臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

111年度彰簡字第320號

原　　告
即反訴被告　許長源
被　　告
即反訴原告　陳宣禎　住○○市○○區○○路000巷00弄0號1樓
　　陳宣銘　住○○市○○區○○○路00號0樓
000000000000000000
　　陳宣豪
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳惠伶律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用新臺幣1,000元，由原告負擔。

三、反訴被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號A面積4平方公尺之幫浦農具間拆除，並將上開土地返還反訴原告。

四、反訴訴訟費用新臺幣1,000元，由反訴被告負擔。

五、本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣9,600元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一者者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款及第256條分別定有明文。而前項規定，於簡易訴訟程序亦有準用，為同法第第436條第2項所明定。查原告於本訴起訴時原聲明

為：確認被告陳宣禎、陳宣銘、陳宣豪應與原告就彰化縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭地號、系爭土地)續訂租約期間6年。後來於民國111年9月20日以言詞變更先位聲明為：㈠確認系爭地號字號福番字第56號耕地租賃契約(下稱系爭租約)存在。被告應就上開租約與原告續訂自110年1月1日起至115年12月31日止之耕地三七五租約。並追加備位聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)165,000元(見本院卷第476頁)。其後復追加平均地權條例第77條請求給付補償金(見本院卷第513頁)。原告先位變更部分，係補充系爭租約之續訂期限，未變更訴訟標的；而其追加之訴及追加請求權基礎，與原訴均係本於系爭土地租賃關係存否之爭議，且其前後請求之主要爭點有共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴之審理得加以利用，且經被告具狀同意原告追加之備位聲明(見本院卷第469頁)，核與上開規定相符，應予准許。

二、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。所謂相牽連者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同者，均屬之。原告起訴請求確認系爭租約關係存在，及基於耕地三七五減租條例(下稱系爭減租條例)第17條第2項第1至3款規定，請求被告給付補償金，被告抗辯兩造間耕地三七五租約已屆期消滅，反訴請求原告將坐落系爭土地上之如附圖所示編號A面積4平方公尺之

幫浦農具間(下稱系爭農具間)拆除，並將該部分土地返還被告，本訴與反訴之標的在法律上及事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，合於反訴與本訴之標的相牽連要件，復得行同種之訴訟程序，應許被告提起反訴。

三、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；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。若租賃當事人聲請鄉鎮(區)公所耕地租佃委員會調解，而遭拒絕(或駁回其聲請)者，即無調解之可能；又遭鄉鎮(區)公所拒絕調解，並非調解不成立，與系爭減租條例第26條第1項所謂「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」之要件不合。應認當事人得逕行起訴，法院亦應就案件之有無理由予以判決，不能以其未經調解、調處而予以駁回(最高法院48年台上字第1362號判例、86年度台上字第1401號判決同此見解)。換言之，當事人若已無從循調解、調處程序處理土地租賃糾紛，與當事人依系爭減租條例第26條進行調解、調處不成之結果相同，最終仍應透過司法途徑解決糾紛。本件原告因系爭土地之租佃爭議，於110年9月9日於彰化縣福興鄉公所(下稱福興鄉公所)耕地租佃委員會調解不成立、同年10月28日於彰化縣政府耕地租佃委員會調處亦不成立，有相關調解、調處資料在卷可憑(見本院卷第57-75、117-131頁，以下分稱調解程序筆錄、調處程序筆錄)。堪認原告已無從依系爭減租條例之調解、調處程序處理本件糾紛，依前開說明，原告得向本院起訴。

四、被告即反訴原告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告即反訴被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分

壹、本訴部分：

一、原告主張：系爭土地係自68年前，由被告之父陳為安出租給原告父親許來成耕作，系爭租約於68年後由原告繼承，於100年10月24日被告3人因陳為安贈與而取得所有權，兩造最近租約時間係自104年9月1日起至109年12月31日止。後經被告以擴大農場經營規模為由申請收回自耕，經彰化縣福興鄉公所按系爭減租條例第19條第2項規定，報請彰化縣政府核准被告收回自耕，惟被告並不符合該條要件，且原告願繼續承租，依系爭減租條例第20條被告仍應續訂租約。若本院認被告得收回自耕，因系爭土地上仍有電表1座價值20,000元、抽水馬達價值35,000元、系爭農具間1間價值30,000元、田埂1條價值50,000元、架橋1座花費30,000元，殘存價值共165,000，被告應依系爭減租條例第17條第2項第1至3款及平均地權條例第77條規定補償原告，被告卻均拒絕，爰提起本訴等語。並聲明：㈠先位部分：確認系爭租約存在。被告應就上開租約與原告續訂自110年1月1日起至115年12月31日止之耕地三七五租約。㈡備位部分：被告應給付原告165,000元。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其準備書狀及先前到場陳述：原告就福興鄉公所准予被告收回自耕之行政處分未於法定期限內提起訴願，業經確定，則系爭租約已於109年12月31日消滅。又系爭減租條例第19條第3項準用第17條第2項第3款規定，已經司法院大法官於93年7月9日以第580號解釋文宣告違憲，自公布日起2年後失效，原告以無此請求權。另系爭農具間、田埂非屬「增加耕作地生產力或耕作便利之改良」之耕地特別改良事項，不符合耕地三七五減租條例第19條第3項準用第17條第2項第1款規定「承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限」，而架橋及灌溉溝渠為農田水利會所施作，非原告所負擔之重劃工程費用，且原告未提出補償收據證明文件證明改良土地所支付之費用及未失效能部分之價值，並以書面通知被告，其請求

均無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院會同兩造整理不爭執事實如下(見本院卷第479頁)：

㈠系爭土地為被告所有，兩造間訂有系爭租約，最近租約時間係自104年9月1日起至109年12月31日止。

㈡系爭土地經福興鄉公所核定、彰化縣政府同意備查准予被告以擴大家庭農業經營規模收回自耕，自110年1月1日起未予核定續訂租約在案。

㈢兩造對於補償事項及金額未達成共識，經福興鄉公所耕地租佃委員會調解不成，送請彰化縣政府耕地租佃委員會調處亦不成立。

㈣系爭土地經福興鄉公所組成審查小組會同兩造，於110年8月6日及8月26日會勘，勘查結果：1.原告種植玉米已收成，無農作物剩玉米梗，被告同意由原告收成。2.原告於系爭土地上施設系爭農具間1間、農業用電表1部、抽水馬達1個(灌溉設施用)、水泥田埂(長100米、寬30公分、高12公分)1壟、架橋1座(長509公分、寬93公分、厚16公分)。

四、得心證之理由：

本件原告主張被告不符收回自耕要件，請求確認系爭租約存在及被告應與原告續訂租約，或請求被告給付補償金，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點為：㈠兩造系爭租約關係是否存在？原告請求續訂租約，有無理由？㈡原告得否依系爭減租條例第17條第2項或平均地權條例第77條請求被告給付補償費？若是，合理補償數額為何？

㈠原告確認租約存否及請求續訂租約部分：

1.耕地租約期滿時，有下列情形之一者，出租人不得收回自耕：①出租人不能自任耕作者。②出租人所有收益足以維持一家生活者。③出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第2款規定之限制。系爭減租條例第19條第1、2項定有明文。又行政機關就耕地三七五減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定，

乃行政機關本於其權限所為之行政處分，當事人如有不服，應循行政訟爭程序救濟(司法院大法官會議釋字第128號解釋意旨參照)。於上級機關未依訴願程序撤銷該核定以前，仍屬合法有效，法院應受其拘束(最高法院76年度台上字第2798號判決意旨參照)。

2.經查，福興鄉公所受理被告申請依系爭減租條例第19條第2項收回自耕，經核合於系爭減租條例第19條第2項規定，准出租人依同條例第17條第2項第1、2款規定補償承租人後收回自耕，並經彰化縣政府110年5月26日府地權字第1100183899號函辦理備查在案，福興鄉公所以110年6月16日福鄉民字第1100008585號函知原告申請系爭土地續租案，因前已核定准予被告以擴大家庭農業經營規模收回自耕，自110年1月1日起未予核定續訂租約在案，送經彰化縣政府同意備查，並通知兩造完成送達，兩造均未提出訴願，行政處分已告確定，亦有系爭租約、福興鄉公所110年6月16日福鄉民字第1110008585號函在卷為憑(見本院卷第245-251、285-289頁)。從而，依前開說明，本院自應受行政機關所為准予出租人收回自耕核定之拘束，則上開核定處分確定後，兩造租賃關係歸於消滅，系爭租約暨因屆滿而終止，從而，原告請求確認租約存在及續訂租約，即乏所憑，不應准許。

㈡原告請求給付補償費部分：

1.出租人依第19條第2項規定收回耕地時，準用第17條第2項規定補償承租人。而依第17條第1項第5款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：①承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。②尚未收穫農作物之價額。③終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額3分之1。系爭減租條例第17條第2項、第19條第3項分別定有明文。另觀同條例第13條規定：「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」。故系爭減租條例第17條第2項第1款條文規定「承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限」應為同一解釋，即係指承租人在承租土地期間實際支出之耕地特別改良費用，需具增益土地之效能，且該增益之效能，在出租人收回土地時，仍存在土地上之價值，出租人始應給予補償。

3.查，本件原告主張之電表、抽水馬達、系爭農具間等，僅為用以耕作之輔助工具，而田埂僅為相鄰土地間用以劃定界線之象徵，均無增益土地之效能，故非屬系爭減租條例第17條第2項各款規定補償之範圍；又系爭土地上之架橋，不僅非上開補償範圍，被告亦否認為原告所施作，原告亦未能提出證據證明其確實有該等費用之支出；再查，原告於本院言詞辯論時自承系爭土地上無尚未收穫農作物(見本院卷第544、545頁)，故原告依系爭減租條例第17條第2項、第19條第3項第1、2款規定，請求被告給付剩餘價值165,000元，不應准許。

4.此外，關於系爭減租條例第19條第3項準用第17條第2項第3款部分，依大法官釋字第580號解釋文略以：契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人不必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。是上開規定準用同條例第條第2項第3款部分，以補償承租人作為收回耕地之附加條件，不當限制耕地出租人之財產權，難謂無悖於憲法第146條與憲法增修條文第10條第1項發展農業之意旨，且與憲法第23條比例原則及

第15條保障人民財產權之規定不符，而於93年7月9日公布日起屆滿2年而失效，從而原告依系爭減租條例第17條第2項、第19條第3項第3款規定請求，即屬無據。

5.原告雖另依平均地權條例第77條請求被告給付補償費，惟該條規定耕地出租人應補償承租人之適用情形限於同條例第76條「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約」之情形，而本件被告係為擴大家庭農場經營規模而收回自耕，與該條規定情形顯不相同，從而，原告依平均地權條例第77條規定請求補償金，洵屬無據。

五、綜上，原告請求確認系爭租約存在及被告應與原告續訂租約，及依系爭減租條例第17條第2項第1至3款規定或平均地權條例第77條請求被告補償，均為無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其準備書狀及先前到場主張：福興鄉公所准予反訴原告收回自耕之行政處分已確定，兩造間就系爭土地之租賃關係因租賃期限屆滿而消滅，反訴被告在系爭土地上所搭建系爭農具間屬無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項中段、前段規定請求反訴被告拆除系爭農具間等語。並聲明：如主文第3項。

二、反訴被告則以：系爭農具間為反訴被告所有，反訴原告應依系爭減租條例第17條第2項第1至3款規定補償等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

㈡反訴原告主張系爭土地為其所有，反訴被告所有之系爭農具間占用系爭土地如附圖所示編號A面積4平方公尺等情，業據提出土地謄本、現況照片等為證(本院卷第423-427、429-430頁)，並經本院會同兩造及彰化縣鹿港地政事務所至現場履勘測量屬實，製有勘驗筆錄及附圖在卷可憑(本院卷第487-495頁)，且為兩造不爭執，此部分事實堪以認定。

㈢兩造就系爭土地之耕地租賃關係已消滅，業經認定如上，反訴被告即無繼續占用該土地之正當權源，則反訴原告請求反訴被告將系爭農具間拆除，並將系爭土地返還予反訴原告，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，反訴原告主張反訴被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A面積4平方公尺之系爭農具間拆除，將系爭土地返還反訴原告，為有理由，應予准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

肆、本件反訴係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被告如預供相當擔保，得免為假執行。

伍、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　10　　日

彰化簡易庭　法　　官　　范嘉紋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　顏麗芸

附圖：彰化縣鹿港地政事務所111年11月8日複丈成果圖1份。