臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第61號

原　　告　楊雪瓊
　　蘇崇銘
　　楊啓壽
000000000000000000
　　蘇崇中
　　蔡易達
兼上四人
訴訟代理人　張起凰
被　　告　劉進壽
　　劉正吉
兼上一人
訴訟代理人　劉正同

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

坐落嘉義縣民雄鄉北斗段228、228-1、228-2、228-3、228-4地號土地（均分割自同段228地號土地，重測前為嘉義縣○○鄉○○○段00號，下合稱系爭土地），現分別為原告張起凰、楊雪瓊、楊啟壽、蘇崇中、蘇崇銘、蔡易達所有。系爭土地原係訴外人楊放陣所有，其於民國38年間與訴外人劉守井成立三七五租約（下稱系爭租約），嗣於63年間楊放陣死亡，遂由楊放陣之子女與劉守井簽立上開租約，系爭土地並陸續由原告取得；而劉守井於70幾年死亡後，系爭租約亦陸續由被告劉進壽、劉正吉、劉正同繼承取得承租人地位，然原告在94年間發現被告將系爭土地一部分交由訴外人何萬定

耕作，何萬定死亡後，現由何金柱耕作，被告未自任耕作，已違反耕地三七五租約條例第16條規定，原告得依同條規定，請求被告返還系爭土地予原告。並聲明：被告應將系爭土地返還原告等語。

二、被告則均以：

38年間成立系爭租約時，劉守井有向楊放陣表示係由其與何萬定各耕作一半，並獲楊放陣同意，楊放陣亦表示只需以一個人名字承租即可，遂僅由劉守井出名與楊放陣成立系爭租約，然租金仍由劉守井與何萬定各負擔一半，為證明何萬定亦同為實際上之承租人，迄至何萬定死亡前，均以何萬定名義匯款予地主。嗣劉守井死亡後，由被告繼承系爭租約，並由被告劉進壽耕作系爭土地4分之1、被告劉正同、劉正吉共同耕作4分之1；至何萬定死亡後，由何金柱繼承系爭租約，耕作系爭土地2分之1。而系爭土地現由被告與何金柱自任耕作，並無違反耕地三七五租約條例第16條規定，是原告請求返還系爭土地無理由等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由：

㈠、系爭土地原均為楊放陣所有，楊放陣於38年間與劉守井成立系爭租約，嗣楊放陣於63年間死亡，其所有系爭土地經過繼承及分割後，現分別由原告取得所有權；劉守井則於70幾年間死亡，系爭租約陸續由被告繼承租賃。系爭租約之租金自63年起至108年止，均以何萬定名義繳納等情，業據原告提出張起凰存摺內頁影本（見本院卷第75頁）、系爭土地登記第一類謄本（見本院卷第109-117頁）、證人何金柱提出之自63年起至107年止郵政國內匯款執據、收據影本（見本院卷第135-153頁）等件為憑，並為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真實。

㈡、原告主張被告將系爭土地一部分交由何萬定耕作，何萬定死亡後又由其子何金柱耕作，被告未自任耕作，違反耕地三七五租約條例第16條規定，爰請求被告返還系爭土地等語；被告則以其等之祖父即劉守井在與系爭土地之原所有權人即楊

放陣成立系爭租約時，已獲楊放陣同意將系爭土地一半交由何萬定耕作，雙方並均同意僅由劉守井出名與楊放陣成立系爭租約，然租金仍由劉守井與何萬定各負擔一半，是何萬定亦為系爭土地之承租人，被告與何萬定之繼承人即何金柱分別耕作系爭土地之一部分，並未違反三七五租約條例第16條規定，原告請求返還系爭土地無理由等語置辯。則本件所應審酌者厥為：被告是否有違反三七五租約條例第16條規定？原告請求被告返還系爭土地有無理由？

㈢、系爭租約之現承租人應為被告劉進壽、劉正同、劉正吉及何萬定等4人，被告並無將系爭土地轉租之情形：

1.本件原告雖主張系爭租約登記之出租人為被告3人，何金柱僅係受轉租人而非系爭土地之承租人等語，並以系爭租約及租約更正通知書影本（見本院卷第79-86頁）為據。然按，耕地三七五減租條例第6條第1項規定「本條例施行後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效(最高法院51年台上字第2629號判決意旨參照)。由上開說明，顯見耕地租約並非以書面登記作為生效要件，故就實際承租人為何之判斷，本不應拘泥於登記之名義人為何，而應綜合相關證據審究出租實情予以認定，合先敘明。

2.經查，證人何金柱於本院審理時證稱：我父親何萬定前年已經往生，從我出生的時候，60年來都是我父親在耕作，之前我父親不識字，三七五減租38年成立，6年換約一次，當時被告都沒有通知我們去換約，我們一直以為被告有跟地主協調，我有繳納地租給地主等語（見本院卷第125-130頁），從其證述內容可知其父親何萬定已經在系爭土地上耕作許久，且預期要與地主6年換約一次，只是以為被告有和地主協調所以沒有通知其去換約，故何金柱其與父親何萬定都是與系爭土地之地主成立租約，而非由被

告等人轉租等情，堪以認定。

3.原告固主張被告等將系爭土地轉租給何萬定及何金柱云云。惟查，系爭租約之租金自63年起至108年止，均以何萬定名義繳納給原告楊啓壽以及原告張起凰等人，此有張起凰存摺內頁影本（見本院卷第75頁）、自63年起至107年止郵政國內匯款執據、收據影本（見本院卷第135-153頁）在卷可稽，若被告確實係將系爭土地轉租給何萬定以及何金柱，則按諸常情，何萬定理當應將承租系爭土地之租金交付給被告，再由被告給付租金予原告，而非由何萬定直接交付給原告楊啓壽以及原告張起凰等系爭土地所有人，故原告主張何萬定及何金柱耕作之土地係轉租自被告等人，顯與常情不符，並非足採。

4.如上所述，自63年間起至107年間止，長達30餘年期間，均由何萬定以匯款或交付現金之方式繳納租金，而均由原告等人收受租金，為何對於租金係由第三人何萬定繳納，而非由被告等人繳納乙事，向被告等人求證，反而均無異議長年收受租金？足見原告等人對於系爭土地係由被告與訴外人何萬定共同承租耕作乙事，知之甚詳，並且默示表示同意。而今為求收回系爭土地，忽而出面主張被告將系爭土地違法轉租予訴外人何萬定，顯不足採。

㈣、系爭土地現由被告自任耕作，並無違反耕地三七五租約條例第16條之規定：

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，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項定有明文。又該條第1項固禁止承租人將承租耕地之全部或一部「轉租」或「借與」他人使用或與之「交換耕作」，惟所謂承租人應自任耕作，是指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等農作過程，悉須由承租人本人親為。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理

其事者，不違自耕之本旨，非法所不許（最高法院85年度台上字第423號判決、108年度台上字第420號判決意旨參照）。另參司法院大法官會議釋字第580號解釋文亦謂「所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技化及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之」。

2.被告三人抗辯稱雖將系爭土地委由訴外人即證人郭財明以機械耕作之方式代為耕作，實際上屬於自己耕作等語。經查：證人郭財明證稱：「打田、插秧、收割都是我在幫劉進壽耕作的，因為他年紀大了，他也不方便，收割後的稻米我會幫他們載去碾米廠，載去哪家碾米廠都是他們決定的，通常都是載去和泰碾米廠，我只知道碾米廠的名稱而已，不知道老闆的名字，我們幫人代耕，若是地主委託我們載去賣的地方。我們會幫其處理好，然後把賣稻米的錢交給地主」等語(見本院卷第197-204頁)，核與和泰碾米廠之老闆即證人劉埝寅證稱：「都是劉正同的母親在發落買賣稻米的事情，有的地主會自己來算，他們就是地主自己來算，劉正同的母親來跟我算錢」等語（見本院卷第200-204頁）一致，故其等二人所述應屬可採。則由前開事證相互參酌以觀，被告頂多僅係雇請郭財明進行打田及插秧、收割等工作，收割後稻米運送之目的地以及出賣事務仍係由劉正同的母親在發落。又考諸現代農業多仰賴機器進行相關粗重工作，輔以人力進行日常農作部分，則縱被告有委請擁有專業農器之他人代為翻耕，由自己或家屬總理農事，尚合乎現行農業耕作常情，亦尚未脫離前揭說明之自任耕作範圍。從而，系爭土地現仍係由被告自任耕作，並無違反耕地三七五租約條例第16條之規定。

四、綜上所述，原告並未舉證證明承租人即被告未自任耕作，或其將耕地全部或一部轉租於他人等事實；亦無法證明系爭耕地租約有無效或其他消滅原因之事實。從而，原告依耕地三七五減租條例第16條第2項，請求被告返還系爭土地，為無

理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　27　　日

民事第三庭法　官　曾文欣

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（須按對造人數提出繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　陳慶昀