

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上字第12號

上訴人 蔡坤榮

訴訟代理人 蔡浚廷

被上訴人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳維妮律師

施志遠律師

複代理人 李淑琚律師

郭子信律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年3月20日臺灣臺東地方法院113年度訴字第103號第一審判決提起上訴，本院於115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序

兩造就坐落臺東縣○○鄉○○段0000、0000-83、0000-85、0000-86地號(下以地號直稱)土地全部(下稱系爭耕地)訂有86國耕租字第01204號國有耕地租賃契約書(下稱系爭耕地租約)，嗣被上訴人以上訴人承租之系爭耕地有部分不自任耕作使用，違反耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第16條規定，系爭耕地租約無效，註銷換約續租申請案，經上訴人向臺東縣東河鄉公所申請調解，調解不成立移送臺東縣政府耕地租佃委員會調處，調處不成立移送原審法院審理(原審卷第5-48頁)，上訴人起訴合於減租條例第26條第1項、第2項前段規定。

貳、實體

一、上訴人主張：系爭耕地上之建物為雞寮、集貨場、農舍2

間，僅2間農舍用於居住，其餘用作農業使用，其中1間農舍係於民國40年間所建，依當時法令承租國有土地並非不得建築房屋，伊自幼即居住於此，現亦設籍生活於內，未違反減租條例第16條規定。耕地承租人之承租權為憲法保障之財產權及工作權，被上訴人依行政函釋及法院判決認定伊違反上開規定，有違法律保留、不溯及既往原則。又被上訴人於101年勘查後，既同意102年至112年續約，嗣伊於112年10月向被上訴人再次申請續租，依減租條例第20條即應予續訂租約，但被上訴人竟拒絕與伊續訂租約等情，求為被上訴人就系爭耕地應與其續訂耕地租賃契約之判決。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，主張原判決不當擴張解釋自任耕作定義，被上訴人所引內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號函文，違反行政程序法第158條、溯及既往、且權利濫用等語。並聲明：原判決廢棄；上廢棄部分，被上訴人就系爭耕地應與上訴人續訂減租條例耕地租賃契約。

二、被上訴人則以：伊於86年10月15日接管系爭耕地後，與上訴人簽訂系爭耕地租約。其於101年11月30日現場勘查承租範圍時，發現0000-85地號土地上部分有磚造平房、鐵皮屋倉庫3棟、磚木造平房、水泥柱木造倉庫、庭院等及做道路使用，有不自任耕作之情，違反減租條例第16條，雖兩造於102年續訂系爭耕地租約，仍不使無效之租約恢復效力，兩造間系爭耕地租約於102年續約前應已消滅，上訴人不得依減租條例請求與伊續訂租約等語置辯。並聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項：

(一)系爭耕地為國有土地，被上訴人為管理機關。

(二)被上訴人於86年10月15日接管系爭耕地後，與上訴人換約簽訂系爭耕地租約，嗣於92年11月5日、102年10月18日換約，租期至112年12月31日止。

(三)被上訴人於101年11月30日現場勘查系爭耕地承租範圍時，發現0000-85地號土地上種植竹子、梅子、橘子等作物，且

01 設置水池、道路及建物等地上物。

02 (四)被上訴人所屬臺東辦事處於113年1月22日以台財產南東三字
03 第11354002420號函通知上訴人，因所承租之系爭耕地有部
04 分不自任耕作使用，違反減租條例第16條規定，原訂系爭耕
05 地租約無效，換約續租申請案應予註銷。

06 (五)0000-85地號土地上，有下列門牌之設籍資料：

07 1. 臺東縣○○鄉○○村○○○00號（下稱00號房屋），42年12
08 月7日設籍。

09 2. 臺東縣○○鄉○○村○○○00之1號（下稱00之1號房屋），
10 95年9月15日設籍。

11 (六)0000、0000-83地號土地，上訴人於114年5月15日點交返還
12 被上訴人(本院卷第119頁)。

13 四、本院判斷：

14 上訴人主張伊未違反減租條例第16條規定，被上訴人以行政
15 函文溯及既往適用不合法，拒絕續租為權利濫用等語，為被
16 上訴人否認，並以上訴人有未自任耕作之事實，兩造就系爭
17 耕地於102年間所簽之租約無效，上訴人不得請求續租等語
18 置辯。經查：

19 (一)被上訴人不續租系爭耕地，並無不當：

20 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
21 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
22 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明
23 文。復按減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條
24 所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，
25 使用他人之農地者而言。故耕地租賃，承租人應以耕地供耕
26 作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使
27 用，即屬不自任耕作（最高法院87年度台上字第592號民事
28 判決意見）。次按前揭所謂承租人應自任耕作，係指承租人
29 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
30 之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕
31 作之列。又承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所

謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用（如供作資材室、農具間使用），而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間（最高法院96年度台上字第2595號民事判決意見）。依上，承租人依減租條例承租耕地，應以合於耕地使用目的之前提使用，如承租人變更使用耕地之方法，或將農舍作為居住之用時，即合致減租條例第16條第1項前段之要件，依同條第2項規定，應認承租人所訂減租條例租約無效，若出租人以上事由，拒絕原承租人續租之請求時，即難認出租人違反同條例第20條規定。

2. 查，被上訴人於101年11月30日現場勘查系爭耕地承租範圍時，發現0000-85地號土地上種植竹子、梅子、橘子等作物，且設置水池、道路及建物等地上物(不爭執事項(三))，設置之地上物包含磚造平房、鐵皮屋倉庫3棟、磚木造平房（00號房屋）、水泥柱木造倉庫、鋼筋混凝土造蓄水池、庭院及道路，有國有土地勘（清）查表使用現況略圖（下稱101年使用略況）及照片圖在卷（原審卷第73至82頁），足認0000-85地號土地，101年時已明顯有建物、道路等地上物。
3. 依租佃爭議調處時現場會勘(原審卷第9頁)照片，上訴人設置之地上物，包含①現況地上物1，水泥柱倉庫1棟、②現況地上物2，門牌為00號房屋之磚造平房1棟、③現況地上物3，鐵皮倉庫1棟，及④現況地上物4，門牌為00之1號房屋之磚造平房1棟及庭院(下稱系爭地上物，原審卷第39-42頁)、有地籍圖及其地上物位置(原審卷第38頁)在卷。經比對地籍圖及其地上物位置與101年使用略況及照片圖，101年使用略況所載A位置，為現況地上物4，即00之1號房屋，房屋旁原鐵皮屋已拆除並有增建；101年使用略況B，為現況地上物3，鐵皮倉庫1棟；101年使用略況C，為現況地上物2，即00號房屋，因101年時C之00號房屋為磚木造平房，現況為鐵皮平房，足認00號房屋業經改建；而101年使用略況D，為現況地上物1，即水泥柱木造倉庫，則未有改動。依上，堪認上

01 訴人於系爭土地上設置地上物，於101年11月30日現場勘查
02 時已存在，迨上訴人112年10月再次申請續租仍存在，且其
03 中00號房屋已拆除改建，00之1號房屋亦有增建。

- 04 4. 上訴人固主張42年12月7日設籍之00號房屋，95年9月15日設
05 籍之00之1號均為農舍，然依租佃爭議調處時現場會勘照片
06 （原審卷第40、42頁），00號房屋設有浴廁，房屋內有桌
07 子、矮櫃、沙發、冰箱、床板等物，00-1號房屋有3個房
08 間、1個廚房，房間內均有衣櫃，其中2間有床鋪，足認00
09 號、00之1號地上物，均係供居住之用，與農舍應為以耕作
10 為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料
11 或臨時休息之用有別，上訴人上項主張，尚有誤會，難以採
12 取。

13 (二)兩造102年10月18日換約，並不能拘束被上訴人：

- 14 1. 按承租人違反減租條例第16條第1項之規定時，原定租約無
15 效，此乃屬法律之禁止規定，違背其規定當然無效，並不因
16 出租人同意而使其有效（最高法院96年度台上字第1753號民
17 事判決意見）。上訴人雖主張被上訴人於101年11月30日現
18 場勘查時已知有地上物，卻仍為換約，現被上訴人依內政部
19 92年1月20日內授中辦地字第0910020787號函，拒絕續租，
20 違反行政程序法第158條、溯及既往、且權利濫用云云。惟
21 上訴人於101年11月30日現場勘查後，就00號、00之1號房屋
22 改建及增建，違反減租條例第16條第1項前段規定已如前(一)
23 3. 所述，其使用有違反耕地使用目的之新事實，被上訴人非
24 不得依該新事實不予續租。況依上述最高法院判決意見，上
25 訴人違反減租條例第16條第1項前段規定，兩造間原定租約
26 無效，並不因被上訴人於102年10月18日與上訴人換約而有
27 效，亦不因被上訴人於換約後向上訴人收取租金而有所不
28 同，且既係法律之禁止規定，即難認被上訴人違反行政程序
29 法第158條、溯及既往、並有權利濫用之情。
- 30 2. 另查，被上訴人於101年11月30日現場勘查後，於102年10月
31 18日換約後，曾於102年12月12日因上訴人有擅設欄杆等疑

01 以非耕作目的使用等行為，以台財產北東三字第1020605871
02 0號函上訴人，請其於同年月31日前拆除欄杆並澄清各地上
03 物之用途(原審卷第83-84頁)，經上訴人申請展延，被上訴
04 人再於103年1月7日以台財產北東三字第1020605880號函上
05 訴人，要求於同年月31日前以書面澄清建物、水池及庭院用
06 途，並敘明上訴人如不配合，被上訴人將依減租條例續處
07 (本院卷第57頁)，嗣上訴人雖於103年1月26日回函以建物係
08 農舍(原審卷第85頁)，但並未揭露建物內部之狀況，被上訴
09 人因未明悉00號、00之1號房屋有供作居住使用之情，復未
10 予追蹤列管，致未依減租條例、兩造租約行使權利，然仍不
11 得依102年10月18日兩造換約事實，遽認被上訴人已同意其
12 將系爭耕地作為居住使用。況上訴人就00號、00之1號房屋
13 有改建及增建已違反減租條例(如前(一)3.)，則被上訴人抗辯
14 兩造租約已無效，其不得再續租系爭耕地，尚非無據，而可
15 採取。

16 (三)被上訴人得就系爭土地得全部不予續租：

- 17 1. 按減租條例第16條第1、2項規定，承租人應自任耕作，並不
18 得將耕地全部或一部轉租於他人，如有違反，原訂租約無
19 效，得由出租人收回。係以租約所訂之土地全部為準。如同
20 一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆轉租他人或
21 不自任耕作者，原訂租約全部為無效，其未轉租他人或尚自
22 任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租人得就該未轉租
23 或自任耕作部分之土地并請求收回（最高法院73年度台上字
24 第112號、74年度台上字第2726號民事判決意見）。
- 25 2. 查，上訴人雖僅於0000-85地號土地上變更使用耕地之方
26 法，或將地上物作為居住之用，但依上述最高法院判決意
27 見，被上訴人就系爭耕地全部不同意上訴人續租申請，即難
28 認有何不當。況且，上訴人已於114年5月15日點交返還000
29 0、0000-83地號土地(不爭執事項(六))，其既已未實際使用，
30 且經被上訴人收回，被上訴人就此二筆耕地，亦無依減租條
31 例第20條規定續租予上訴人之餘地。

五、綜上，上訴人主張被上訴人應就系爭耕地與其續訂租約，為不足採。從而，上訴人依減租條例第20條，請求被上訴人應將系爭耕地與其續簽租約，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經審酌後，認為不影響判決結果，故不逐一說明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 鍾志雄

法官 詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 115 年 2 月 25 日

書記官 黃慧中

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。