

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第762號

原告 翔和建設有限公司

法定代理人 蔡忠達

訴訟代理人 吳奕麟律師

被告 羅文瑞

訴訟代理人 羅英哲

被告 羅文來

廖羅滿

羅美惠

羅秀蓮

上五人共同

訴訟代理人 陳樹村律師

甘連興律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○區○○段0000地號土地上之地上物全部清除，並將土地返還原告。

被告應向嘉義市西區區公所辦理塗銷前項土地之耕地三七五租約註記。

被告應自民國113年3月20日起至返還第一項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣4萬5,092元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉

01 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
02 應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處
03 者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法
04 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
05 案件非經調解、調處，不得起訴。耕地三七五減租條例(下
06 稱減租條例)第26條第1項、第2項前段定有明文。查兩造就
07 坐落嘉義市○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)之私
08 有耕地租約(案號：西民地字第265號，下稱系爭租約)發
09 生租佃爭議，前經原告於民國113年3月20日於嘉義市西區區
10 公所(下稱西區區公所)耕地租佃委員會調解，因調解不成
11 立而移由嘉義縣政府耕地租佃委員會調處，再因調處不成立
12 而由嘉義市政府移送本院審理等情，有嘉義市政府113年5月
13 13日府地籍字第1131610213號函暨檢附之調解、調處程序相
14 關文件資料附卷可稽(見本院卷一85至140頁)，依前揭規
15 定，本件起訴程序合於前開規定，先予敘明。

16 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
17 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
18 2款定有明文。本件原告原訴之聲明為：「(一)被告應將坐落
19 系爭土地上之地上物清除，並將土地騰空返還原告。(二)被告
20 應自收受租佃爭議調解申請書繕本之翌日起至返還系爭土地
21 予原告之日止，按月給付原告新臺幣(下同)6萬122元。(三)
22 訴訟費用由被告負擔。」嗣原告於114年1月3日、3月10日追
23 加並變更訴之聲明為「(一)被告應將坐落系爭土地上之地上物
24 清除，並將土地騰空返還原告。(二)被告應向西區區公所辦理
25 塗銷前項土地之耕地三七五租約註記。(三)被告應自113年3月
26 20日起至返還前項土地予原告之日止，按月給付原告6萬122
27 元。(四)訴訟費用由被告負擔。」(本院卷一213頁、351
28 頁)。經核原告所為訴之追加、變更與原請求之原因事實，
29 均為兩造間之耕地三七五租佃爭議，二者請求之基礎事實同
30 一，依上開規定，應予准許。

31 貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：

- 02 (一)兩造間就原告所有之系爭土地存在系爭租約，訴外人即被告
03 父親羅清水（按：被告均是羅清水之繼承人，原告在訴訟中
04 所稱之被告，於羅清水111年9月1日死亡前，乃指羅清水，
05 死亡後，則指繼承人）雖於103年6月9日前曾在系爭土地上
06 從事耕作，惟系爭土地依西區區公所耕地會勘紀錄可分為A
07 區、B區（見附圖），其中A區自108年11月30日後即荒廢迄
08 今未有耕作，B區則自108年11月30日至111年4月26日間荒廢
09 未有耕作，故羅清水有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情
10 形，原告自得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約。
- 11 (二)原告前以113年2月7日西區區公所耕地租佃委員會租佃爭議
12 調解申請書之送達作為終止租約之意思表示通知，已經終止
13 系爭租約，故原告自得依民法第455條、第767條第1項前、
14 中段規定，請求被告騰空返還系爭土地，以及塗銷系爭租約
15 之註記；且被告無法律上原因占用系爭土地，原告爰依不當
16 得利之規定請求被告應自收受調解書申請書繕本之翌日（兩
17 造均同意以113年3月20日起算）起至返還系爭土地予原告之
18 日止，按月給付相當於租金之不當得利。而相當於租金不當
19 得利之計算依系爭土地109年1月申報地價每平方公尺2,460
20 元，乘以總面積3,666平方公尺，依土地法第110條規定乘以
21 地價百分之8，再除以12個月，為每月6萬122元。
- 22 (三)被告辯稱系爭土地因每逢大雨必淹水致作物淹死，惟就承租
23 人是否有不可抗力不為耕作之情形，屬對於被告有利事項，
24 應由被告負舉證責任。又倘系爭土地有易逢大雨即淹水之情
25 形，則應有申請農損補助之相關紀錄，另系爭土地本即約定
26 係種植水稻，縱系爭土地容易積水也不致妨礙種植，況且，
27 依國家災害防救科技中心淹水潛勢地圖，亦無顯示系爭土地
28 屬於淹水潛勢地區，自無因淹水而有不可抗力之情形。至於
29 被告雖辯稱108年11月至110年10月間為休耕以便後續種植檸
30 檬等經濟作物，然被告同時坦認當時羅清水未向政府辦理休
31 耕，是被告僅空言辯稱休耕，自不足採。此外，被告辯稱羅

01 清水於上揭期間因病不便農作，主觀上並未放棄耕作意思云
02 云，惟依被告所提出之病歷資料，多係一般老人症狀，且是
03 開立慢性處方箋，亦未曾因而住院開刀治療，衡情無不能從
04 事簡單農事之情事，所辯亦不可採。

05 (四)並聲明：1.被告應將坐落系爭土地上之地上物清除，並將土
06 地騰空返還原告。2.被告應向西區區公所辦理塗銷前項土地
07 之耕地三七五租約註記。3.被告應自113年3月20日起至返還
08 前項土地予原告之日止，按月給付原告6萬122元。4.訴訟費
09 用由被告負擔。

10 二、被告之答辯：

11 (一)羅清水於103年至111年9月1日死亡前有持續在系爭土地種植
12 稻谷、鳳梨及檸檬等作物，期間為養護地力，遂於108年11
13 月至110年10月間為休耕以便後續種植檸檬等經濟作物，於
14 此期間，羅清水也曾委託訴外人A O 1 翻耕整地，此從110
15 年4月4日google earth歷史衛星影像空照圖即可證明系爭土
16 地於該時已經翻耕整地且無雜草叢生之景。迨羅清水死亡
17 後，由被告接續種植檸檬等作物，顯然羅清水主觀上並無放
18 棄耕作之意思。又於108年11月30日至111年4月26日期間，
19 羅清水曾患有胸椎楔壓迫閉鎖骨折、下背及骨盆挫傷、腰椎
20 楔狀壓迫性骨折後遺症、老年性骨質疏鬆症、慢性阻塞型肺
21 病、高血壓性心臟病、多發性谷關節炎等疾病（下稱系爭疾
22 病），衡諸一般社會常情，自有避免從事粗重工作恢復健康
23 之需求，是縱使羅清水客觀上未予耕作，亦屬因罹病無法從
24 事農作，而非「無故」放棄耕作，與減租條例第17條第1項
25 第4款規定得終止租約之要件不符。

26 (二)此外，系爭土地之A區係因地勢低窪，每逢大雨必淹水，導
27 致新種植作物淹死，農作不易，此從嘉義市政府耕地租佃委
28 員會經辦人員處理意見欄第3點記載「因此認定本案水災屬
29 不可抗力之情事，承租人主觀上仍有耕作之意願」亦可證
30 明。被告縱使從未因淹水而申請補助，然淹水與申請補助係
31 屬二事，並不得執此認被告稱系爭土地極易淹水而為虛偽陳

01 述。是以，羅清水、被告就A區並無不為耕作之情事存在，
02 原告自不得執此作為終止系爭租約之事由。

03 (三)縱認原告主張終止系爭租約有理由，就原告主張被告應給付
04 相當於租金不當得利部分，被告認為系爭土地地形近似菜刀
05 狀，並非方正，且因周圍土地地勢較高，汛期來臨即形成淹
06 水隱患，開發利用土地困難，目前為種植果樹使用，經濟價
07 值及利益不高，所在地區亦非繁華，若以申報地價百分之8
08 計算則顯屬過高。況本件係以減租條例方式承租，故應以減
09 租條例之計算方式為當。

10 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

11 三、本件兩造不爭執事項如下（本院卷二41至42頁）：

12 (一)系爭土地於110年5月19日登記為原告所有。

13 (二)系爭土地自38年起即有三七五租約存在。最新的租約期間為
14 110年1月1日至115年12月31日，原係訴外人許玉英、許維
15 真、許菁芬與羅清水所簽定，嗣因原告於租約期間之110年5
16 月19日取得系爭土地所有權，被告因羅清水於111年9月1日
17 死亡，而經2次申請變更租約登記，最後租約存於兩造之間
18 （現在是否合於終止租約之要件，兩造則有爭執），即原告
19 為出租人、被告為承租人，約定種植種類為「谷」。

20 (三)嘉義市政府財政稅務局於110年10月4日至系爭土地會勘時，
21 系爭土地僅有香蕉等果樹樹苗約10顆，其餘大部分面積均為
22 雜草。

23 (四)系爭土地之A區在西區區公所於113年2月23日會勘時沒有作
24 物存在，B區則有作物存在。

25 (五)羅清水至少自108年11月30日至110年9月底間，未在系爭土
26 地（不論A、B區）實際種植作物。

27 (六)羅清水、被告於108年11月30日迄今，未曾向西區區公所申
28 請休耕。

29 四、本件兩造爭執事項如下（本院卷二42頁）：

30 (一)原告以羅清水自108年11月30日至111年4月26日未在系爭土
31 地B區耕作、自108年11月30日迄今未在系爭土地A區耕作，

01 而符合耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之非因不可抗
02 力繼續一年不為耕作為由，主張終止系爭租約，有無理由？

03 (二)承上，若有理由，原告得向被告主張相當於租金之不當得利
04 數額為何？

05 五、本院得心證之理由：

06 (一)系爭租約有減租條例第17條第1項第4款規定之終止事由：

07 1.按耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時，出租
08 人得終止租約，耕地三七五減租條例第17條第1項第4款定有
09 明文。所謂耕作，係指目的在定期（按季、按年）收獲而施
10 人工於他人土地以栽培農作物而言（最高法院63年度台上字
11 第1218號民事原判例意旨參照），且就作物為種植、採收、
12 澆水、施肥、除草、噴藥及管理農事，而為耕作之主體
13 （最高法院84年度台上字第755號民事判決意旨參照）。至
14 於不為耕作，乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，
15 且在客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，
16 任其荒蕪之意（最高法院104年度台上字第2327號民事判決
17 意旨參照）。而所謂不可抗力，乃指人力所不能抗拒之事
18 由，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦無法避免者是。故所
19 謂不可抗力而不為耕作，應指如天災、地變等人力所不能抗
20 拒之特殊情事，致承租人無法耕作，或縱然耕作亦屬無益，
21 且承租人並無決定之餘地，不得不停止耕作者而言。否則承
22 租人在無該等特殊情事下，擅自決定是否耕作，徒閒置地
23 利，反使耕地未盡加利用，當失該條例保護承租農民及地盡
24 其利之立法良意。且不論其係一部或全部不為耕作，出租人
25 均得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部
26 耕地（最高法院84年度台上字第1856號民事原判例、112年
27 度台上字第1415號民事判決意旨參照）。

28 2.羅清水至少自108年11月30日至110年9月底間，未在系爭土
29 地（不論A、B區）實際種植作物，已為兩造所不爭執（見不
30 爭執事項(五)），則羅清水客觀上既已約1年10月未在系爭土
31 地上栽培農作物，依前揭說明，原告主張羅清水已繼續1年

01 不為耕作等語，即非無據。

02 3.被告固辯稱上開期間是因為系爭土地耕作太久要養地以便日
03 後種植其他作物所以未種植作物，期間有委託A O 1 翻耕整
04 地等語（本院卷一307頁、355頁），惟查：

05 (1)證人A O 1 到庭固證稱羅清水1年大多會替羅清水翻土2次，
06 然其又同時證述：我只記得1、6月要種稻，種稻之前拜託我
07 去翻土，忘記羅清水過世前多久有請我翻土，這兩年比較沒
08 有幫他翻土，我快90歲了，日期記不太得等語（本院卷二32
09 頁、34至35頁），故縱使羅清水生前曾多次委請證人A O 1
10 在系爭土地進行翻土作業，但於108年11月30日至110年9月
11 底間是否亦有翻土？翻土次數為何？則均無從依證人A O 1
12 之證述予以證明。依卷內被告所提之數張Google Earth歷史
13 衛星影像空照圖，也僅可看出系爭土地於上開期間之110年4
14 月4日應經過翻整，則該長達約1年10月期間，若僅有翻土1
15 次，可否謂羅清水主觀上仍有繼續耕作之意，實非無疑。

16 (2)此外，政府制定減租條例之目的是希望未擁有田地的佃農，
17 能以支付合理之租金，即有田可耕作，獲得溫飽，此亦為減
18 租條例之立法意旨所在。以此而言，耕地租賃之承租人，如
19 係暫時休耕，使農地地力復甦，利於日後繼續農作，固與耕
20 地租賃之本旨無違，然羅清水卻至少長達約1年10月未在系
21 爭土地種植作物，顯非暫時休耕，縱使羅清水在此期間有請
22 人翻土，但單純之翻土，亦難認符合減租條例之立法意旨。
23 又休耕應屬配合農業政策及維護地力而為，非任意閒置土地
24 不用，即屬休耕之範疇，況且羅清水於上開期間未向西區區
25 公所辦理休耕（見不爭執事項(六)），被告亦未提出任何足以
26 證明確有休耕養地之必要之證據，是被告空言辯稱羅清水於
27 上開約1年10月期間未實際種植作物，是為了養地，羅清水
28 主觀上未放棄耕作之意，即難憑採。

29 4.被告另辯稱羅清水於108年10月9日至111年4月20日因患有系
30 爭疾病，而不便農作，故於108年11月30日至110年9月底
31 間，未在系爭土地上耕作，亦非「無故」放棄耕作云云，惟

01 證人A 0 1於本院審理時證稱：我跟羅清水很早就認識了，
02 羅清水身體不好時，田地都是他兒子（不知道姓名）處理，
03 也是他兒子請我翻土，他兒子改種植水果等語（本院卷二第
04 31頁、34頁、36至37頁）。由此顯見羅清水於晚年身體狀況
05 不佳時，已有委請兒子（即被告之其中一人或數人）代為處
06 理田地之事，並有實際種植水果，且依被告所述，被告於羅
07 清水死亡後，即有接續種植檸檬等作物（本院卷一307
08 頁），足證被告確有耕作之能力。職是，羅清水於108年11
09 月30日至110年9月底間，縱使身體狀況更加惡化，倘其主觀
10 上確有繼續耕作之意，應可委由至親協助耕作，而非任其荒
11 蕪，否則倘其身體欠佳數年，即可任由耕地荒蕪數年，此顯
12 非減租條例之立法目的，亦對出租人甚不公平。況且，於11
13 0年10月4日嘉義市政府財政稅務局派員至系爭土地會勘時，
14 系爭土地亦已有種植香蕉果樹約10棵，此有嘉義市土地申請
15 課徵田賦會勘紀錄在卷可憑（本院卷一256頁），則羅清水
16 在被告所述身體不便農作之期間，倘有意願，仍可在系爭土
17 地種植作物甚明。從而，被告以羅清水於108年11月30日至1
18 10年9月底期間，係因身體不適合農作，此長達1年10月之期
19 間未種植作物，並非主觀上有放棄耕作之意云云，尚非可
20 採。

21 5.被告另辯稱系爭土地A區因地勢低窪，每逢大雨侵襲，積水
22 不退，耕作不易，並非放棄耕作云云（本院卷一312頁、354
23 頁），似係抗辯A區多年未為種植，是因天災之不可抗力所
24 致。然而，依原告所提之國家災害防救科技中心淹水潛勢地
25 圖（本院卷一237至239頁），並無顯示系爭土地屬於淹水潛
26 勢地區，已難認系爭土地A區有因淹水之不可抗力因素，致
27 無法耕作之情形。又被告到庭供稱羅清水於108年11月30日
28 至110年9月底未實際耕作之前有持續種植稻谷、鳳梨等語
29 （本院卷一355頁），而證人A 0 1到庭證稱：系爭土地在
30 早期種稻時，下大雨會淹水，但後來改種鳳梨後，因為後來
31 旁邊有水溝，就不會淹水等語（本院卷二38至39頁），則互

01 核被告、證人A01之供(證)詞,可見羅清水於108年11
02 月30日前種植鳳梨時,系爭土地已不受淹水之苦。故被告辯
03 稱系爭土地A區係因淹水而耕作不易,始長年未種植,羅清
04 水主觀上無放棄耕作之意,亦難憑採。況且,本院前已就被
05 告辯稱羅清水係為了養地、身體不佳等因素,才未於108年1
06 1月30日至110年9月底這段期間種植作物,主觀上並無放棄
07 耕作之意等情,辯駁如上,是縱使系爭土地A區確有淹水而
08 耕作不易之情形,然因B區部分既已符合不為耕作之要件,
09 則揆諸前揭說明,只要耕地之一部不為耕作,原告仍得依減
10 租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約,附此敘明。

11 6.基上,羅清水既於108年11月30日至110年9月底,客觀上未
12 實際在系爭土地上耕作,且難認於這段期間,其主觀上仍有
13 繼續耕作之意,加以卷內亦無因不可抗力致羅清水不能耕作
14 之證據,故原告主張系爭租約已符合減租條例第17條第1項
15 第4款「非因不可抗力繼續1年不為耕作」之要件,而向羅清
16 水之繼承人即被告終止系爭租約,自有理由。

17 (二)原告於113年2月7日向西區區公所耕地租佃委員會申請租佃
18 爭議調解時,於申請書上雖記載「申請人並以本申請書之送
19 達作為依減租條例第17條第1項第4款之規定終止租約之意思
20 表示通知」(本院卷一113頁),惟原告未能提出該申請書
21 係於何時送達被告之證據,是尚難依此認定終止系爭租約之
22 期日。然依西區區公所耕地租佃委員會第8屆第3次會議調解
23 程序筆錄之記載,113年3月20日兩造進行調解時,原告亦已
24 當場表明「承租人一年以上不為耕作…,提起終止租約」等
25 語(本院卷一109至112頁),故可認系爭租約至遲於113年3
26 月20日已合法終止。

27 (三)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還
28 之。對於妨害其所有權者,得請求除去之。有妨害其所有權
29 之虞者,得請求防止之。」、「承租人於租賃關係終止後,
30 應返還租賃物。」民法第767條第1項、第455條前段分別定
31 有明文。系爭租約既經原告合法終止,則被告即屬無權占用

01 系爭土地，且因系爭土地上現仍有三七五租約註記（見本院
02 卷一199頁之土地建物查詢資料），自屬對所有權之妨害。
03 從而，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭
04 土地上之地上物全部清除，及應向西區區公所辦理塗銷系爭
05 土地之耕地三七五租約註記，暨依民法第767條第1項前段、
06 第455條前段規定，請求被告返還系爭土地，自均有理由。

07 (四)原告得向被告主張相當於租金之不當得利：

08 1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還
09 其利益。」民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
10 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
11 院101年度台上字第266號民事判決意旨參照）。本件原告已
12 終止系爭租約，被告屬無權占有系爭土地，已如前述，原告
13 主張被告受有相當於租金之利益致其受有損害，而依不當得
14 利之規定，請求被告返還相當於租金之利益，自屬有據。

15 2.耕地地租不得超過地價百分之8，所稱地價指法定地價，而
16 土地所有權人依土地法所申報之地價即為法定地價，土地法
17 第110條、第148條亦規定甚明。又所謂年息百分之8為限，
18 乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之
19 8計算之，且尚須斟酌土地之位置，附近繁榮程度、使用人
20 利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情
21 事，以為決定。經查，系爭土地北面臨嘉義市民生南路，民
22 生南路再左接新民路，附近有醫療院所（安心醫院）、加油
23 站、設有多家公司行號，此有Google地圖在卷可參（本院卷
24 二105頁），故系爭土地交通便利，並有一定之商業活動、
25 生活機能，再審酌系爭土地之使用分區為工業區，此有嘉義
26 市政府財政稅務局110年10月7日嘉市財土字第1107516917號
27 函為證（本院卷一217頁），暨斟酌被告利用系爭土地所得
28 之經濟利益等一切情狀，認原告得請求相當於租金之不當得
29 利數額，以按土地申報地價年息百分之6為計算，為合理適
30 當。

31 3.本件兩造均同意原告得請求相當於租金之不當得利之起算點

01 為113年3月20日、以系爭土地109年之申報地價每平方公尺
02 2,460元計算（本院卷一209頁、本院卷二116頁），又系爭
03 土地面積為3,666平方公尺，有土地建物查詢資料附卷可考
04 （本院卷一199頁），故原告主張被告自113年3月20日起至
05 返還系爭土地時止，應按月給付原告4萬5,092元（計算式：
06 3,666平方公尺×2,460元×0.06÷12=4萬5,092元，元以下四捨
07 五入），應屬有據。

08 4.至於被告辯稱應以系爭租約所約定之租金計算不當得利之數
09 額云云（本院卷二159頁），惟系爭租約既經原告終止，即
10 無減租條例之適用餘地，故認定原告因被告占用系爭土地所
11 受之損害，自應回歸土地法之相關規定，被告此部分之抗
12 辯，並無理由，附此敘明。

13 六、綜上所述，原告主張依減租條例第17條第1項第4款規定終止
14 系爭租約後，依民法第455條、第767條第1項前、中段規
15 定，請求被告將系爭土地上之地上物全部清除，並將系爭土
16 地返還原告，且應向西區區公所辦理塗銷系爭土地之耕地三
17 七五租約註記，暨依民法第179條之規定，請求被告應自113
18 年3月20日起至返還系爭土地予原告止，按月給付原告相當
19 於租金之不當得利4萬5,092元，於法核屬適當，應予准許。
20 逾此範圍之部分，則無理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
26 民事第一庭法 官 張佐榕

27 以上正本係照原本作成

28 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

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
31 書記官 張宇安

01 附圖：
02

