

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1156號

原告 陳聰明  
被告 立御建設股份有限公司

法定代理人 賴雅玲  
訴訟代理人 何俊龍律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、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。本件兩造間租佃爭議事件，前經彰化縣田中鎮公所、彰化縣政府耕地租佃委員會依法調解、調處，因調處不成立，而由彰化縣政府移送本院，是原告提起本訴，程序尚無不合，先予敘明。

貳、原告起訴主張：

一、緣坐落於彰化縣○○鎮○○段00地號、80地號土地與同段65、66、1291地號等共5筆土地，均為訴外人祭祀公業陳瑞好所有，並與原告、陳照、陳文貴、陳文賢（註：後三人訴訟成立和解）等四人訂立臺灣省彰化縣私有耕地租約書，嗣後被告於民國109年3月26日向祭祀公業陳瑞好買受系爭2筆土地後，再經由本院109年度重訴字第59號民事判決於110年10月20日取得系爭土地之所有權。隨後被告會同祭祀公業陳瑞好之管理人陳金禎，向彰化縣田中鎮公所

01 變更系爭租約之出租人為被告並通知原告。詎料，被告於  
02 本院111年度訴字第835號(下稱前案)以系爭2筆土地已依  
03 法編定或變更為非耕地使用等理由，依耕地三七五減租條  
04 例(下稱減租條例)第17條第1項第5款之規定，終止系爭租  
05 約請求原告將系爭2筆土地返還被告，嗣經兩造於112年3  
06 月23日和解成立，原告同意返還系爭2筆土地、被告同意  
07 補償金部分另訴解決，足證系爭租約係依減租條例第17條  
08 第1項第5款之規定雙方合意而終止。

09 二、如上開所述，系爭租約業已合意終止，原告自得依減租條  
10 例第17條第2項請求被告給付補償金數額如下：

11 (一)系爭73地號土地部分：

12 1.系爭73地號土地，於112年期公告土地現值為每平方公  
13 尺新台幣(下同)25,197元，原告承租面積為933.21平方  
14 公尺，故73地號土地承租範圍公告現值之1/3為7,838,0  
15 31元(計算式： $25,197 \times 933.21 \div 3 = 7,838,031$ 元)，由原  
16 告與陳照、陳文貴、陳文賢等四人平分，則原告得請求  
17 1,959,508元(計算式： $7,838,031 \div 4 = 1,959,508$ )。

18 2.系爭73地號土地種植專供取筍之麻竹，種植面積為9.33  
19 21公畝，種植年限3年以上，經估算種植數量約為220  
20 株，並依竹類等專供取筍者補償費之查估表所示，以每  
21 6株為1叢計算，共有36叢，每叢單價按1,309元計算，  
22 得請求補償共計47,124元(計算式： $1,309 \times 36 = 47,124$   
23 4)，然原告、陳照、陳文貴、陳文賢等四人願意以40,0  
24 00元為計算並依人數平分，則原告得請求補償之部分為  
25 1萬元(計算式： $40,000 \div 4 = 10,000$ )。

26 3.綜上，系爭73地號土地部分，原告得請求補償金之數額  
27 為1,969,508元(計算式： $10,000 + 1,959,508 = 1,969,508$   
28 8)。

29 (二)系爭80地號土地部分：

30 1.系爭80地號土地，於112年期公告土地現值為每平方公  
31 尺20,615元，原告承租面積為1480.82平方公尺，故80

01 地號土地承租範圍公告現值1/3為10,175,701元(計算  
02 式： $20,615 \times 1480.82 \div 3 = 10,175,701$ )，由原告與陳  
03 照、陳文貴、陳文賢等四人平分，則原告得請求2,543,  
04 925元(計算式： $10,175,701 \div 4 = 2,543,925$ )。

05 2.系爭80地號土地目種植專供取筍之綠竹1073株、種植面  
06 積約12公畝，種植年限3年以上，其他土地則種植香蕉3  
07 7株，芭蕉15株，以及木瓜、龍眼、芒果鳳梨、火龍  
08 果、絲瓜等蔬菜及水果。並依竹類等專供取筍者補償費  
09 之查估表所示，以綠竹每6株為1欂計算，共有178欂(計  
10 算式： $1073 \div 6 = 178$ )，每欂單價按1,634元計算，原告  
11 等得請求補償290,852元(計算式： $1,634 \times 178 = 290,85$   
12 2)。然原告與陳照、陳文貴、陳文賢等四人願意以24萬  
13 元為計算並依人數平分，則原告得請求補償之部分為6  
14 萬元(計算式： $240,000 \div 4 = 60,000$ )。

15 3.系爭80地號土地部分，原告得請求補償金之數額為2,60  
16 3,925元(計算式： $60,000 + 2,543,925 = 2,603,925$ )。

17 (三)綜上，被告應給付原告4,573,433元之補償金(計算式： $1,$   
18  $969,508 + 2,603,925 = 4,573,433$ )。對被告抗辯之系爭2筆  
19 土地之土地增值稅繳款書，沒有意見，係被告代繳，但事  
20 實上仍係祭祀公業繳納。

21 三、又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
22 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法  
23 第229條第2項前段定有明文。且減租條例第17條第2項僅  
24 規定出租人依同條第1項第5款之規定終止租約時，應給予  
25 承租人補償，並未規定應於何時給付，足認出租人應為之  
26 補償義務係屬無確定期限者，承租人得於耕地租約終止後  
27 隨時請求，且出租人於承租人催告而未給付者，始應自受  
28 催告時起負遲延責任。而原告係於112年7月19日以南投三  
29 和郵局第186號存證信函，催告被告於函到10日內給付補  
30 償金，該存證信函於同年7月20日送達，則原告催告被告  
31 給付之期限於112年7月30日屆滿，被告自翌日即同年7月31

01 日起負遲延責任，爰請求被告就應給付之上開補償金及自  
02 112年7月31日起至清償日止，按法定利率年息百分之5計  
03 算之利息。

04 四、對被告答辯所為之陳述：

05 (一)原告並無未自任耕作之情事：

06 自系爭租約成立起，原告、陳照、陳文貴、陳文賢等4  
07 人，即分別於系爭土地耕種，其中系爭73地號土地係種植  
08 麻竹，80地號土地則種植綠竹、香蕉等農作物迄今，並無  
09 不自任耕種之情事，被告主張原告於租賃期間內，有於系  
10 爭土地違法建築房屋、堆放廢棄物，並曾令他人作為檳榔  
11 攤使用等未自任耕作之事實，原告均否認之，依上開說  
12 明，自應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。同地段  
13 65地號土地於原告出生前已蓋有農舍，約50、60年之久，  
14 系爭農舍外觀如被證三所示，其外觀以今日來看會認為不  
15 是農舍。農舍原先僅簡便供居住，嗣因人口增加，整修或  
16 增加農舍使用面積，屬自然乙事。原告之祖父承租時係一  
17 整塊土地，旁邊陸續興建住宅、學校等，非原告所能控  
18 制。系爭80地號土地上已拆除之檳榔攤，係搭建於人行道  
19 及竹園交界處。73地號還是有去整理，只是兩、三個月去  
20 整理一次而已。

21 (二)系爭租約不因土地變更為住宅區而無效：

22 按耕地租用，除漁牧外，係指租耕他人之農地或雖非耕  
23 地，而其租用目的係種植一般農作物之土地而言，地目無  
24 關，故地目縱非田或旱，但其租用目的係種植一般農作物  
25 者仍屬耕地租用。故地目原為農地，於耕地租約成立後，  
26 雖經政府編定為非農地者，租約仍不失其性質，有耕地三  
27 七五減租條例之適用(臺灣高等法院(81)廳民一字第026  
28 96號座談會紀錄可資參照)。經查，本件被告雖抗辯系爭  
29 土地之土地分區使用部分已經改設為住宅區，已非耕地，  
30 並非減租條例所稱耕地等語。然依上開規定，原告與被告  
31 之前手祭祀公業陳瑞好既訂立系爭租約，縱日後土地使用

01 目的變更，原定系爭租約仍不改其性質，亦不因地目變更  
02 當然失其效力，並非不得適用減租條例，被告抗辯系爭土  
03 地因都市計畫，業已變更為住宅區，已非耕地，並非減租  
04 條例所稱之耕地、系爭租約無效，並不足採。

05 五、並聲明：(一)被告應給付原告4,573,433元及自112年7月31  
06 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願  
07 供擔保，請准宣告假執行。

08 參、被告方面：

09 一、被告於前案係主張系爭租約無效，非原告所稱兩造係合意  
10 終止系爭租約而成立和解等終止事由。原告於前案無取回  
11 系爭2筆土地之意思，故對於返還土地沒有意見，然而兩  
12 造對於是否補償仍有爭執，因此兩造在前案擱置補償爭  
13 議，原告同意返還土地，然而在和解之後，仍無法達成共  
14 識，才有本件訴訟

15 二、按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於  
16 他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租  
17 人收回自行耕種或另行出租」，減租條例第16條第1、2項  
18 定有明文。次按「如有下列各款情形之一者，無論係耕地  
19 之全部或一部，均屬『未自任耕作』：(一)承租人將承租耕  
20 地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全  
21 部委託他人代耕或雇工耕作為主體。(二)原約定為農業使用  
22 (或漁業、牧業使用)，但承租人改變為漁業使用(或農  
23 業、牧業使用)，未經出租人同意者。(三)承租人於承租耕  
24 地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物等。(四)  
25 其他經出租人提出具體事證者」，內政部93年3月10日台  
26 內地字第0930066140號函示可參。查原告、陳照、陳文  
27 貴、陳文賢等4人於系爭租約期間內，就系爭2筆土地與同  
28 段65土地之耕地上違法建築房屋，於80地號未自任耕作，  
29 蓋有檳榔攤使用，且任由系爭73地號土地荒廢，而原告於  
30 65地號蓋房屋，全部租約無效，有本院112年度訴字第115  
31 4號判決可憑，依上開法文規定及函示意旨，系爭租約之

01 標的限於耕地，且承租人應全部自任耕作，否則租約無  
02 效，且契約一部無效，即全部無效，則原告請求補償，自  
03 無理由。次查，系爭2筆土地於60年6月25日，因都市計  
04 畫，業已變更為住宅區，已非耕地，並非減租條例所稱耕  
05 地，系爭租約自屬無效。

06 三、就補償金額表示如下：

- 07 (一)被告否認原告主張農作物價值，因原告自始未自任耕作。  
08 (二)查系爭73地號土地原告承租面積933.21平方公尺、公告現  
09 值為每平方公尺24,558元；系爭80地號土地原告承租面積  
10 1480.82平方公尺、公告現值為每平方公尺21,347元。次  
11 查，系爭73地號土地增值稅為6,863,015元、系爭80地號  
12 土地增值稅為18,512,830元。從而，原告就系爭73地號土  
13 地請求部分為1,337,896元【計算式： $(933.21 \times 24,558 - 6,$   
14  $863,015) \times 1/3 \times 1/4 = 1,337,896$ 元】、系爭80地號土地請求  
15 部分為1,820,824元【計算式： $(1480.82 \times 21,347 - 9,761,1$   
16  $77) \times 1/3 \times 1/4 = 1,820,824$ 元】。

17 四、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請  
18 准免為假執行。

19 肆、兩造不爭執之事項：

20 一、彰化縣○○鎮○○段00○○○○0000地號等共5筆  
21 土地，原均為訴外人祭祀公業陳瑞好所有，並與原告及陳  
22 照、陳文貴、陳文賢等人訂有臺灣省彰化縣私有耕地租約  
23 書，嗣祭祀公業陳瑞好將系爭2筆土地出售予被告，隨後  
24 被告並與祭祀公業陳瑞好管理人陳金禎，向彰化縣田中鎮  
25 公所共同申請將系爭2筆土地之租約出租人變更為被告。

26 二、嗣被告主張原告有不自任耕作租約應屬無效、系爭2筆土  
27 地已依法編定或變更為非耕地使用，續訂租約應屬無效、  
28 且有得終止租約事由，主張原告應返還土地，經本院以11  
29 1年度訴字第835號租佃爭議事件受理後，雙方於112年3月  
30 23日和解成立，原告同意將系爭2筆土地返還予被告，並  
31 同意系爭補償金之爭議，另訴解決。

01 三、系爭2筆土地目前已變更為田中都市計畫區內住宅區。

02 四、系爭73地號土地增值稅為6,863,015元；系爭80地號土地  
03 增值稅為18,512,830元。

04 五、系爭65地號土地上有建築房屋，祭祀公業陳瑞好對原告及  
05 陳照、陳文貴、陳文賢等人提起確認彼等間就系爭65、66  
06 地號之耕地三七五租約不存在，經本院112年度訴字第115  
07 4號判決祭祀公業陳瑞好勝訴，原告已提起上訴。

08 伍、兩造之爭點：

09 一、系爭租約是否已因地目變更為都市計畫區內之住宅區而無  
10 效？

11 二、系爭租約是否因65地號土地上有違法建築房屋，80地號未  
12 自任耕作，蓋有檳榔攤使用，73地號土地荒廢等事由而無  
13 效？

14 三、若系爭租約非無效，則原告可以請求被告給付之補償金為  
15 若干？

16 陸、得心證之理由：

17 一、查如第肆點所示之五項事實，有卷附台灣省彰化縣私有耕  
18 地租約書、111年度訴字第835號和解筆錄、土地登記謄  
19 本、彰化縣田中鎮公所都市計畫土地使用分區證明書、彰  
20 化縣田中鎮公所受理單獨申請租約登記通知書、111年度  
21 訴字第835號民事起訴狀影本、土地增值稅繳款書、112年  
22 訴字第1154號案卷所附勘驗測量筆錄、現場照片、民事判  
23 決等影本在卷可稽，復有本院依職權調閱之111年度訴字  
24 第835號租佃爭議案卷、112年訴字第1154號案卷可佐，且  
25 為兩造所不爭執，堪信屬實。

26 二、原告主張系爭租約既有減租條例第17條第1項第5款事由，  
27 原告同意終止，被告應依減租條例第17條第2項第2、3款  
28 規定給付原告補償金等語。被告則抗辯原告於耕地上違法  
29 建築房屋、堆放廢棄物，並曾令他人做為檳榔攤使用，系  
30 爭租約依耕地三七五減租條例第16條第1、2項已屬無效，  
31 且系爭2筆土地於60年6月25日，因都市計畫，業已變更為

01 住宅區，已非耕地，並非三七五減租條例所稱耕地，系爭  
02 租約自屬無效等語。

03 三、系爭租約不因地目變更為都市計畫區內之住宅區而無效：  
04 按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得  
05 終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕  
06 作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗  
07 力繼續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地  
08 使用時。依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規  
09 定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土  
10 地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚  
11 未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現  
12 值，減除土地增值稅後餘額三分之一，減租條例第17條定  
13 有明文。查減租條例第17條第1項第5款既規定耕地經依法  
14 編定或變更為非耕地使用時，其法律效果為"得"依法終  
15 止，並非規定"應"終止或無效，足見出租人亦可不主張終  
16 止，若出租人不主張終止時，則租約自仍繼續合法有效存  
17 在。故被告辯稱系爭2筆土地已變更為都市計畫區內住宅  
18 區，自屬無效云云，顯無足採。

19 四、系爭租約已因系爭65地號土地上有建築房屋，有不自任耕  
20 作情形而無效：

21 (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  
22 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人  
23 收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有  
24 明文。又按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一  
25 部轉租於他人。承租人違反該規定時，原訂租約無效，得  
26 由出租人收回自行耕種，或另行出租。耕地三七五減租條  
27 例第十六條第一、二項定有明文。所謂無效，係當然無  
28 效，並不待出租人主張。」、「耕地三七五減租條例第十  
29 六條第一項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租  
30 之土地供自己耕作而言，如承租人以承租土地轉租、借予  
31 他人使用、交換耕作或承租人變更用途，供其他非耕作之

01 用，均在不自任耕作之列。」、「上訴人既未自任耕作，  
02 依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，兩造所訂租  
03 約應歸無效。其未自任耕作之土地雖僅一部，但兩造以單  
04 一契約約定承租範圍，租約自應全部無效。」、「同條第  
05 2項規定承租人違反應自任耕作之規定時，原訂租約無  
06 效。所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張，即當然  
07 向後失其效力。系爭耕地租約無效後，除兩造有另行成立  
08 租賃關係之合意外，不因出租人明知承租人未自任耕作土  
09 地而仍繼續收租，或於原訂租約租期屆滿後依減租條例換  
10 訂租約，即使原已無效之租約恢復其效力」。(最高法院7  
11 9年度台上字第2256號、84年度台上字第105號、84年度台  
12 上字第2584號、107年度台上字第2356裁判要旨參照)。

13 (二)經查，本件原租約範圍系爭65地號土地上因有建築房屋，  
14 有不自認耕任情形，有卷附112年訴字第1154號勘驗測量  
15 筆錄、現場照片影本為證，原告亦自認系爭65地號土地  
16 上有建築房屋，而祭祀公業陳瑞好因此對原告及陳照、陳文  
17 貴、陳文賢等人提起確認彼等間就系爭65、66地號之耕地  
18 三七五租約不存在，業經本院112年度訴字第1154號判決  
19 祭祀公業陳瑞好勝訴，此有上開民事判決附卷為證，原告  
20 雖主張已提起上訴，然查祭祀公業陳瑞好與原告及陳照、  
21 陳文貴、陳文賢等人訂立之臺灣省彰化縣私有耕地租約  
22 書，承租範圍包括系爭73、80、65、66、1291等地號，而  
23 系爭租約中之65地號確實有建築房屋，此亦為原告所自  
24 認，則確實有不自認耕作無效之情形，則依前揭最高法院  
25 裁判要旨，未自任耕作之土地雖僅一部，但以單一契約約  
26 定承租範圍，租約自應全部無效。所謂無效，係當然無  
27 效，並不待出租人主張，即當然向後失其效力。不因出租  
28 人明知承租人未自任耕作土地而仍繼續收租，或於原訂租  
29 約租期屆滿後依減租條例換訂租約，即使原已無效之租約  
30 恢復其效力。從而，本件原告主張之73、80地號部分亦屬  
31 無效。而被告對系爭租約之權利既係繼受祭祀公業陳瑞好

01 而來，則系爭73、80地號之租約對被告而言亦屬無效。  
02 五、綜上所述，本件原告依減租條例第17條第2項規定主張終  
03 止契約，請求被告給付系爭土地尚未收穫農作物之價額，  
04 及終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額  
05 1/3，然系爭租約既已無效，即無所謂得終止並請求補償  
06 之問題。從而原告依減租條例第17條第2項規定，起訴請  
07 求被告應給付原告4,573,433元及自112年7月31日起至清  
08 償日止，按年息百分之5計算之利息，即無理由，應予駁  
09 回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併  
10 予駁回。  
11 六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，  
12 均毋庸再予審酌，附此敘明。  
13 七、本件為租佃爭議事件，毋庸繳納裁判費，故無庸為訴訟費  
14 用負擔之諭知，併此敘明。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日  
16 民事第一庭 法官 詹秀錦

17 以上正本係照原本作成。

18 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日  
21 書記官 蘇湘凌