 年全年二季水稻之種植等係由上訴人林〇賢一人委證人〇〇〇覓工代耕之事實，為上訴人所不爭執(見本院卷第 70 頁反面)，並為證人〇〇〇於原審到庭供證明確，〇〇〇並供證系爭土地上之貨櫃屋係伊建議林〇賢購入置放於系爭土地上，供伊在系爭土地工作時休息之用，且僱工之工錢均係由伊直接付予工人，全年之水稻收成後，均係伊僱工運送出售予公館鄉農會，收取之稻谷款項並皆進入伊之帳戶等語(見原審卷第 188-196 頁，第 212-216 頁)，且有被上訴人所提出公館鄉農會於 103 年 7 月 11 日、103 年 11 月 27 日及 103 年 11 月 27 日所製發指名申請者為〇〇〇之「稻谷申請檢驗秤量單」三紙在卷可稽(見本院卷第 48-49 頁)，

雖證人〇〇〇另稱：

稻谷由農會收購後入帳後，伊未自帳戶內領出款項，而係另以現金交予上訴人云云，上訴人亦以此為辯，惟其二人均不諱言其無法證明另有交付現金之事實，故無從為〇〇〇係代上訴人出售稻谷並已將出售所得全數交予上訴人之有利認定。

又綜觀證人〇〇〇在原審之證述，全然呈現言詞閃爍及避重就輕之情，雖極盡可能為上訴人有利之陳述，然亦不避言伊委工人代耕時，上訴人不在場，伊僅夜間再與上訴人討論，且不諱言伊僱工運穀到農會時「均」找不到上訴人，故皆以伊之名入帳之事實等語，由上綜觀全盤情節，足認上訴人並非缺工而委人覓工協助耕作之情形，其全部委證人〇〇〇代耕，已與不自任耕作之情形相當。

且其全部委人代耕之情形，亦與行政院農業委員會所推行之農機專業代耕之情形有間，自不可比附援引，而為其有利之認定。

又上訴人於上訴本院後，雖舉證人○○○證明 103 年前後○○○在原審作證代上訴人覓工種植芋頭部分之收購款係由芋商○○○直接交予上訴人云云，並提出○○○出具之估價單在卷為證，縱認屬實，惟仍不解上訴人於在 103 年全年未自任耕作之事實。

上訴人於 103 年全年既有不自任耕作之情形，其租約於斯時即已全部無效，即生租賃關係全部消滅之效果，是被上訴人提起本件訴訟，為上述之訴求，原審法院因而為其勝訴之判決，依法並無不合，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決關於上開部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件被上訴人上開之訴既有理由，其於原審所主張其餘請求權依據，即無另予審酌之必要;又本件上開事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無涉，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，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，判決結果如上。

中 華 民 國 105 年 7 月 6 日

民事第一庭

審判長法 官 陳○賢

法 官 許○芬

法 官 朱 ○

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 金○華

中 華 民 國 105 年 7 月 7 日