臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第624號

原　　告
即反訴被告　鑫富貴生物科技有限公司
法定代理人　黃義彬
訴訟代理人　林春發律師
被　　告
即反訴原告　蔡文東
　　林芝均
　　林禾洺
共　　同
訴訟代理人　劉炯意律師
　　蕭宇廷律師

上列當事人間租佃爭議事件，在民國112年8月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

壹、本訴部分：

一、確認原告與被告林芝均、林禾洺間就附表一所示土地之民雄鄉民興字第208號耕地三七五租約之租賃關係不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告林芝均、林禾洺間連帶負擔二分之一，其餘由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應將坐落附表一所示土地上，如嘉義縣大林地政事務所民國112年7月19日複丈成果圖如附表二所示部分，面積共2940.59平方公尺土地範圍內所掩埋玻璃、塑膠、瀝青等雜物全部清除，並回填可供耕地使用之農用土方。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由反訴被告負擔二分之一，其餘由反訴原告林芝均、林禾洺連帶負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、本件耕地租佃爭議事件，前經原告申請嘉義縣民雄鄉公所耕地租佃委員會調解不成立，復經嘉義縣政府耕地租佃委員會調處亦未能成立，之後經嘉義縣政府移送本院審理，有嘉義縣政府民國110年11月25日府地權字第1100276320號函在卷可稽（見本院卷一第7頁）。所以，本件訴訟合於耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第26條第1項、第2項前段規定，合先敘明。

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、非與本訴得行同種之訴訟程序，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別有明文規定。本件原告主張被告不自任耕作，兩造間租賃不存在，被告則提起反訴，主張兩造間租賃關係存在，依民法第423條規定，請求原告應回復耕地原狀。原告雖不同意被告提起反訴(見本院卷一第289至290頁)，但審核本訴及反訴，為兩造本於同一租賃契約所生之權利義務關係，訴訟及證據資料互通，可認兩者間訴訟標的與防禦方法具有牽連關係，被告提起本件反訴，跟法律規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴方面

一、原告主張：

㈠、坐落附表一所示土地（下合稱本件耕地，分稱各地號土地）是原告所有，與被告林芝均、林禾洺（下稱被告林芝均等2人），與被告蔡文東分別簽訂如附表一所示耕地三七五租約（下合稱本件租約，分稱本件208號、209號租約），租約上約定租賃範圍各為本件耕地面積的2分之1。

㈡、被告林芝均等2人未依租約約定種植正產物甘薯、稻穀，而在本件耕地上植樹成林，屬於未自任耕作。被告蔡文東未種植農作物，也未申報休耕轉作，也是未自任耕作。

㈢、此外，被告林芝均等2人與蔡文東，未依本件租約就各筆土地各耕作2分之1面積，而是將本件耕地直接分成兩邊各自耕作，位置如嘉義縣大林地政事務所112年7月19日複丈成果圖(下稱附圖)所示，亦屬於轉租或與他人交換耕作，均為不自任耕作。依照減租條例第16條第1項規定，本件租約無效。縱承租人不自任耕作之情形，僅存在於承租土地之一部分，全部租約仍屬無效等語。

㈣、並聲明：1.確認原告與被告林芝均等2人間就本件208號租約的租賃關係不存在。2.確認原告與被告蔡文東間就本件209號租約的租賃關係不存在。

二、被告答辯：

㈠、被告林芝均等2人在本件耕地栽種園藝，並未不自任耕作，被告蔡文東有種植水稻，102年至110年間申請休耕，改種植番薯、青花豆、田菁等農作物，並無不自任耕作等語。

㈡、依照租約，被告就本件耕地的耕作範圍各為2分之1。長期以來承租人有約定耕作的範圍，且為地主所知悉同意，即由被告蔡文東耕作土地西邊，被告林芝均等2人耕作土地東邊，位置如附圖所示。此種耕作方式原地主沒有意見，原告要承受原地主的權利義務，被告依分管協議耕作非不自任耕作。

㈢、被告是各自與原告締約，所以，縱一部不自任耕作，亦僅就各承租人承作範圍之租約無效，而非本件租約全部無效。

㈣、並聲明：原告之訴駁回。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷二第357至358頁）：

㈠、不爭執事項：

1.訴外人林泰山與韋淵泉在38年間就嘉義縣民雄鄉義興段（下同段）844 （之後分割出844 之1 、844 之2 、844 之3 ）、931 、932 、933 地號土地向嘉義縣○○鄉○○○○○○000 號租約，依照租約記載，承租範圍為上開土地面積2分之1 。原承租人林泰山死亡後，由林文信繼受租約，林文

信死亡後，由被告林芝均等2 人在102 年間繼受該租約。

2.訴外人蔡聰有與韋淵泉在38年間就嘉義縣民雄鄉義興段844（之後分割出844之1 、844之2 、844之3 ）、931 、932 、933 地號土地向嘉義縣○○鄉○○○○○○000 號租約，依照租約記載，承租範圍為上開土地面積2 分之1 。原承租人蔡聰有死亡後，陸續由蔡火生、蔡錢雪月繼受租約，蔡錢雪月死亡後，由被告蔡文東在102 年1 月4 日繼受該租約。

3.本件208 及209 號租約原出租人韋淵泉死亡後，由韋錦村繼受租約，韋錦村亡故後，由韋立仁繼受租約，韋立仁之後將本件耕地出售原告，由原告在110 年間承受本件租約。

4.原告取得土地後，再分割出同段844 之4 、844 之5 地號土地。因此，兩造就本件208 及209 號租約，依照租約記載，承租範圍均為嘉義縣民雄鄉義興段844 、844之1 、844之2 、844之3 、844之4 、844之5 、931 、932 、933 地號土地面積各2 分之1 。

5.被告蔡文東在103 年至110 年間有申報轉作，核定轉作情形如本院卷二第301 至303 頁。

㈡、爭執事項：

㈠、本訴部分：

1.租約有無約定由被告蔡文東耕作本件耕地西邊，被告林芝均等2人耕作本件耕地東邊？

2.被告林芝均等2 人有無未自任耕作？原告主張本件208 號租約依照減租條例第16條第1 項、第2 項規定無效，有無理由？

3.被告蔡文東有無未自任耕作？原告主張本件209 號租約依照減租條例第16條第1 項、第2 項規定無效，有無理由？

㈡、反訴部分：

1.被告提起反訴是否合法？

2.倘若提起反訴合法，被告林芝均等2 人反訴請求原告清除土地掩埋之廢棄物，回填農用土方，回復土地原狀，有無理由？

3.倘若提起反訴合法，被告蔡文東反訴請求原告清除土地掩埋之廢棄物，回填農用土方，回復土地原狀，有無理由？

四、法院的判斷：

㈠、原告主張被告間就本件耕地約定耕作範圍，屬於不自任耕作，為無理由：

1.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，減租條例第16條第1、2項分別有明文規定。

2.所謂「不自任耕作」，兼指轉租及將耕地借與他人使用在內；交換耕作，即未自任耕作其承租之耕地，亦與轉租無異（最高法院56年台上字第1520號、63年台上字第599號原判例意旨參照）。

3.被告主張被告間就本件租約有約定耕作使用範圍，由被告蔡文東耕作本件耕地西邊，被告林芝均等2 人耕作本件耕地東邊，位置如附圖所示等情，原告在112年8月10日所提民事準備㈤狀已不爭執(見本院卷二第410頁)，此部分事實可以認定。

4.根據不爭執事項1.2.，被告之祖輩自38年間就已承租本件耕地，輾轉由被告繼受。再依本件租約原先記載出租土地為嘉義縣○○鄉○○段00地號土地(重測後為義興段844地號)、101地號(重測後為義興段931地號)土地(見本院卷一第191頁、第203頁)。上開義興段844地號土地嗣後再分割出同段844之1、844之2、844之3地號土地，及如不爭執事項4.，原告取得土地後，再分割出同段844 之4 、844 之5 地號土地；上開義興段931地號土地，嗣後再分割出932(重測前為塗樓段101-1號)、933地號土地(重測前為塗樓段101-2號)，有土地登記謄本附卷可查(見本院卷一第90至103頁)。可見，是因日後土地不斷分割，才變更租約的出租土地地號如附表一所示。

5.本件租約雖未以附件(圖)或其他文字敘述各租約就各筆土地使用範圍，但是考量原地主是在38年6月14日當天與承租人

訂立本件208號、209號租約(見本院卷一第191頁、第203頁)，是同時將上開兩筆塗樓段土地分租他人；而且根據附圖，前開未分割前的塗樓段89地號土地(重測後為義興段844地號)位於北面，塗樓段101地號土地(重測後為義興段931地號)位於南面，地界相連；及本件租約承租目的是供種植農作物之用，被告之前手間為了便利耕作，達成耕作租佃之目的，勢必會需協議劃分各自承租範圍，被告又是延續其父祖輩租約而來，被告抗辯在被告之前，承租人間就已經有如附圖之分管協議，且為地主所同意，應該是可以採信。

6.至於本件租約記載被告就本件耕地承租範圍為各筆土地面積2分之1，是肇因於日後相關土地不斷分割，但依前所述，不因此影響租賃雙方簽訂本件租約之真意，是由承租人各自承租本件耕地如附圖所示特定範圍為耕作。

7.又不動產價值昂貴，依社會一般買賣不動產之交易習慣，買賣不動產者通常會親至現場察看並調查不動產坐落位置、使用現況、週邊環境及該不動產之權利義務情形等事項，且買受訂有三七五租約土地者，更應會調查目前出租使用情形，所以原告在買受本件耕地時，應該是知悉本件耕地分管情形，其在買受後，也未向被告表示異議，則被告未使用非其分管承租之本件耕地，自無不自任耕作情形。原告此部分主張，就無法採信。

㈡、原告主張被告林芝均等2人未自任耕作，本件208號租約無效，為有理由：

1.所謂減租條例第16條第1項規定「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，如承租人以承租之土地供非耕作之用者，均不在自任耕作之列。耕地承租人就承租耕地之一部不自任耕作，無論面積多寡，依減租條例第16條第2項規定，其全部租約均歸於無效(最高法院70年台上字第4637號判決意旨參照)。

2.減租條例第16條第1項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種植稻麥、茶、桑等供食衣

原料之一般農作物，即為改善居住、育樂環境而種植花卉樹種等園藝作物以供出售者，既與造林有間，亦不失為農作物，仍屬自任耕作之範疇（最高法院82年度台上字第2896號、71年度台上字第3055號判決要旨參照）。所謂耕作，係指以定期即如按季或按年收穫為目的，栽培農作物者而言，園藝作物，倘係定期收穫，亦屬於耕作之對象(最高法院80年度台上字第420號判決意旨參照)。

3.被告林芝均等2人自承在本件耕地上種植大葉山欖、水黃皮、樟樹(見本院卷一第235頁)，且在刑事案件具狀稱現場種植有超過25年的水黃皮約3,000棵，有被告提出的刑事追加告訴狀可佐(見本院卷一第270頁)。被告林芝均等2人雖辯稱上開植物均屬於園藝作物，且有收穫並出售，但為原告所否認。

4.證人劉永閔在本院審理時證稱：我有開店，從事園藝，店內是擺放花草進行買賣，室外有景觀造景。不認識被告林芝均等2人、林文信，沒有向林文慶購買園藝作物。大葉山欖是大面積造園綠化之用，通常是公家機關學校使用。水黃皮一般是為了綠化建築基地完工驗收時的植物。樟樹屬於大型喬木，購買樟樹的客群多是驗收檢查之用或是大庭院可以買米徑很大的樹木，樟樹沒有收成價值，就是沒有開花結果的附加價值，不能週年或週季採集果實，是觀賞遮蔭的樹木。我曾經去過嘉義市往民雄方向的建國路，右轉進去一條小路的土地看過樹木，因為店裡有客人來問我們有沒有在收購，我會去現場看，不記得是看什麼樹種，現場是何人也不會問，也不知道是誰要賣樹木等語(見本院卷二第124至128頁、第269至272頁)。

5.依證人劉永閔所述，無法證明被告林芝均等2人所種植之樹木有定期收穫或出售獲利的情形，被告林芝均等2人也未提出其他證據證明，難認其等種植之樹木是出於農業經營，被告林芝均等2人前開所辯，就難以採信。原告主張被告林芝均等2人未符合減租條例第16條第1項所謂自任耕作之情形，

本件208號租約無效，就可以採信。

㈢、原告主張被告蔡文東不自任耕作，本件209號租約無效，為無理由：

1.耕地減租條例第16條所稱「不自任耕作」，係指承租人將耕地供非耕作之用或轉租或借與他人使用或與他人交換耕作等不合耕地租賃目的之積極行為，不包括任令耕地荒蕪不為耕作之消極行為在內，又該條例於72年12月23日修正增定第17條第1項第4款：「非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，作為出租人得終止租約之原因，僅係放寬耕地租約期限屆滿前得終止租約之要件，對於同條例第16條第1項及第2項規定所稱「不自任耕作」之內涵，並無影響。換言之，該條項所稱「不自任耕作」之前述內涵，並不因同條例第17條第1項增定第4款規定，而有所不同（最高法院88年度台上字第1434號判決意旨參照）。

2.另為確保農業生產資源之永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。依規定辦理休耕而未實際供農作使用者，視為作農業使用，農業發展條例第55條、第3條第12款但書分別有明文規定。耕地三七五租約之承租人依相關法令規定辦理休耕，領取政府補助，亦不得認是未自任耕作。

3.被告蔡文東就本件931、932、933、844、844之1、844之2、844之3地號土地，自102年至110年間均有申報休耕轉作青皮豆、太陽麻、甘藷等作物乙情，有嘉義縣○○鄉○○000○0○00○○○鄉○○○0000000000號函暨函附耕作措施申報書、查核紀錄及其他休耕轉作資料、112年5月23日嘉民鄉農字第1120010590號函暨函附申報休耕、轉作核定情形明細表附卷可佐(見本院卷一第7至109頁、第299至306頁、)。102年度，系統雖無資料，紙本已銷燬，但被告蔡文東該年度有提出耕作錄，並領取轉作補助，有前開卷附耕作錄、存摺明細、公務電話紀錄附卷可佐（見本院卷二第55至109頁、第349頁、第363至365頁、第385頁）。被告蔡文東既然是配合

農業政策及維護地力而休耕轉作，就不屬於不自任耕作。

4.證人即土地仲介吳其穎在本院審理時雖證稱：原地主在108年10月中旬委託我們公司出售這些土地，公司接到案件後一定會去現場看及拍照，這樣才能上網廣告、販賣。108年10月中去看土地，上面沒有任何東西，也沒有種植。110年1月，有向地政申請鑑界，現場雜草叢生，有去清除雜草，上面沒有任何的農作物。這兩天現場的實際狀況我有拍照等語（見本院卷二第273至275頁）。

5.依證人吳其穎所拍攝108年10月8日照片顯示該地有樹林，樹林前方未種植作物、110年1月26日照片則顯示土地上有綠色植物等情，有照片附卷可查(見臺灣嘉義地方檢察署110年度他字第610號卷第84至89頁)。

6.但被告蔡文東在108年、110年都有申請休耕轉作，已如前述，證人吳其穎在108年10月及110年1月前往現場，縱土地處於未種植農作物的休耕狀態，也不能依此認為被告有不自任耕作的情事，就難以證人吳其穎上開證詞及照片而為原告有利的認定。

7.原告雖主張被告蔡文東102年度、103、104年年度第2期都無申報紀錄，105年第1期未申報933地號土地。但102年度有耕作錄及存摺明細可證，已如上述。再者，依前開說明，即使被告蔡文東上開年度並無申報休耕轉作，至多僅是有無消極不為耕作情事，仍非不自任耕作，原告依此主張被告蔡文東不自任耕作，就不可採。

8.原告另主張本件844之4、844之5地號土地，上開期間均無耕作措施申報書、查核紀錄及其他休耕轉作資料，但依不爭執事項4.，此乃因此兩筆地號土地是原告買受取得土地後在000年0月間才分割出來，原告依此主張被告蔡文東不自任耕作，亦有誤會。

9.又被告蔡文東、被告林芝均等2人與原告間之租約並非同一租約，縱被告林芝均等2人有違反減租條例第16條所規定不自任耕作之情形，亦不因此認為原告與被告蔡文東間的耕地

租約亦歸於無效，原告主張本件耕地一部分未自任耕作，兩份租約均屬無效等語，也沒有依據。

五、結論，原告依照減租條例第16條規定，請求確認原告與被告林芝均等2人間就本件208號租約的租賃關係不存在，為有理由，應予准許，超過此範圍的主張，就沒有依據，應該駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

㈠、反訴被告在110年1月18日雇工刨除土地上之作物，並違法將再生粒料回填到本件耕地，導致本件耕地不堪耕作。反訴被告是本件租約的出租人，應保持本件耕地合於約定使用、收益的狀態。所以依民法第423條及債務不履行規定，請求反訴被告將本件耕地中的廢棄物移除，回復可耕作的狀態等語。

㈡、反訴聲明：反訴被告應將本件耕地所掩埋玻璃、塑膠、瀝青等雜物全部清除，並回填可供耕地使用的農用土方，回復原狀。

二、反訴被告答辯：

㈠、反訴原告對於反訴被告的法定代理人黃義彬、本件耕地前地主韋立仁及土地仲介吳其穎提起的違反廢棄物清理法、毀損等刑事案件告訴，經臺灣嘉義地方檢察署檢察官以111年偵字第4600號、4601號不起訴處分，經反訴原告提出再議後，也經臺灣高等檢察署臺南檢察分署111年上聲議字第968號處分書駁回再議。反訴原告也沒有聲請交付審判，則該刑事案件的不起訴處分確定。又反訴原告就本件耕地未自任耕作，本件租約無效。所以，反訴原告的請求沒有法律依據，應該駁回等語。

㈡、並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、法院的判斷：

㈠、按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條有明文規定。

㈡、租賃物之交付與合於約定使用、收益狀態之保持，乃出租人主要義務，故出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務。由此規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持租賃物合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害（最高法院89年度台上字第422號判決、86年度台上字第3490號判決意旨參照）。

㈢、反訴原告林芝均等2人請求反訴被告除去侵害、回填土方，為無理由：

1.反訴原告林芝均等2人與原告間的本件208號租約，因反訴原告林芝均等2人不自任耕作，依照減租條例第16條第1、2項規定，租約無效，已如前述。兩造間既已無租賃關係，反訴原告林芝均等2人依民法第423條請求反訴被告除去侵害，就沒有依據。

㈣、反訴原告蔡文東請求反訴被告除去侵害、回填土方，為有理由：

1.反訴原告蔡文東與林芝均等2人各自承租本件耕地如附圖所示特定範圍，反訴原告蔡文東與反訴被告間的本件209號租約為有效存在，已如前述。

2.反訴被告在偵查中自承是自己委由工人整平、回填再生粒料、鋪設瀝青等情(見臺灣嘉義地方檢察署110年度他字第61

0號卷第101頁反面至102頁），並有再生粒料買賣合約書附卷可查(見臺灣嘉義地方檢察署110年度他字第610號卷第49至57頁）。

3.經本院會同兩造及嘉義縣大林地政事務所人員至現場履勘，結果為：本件9筆土地現況上方已無作物，現場鋪設土在上方，四周有種樹及雜草。現場黃土上有玻璃碎片、類似瀝青物質等雜物乙情，有本院112年2月7日勘驗筆錄、現場照片附卷可佐（本院卷二第211至212頁、第243至253頁）。

4.反訴被告出租本件耕地給反訴原告蔡文東，於租賃關係存續中，本負有保持本件耕地合於約定使用、收益之狀態之義務。反訴被告卻將本件耕地掩埋含玻璃、瀝青等雜物，導致反訴原告蔡文東無法將本件耕地用作約定目的之農業使用。則反訴原告蔡文東請求反訴被告應將本件耕地其租用範圍內掩埋的雜物除去，並回填可供農用的土地，就有依據。

四、結論，反訴原告蔡文東依民法第423條規定，請求反訴被告將附圖如附表二所示部分，面積共2940.59平方公尺土地範圍內所掩埋玻璃、塑膠、瀝青等雜物全部清除，並回填可供耕地使用之農用土方，為有理由，應該准許，反訴原告超過上開範圍的請求，就無理由，應該駁回。

參、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所舉證據，審核後對於判決結果不生影響，不一一論列，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　吳芙蓉

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（並附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　李彥廷

附表一：

土地	被告林芝均等2人	被告蔡文東
嘉義縣民雄鄉義興段844、844之1、844之2、844之3、844之4、844之5、931、932、933地號土地。	民雄鄉公所民興字第208號耕地三七五租約	民雄鄉公所民興字第209號耕地三七五租約

附表二：

位置	面積(平方公尺)
編號B	84.80
編號D	151.94
編號F	56.81
編號H	1659.99
編號J	35.85
844-4地號	74.88
844-5地號	22.12
932地號	214.56
933地號	639.64