

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第481號

原告 李正德
林李正美
高李正姬
李正惠
李正純
李櫻蕊

共同

訴訟代理人 陳鵬翔律師

被告 黃明宗

訴訟代理人 黃詩淳

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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（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，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；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（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段分別定有明文。本件經屏東縣新園鄉公所耕地租佃委員會調解不成立，移送屏東縣政府耕地租佃委員會調處不成立，經屏東縣政府移送本院審理（見潮補卷第9至39、54至65頁），是本件起訴程序合於前開規定。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
02 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
03 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起
04 訴時原依減租條例第16條第2項規定，請求(一)被告應將屏東
05 縣○○鄉○○段000地號（面積5,072.91平方公尺，下稱系
06 爭土地）返還予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行等語
07 （見潮補卷第107至109頁）。復於訴狀送達後，追加依民法
08 第767條第1項前段、中段及第821條規定請求，並變更聲明
09 如後（見本院卷第157頁）。經核前開變更訴之聲明第1項部
10 分，追加確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租約關係不存
11 在，係基於系爭土地上租佃爭議之同一基礎事實為訴之追
12 加，與上開規定相符，應予准許；至變更訴之聲明第2項部
13 分，係依地政機關測量結果，特定系爭土地占有範圍如附圖
14 所示及占用面積如附表所示後更正聲明前開均屬更正法律上
15 及事實上之陳述，揆諸前開規定，非屬訴之變更追加，併予
16 敘明。

17 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
18 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
19 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
20 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
21 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
22 52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告為系爭土地之
23 部分共有人暨出租人，主張被告不自任耕作，兩造就系爭土
24 地之三七五租約租賃關係不存在等情，為被告所否認，而生
25 法律關係之不明確，且此項危險得以確認判決除去，則原告
26 自有確認利益（即變更後訴之聲明第1項）。

27 貳、實體方面：

28 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造共有，應有部分各7分之1。
29 伊前於民國112年7月間向屏東縣新園鄉公所申請農業用地作
30 農業使用證明書，經該所認定在系爭土地範圍內存在未依法
31 取得建築執照及容許使用同意之固定建物，且該地現未作農

業使用等語為由，駁回伊之申請；依屏東縣東港地政事務所113年11月13日屏港地二字第1130002597號函檢附土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示之圍牆（面積66.22平方公尺）及編號C所示之水泥平台（面積7.34平方公尺，下合稱系爭地上物），未作農用，可徵被告在系爭土地未自任耕作，故兩造間屏東縣○○鄉○○○○000號租賃契約（下稱系爭租約）無效，被告即屬無權占有，爰依減租條例第16條、民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，擇一請求被告應返還系爭土地等語。並聲明：(一)確認兩造間系爭租約關係不存在；(二)被告應將系爭土地上之系爭地上物除去騰空，並將土地返還予全體共有人；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告承租系爭土地年年均有耕作，第一季多為水稻，第二季為田菁綠肥，第三季種植紅豆、毛豆或蘿蔔，並均有按期繳納租金。被告於88年間在其所有之同段456地號土地興建農舍，並在農舍前方緊鄰之系爭土地上興建系爭地上物，依農業發展條例第8條之1第2項但書規定，系爭地上物免申請建築執照，且屬與農業經營不可分離之必要設施，並無未自任耕作等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第159至160頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

(一)系爭土地登記為兩造共有，應有部分各7分之1。被告為出租人，亦為承租人。

(二)屏東縣政府於110年5月7日以屏府地權字第11017131900號函核復准予登記，由屏東縣新園鄉公所就兩造間系爭租約逕為變更系爭租約為由被告向原告及被告承租系爭土地之全部，面積5,072.91平方公尺等。

(三)被告於88年間在其所有之同段456地號土地興建農舍（門牌號碼同鄉仙吉路600號），並在農舍前方緊鄰之系爭土地上

01 興建圍牆及水泥平台等（如附圖編號A、C所示，面積分別為
02 66.22、7.34平方公尺，即系爭地上物），其餘部分均種植
03 作物或設置耕作必要設施；且系爭地上物均為被告所有並占
04 用。

05 (四)原告前以被告違反減租條例第16條第1項規定為由，向屏東
06 縣新園鄉公所耕地租佃委員會申請調解不成立，移送屏東縣
07 政府耕地租佃委員會調處，再因調處不成立而移送本院審
08 理。

09 四、兩造爭執事項（見本院卷第160頁，部分文字依判決編輯略
10 為修改）：

11 (一)被告是否有違反減租條例第16條第1項之應自任耕作規定？

12 (二)原告依減租條例第16條第2項、民法第767條第1項前段、中
13 段、第821條，擇一請求被告返還系爭土地予全體共有人，
14 有無理由？

15 五、本院之判斷：

16 (一)被告是否有違反減租條例第16條第1項之應自任耕作規定部
17 分：

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按，承租人應自任耕
20 作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項
21 規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出
22 租，減租條例第16條第1、2項分別定有明文。承租人是否不
23 自任耕作，應就全部承租土地整體觀察，即是否造成該耕地
24 無法為原有之耕作使用，而影響耕地租賃之目的，不因耕地
25 中有少許部分未耕作，即認為構成不自任耕作情形。又所謂
26 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
27 耕作之用而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其
28 他非耕作之用者，均不在自任耕作之列（最高法院70年台上
29 字第4637號判決參照）。再者，承租人為便利及維護耕作目
30 的，鋪設水泥路面便利農用機具通行等，不能認為非供耕作
31 使用。

- 2.查系爭土地面積5,072.91平方公尺，除設置系爭地上物外，其餘有種植玉米、蘿蔔等作物及設置如附圖B所示水溝等耕作必要設施等情，為兩造所不爭（見不爭執事項(三)），且經本院勘驗現場屬實，並囑託屏東縣東港地政事務所繪製土地複丈圖即附圖在案，有勘驗測量筆錄、現場照片及屏東縣東港地政事務所113年11月13日屏港地二字第1130002597號函檢送之附圖可佐（見本院卷第121至129、143至153頁）。再觀諸附圖編號A所示之圍牆為被告所有之農舍前方基座，並緊臨附圖編號C所示之水泥平台，有現場相片在卷可參（見潮補卷第53頁，本院卷第145至153頁），則被告辯稱設置系爭地上物，係因在系爭土地種植之農作物有耕作、收成、施肥或運輸等需求，故須鋪設系爭地上物以供載運農機、肥料及農產品等之貨車及農耕機具等進出，或擺放被告耕作所必須之農機、農具及肥料等物品，或運送肥料或農產品等，堪以信採。況縱加計系爭地上物占用系爭土地之面積較之系爭土地全部面積之比例約僅1.45%【計算式： $(66.22 + 7.34) \div 5,072.91 = 1.45\%$ 】。是就系爭土地整體觀察，系爭地上物核屬便利及維護耕作目的之設施，不能以此認為部分土地非供耕作使用。故原告辯稱被告設置系爭地上物有不自任耕作之情形等語，並非可採。
- 3.至原告執屏東縣新園鄉公所回函，主張系爭土地上存有未依法取得建築執照及容許使用同意之固定建物，故該所未准予核發系爭土地之農業使用證明書，顯被告已構成未自任耕作等語，有屏東縣○○鄉○○000○○0○○○○鄉○○○○0000000000號函為憑（見潮補卷第127頁）。惟按農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照，但農業設施面積在45平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照，本條例92年1月13日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在250平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照，固為農業發展條例第8條之1第2項所明定。然觀之該條

01 項之立法理由，係為促進農業用地上與農業經營不可分離之
02 有固定基礎之農業設施設置之合理化，並避免耕地因存在該
03 等被認為違規之農業設施而致無法移轉登記，足見該條項之
04 規範目的在於遂行農地主管機關對於農業用地上之農業設施
05 之管理，進而保障耕地所有權人就該耕地之移轉權利，並非
06 用以界定何謂農業設施，即關於是否屬農業設施一節，應綜
07 合農業用地及該設施之使用、設置狀況以為判斷，非謂僅有
08 經核准取得農業設施之容許使用之設施，始為農業設施。而
09 系爭地上物乃被告為便利耕作所搭設乙節，業經本院認定如
10 前，縱被告未申請取得農業設施之容許使用證明，仍無礙於
11 其搭蓋目的在於供便利耕作使用。是原告主張被告違法建築
12 系爭地上物，已構成未自任耕作等語，難認可採。

13 4.總上，本件原告所提證據均不足以證明被告確有違反減租條
14 例第16條第1項規定之不自任耕作情事，原告主張系爭租約
15 依同條第2項規定應為無效，確認兩造間就系爭土地上系爭
16 租約關係不存在等語，則屬無據。

17 (二)承上，兩造間之系爭租約既仍有效存在，則被告占有使用系
18 爭土地即有合法權源，非屬無權占有，原告主張被告占有使
19 用系爭土地係無權占有，其得依減租條例第16條第2項、民
20 法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除
21 系爭地上物，並將系爭土地返還予全體共有人等語，亦屬無
22 據，併予敘明。

23 六、綜上所述，原告請求判決確認兩造間就系爭土地上之系爭租
24 約關係不存在，及依民法第767條第1項前段、中段、第821
25 條及減租條例第16條規定，請求被告將系爭地上物拆除，將
26 系爭土地返還予全體共有人，均無理由，應予駁回。原告之
27 訴既經駁回，就其聲明第1項確認之訴，本無聲請假執行之
28 必要；至聲明第2項之訴所為假執行之聲請，即失所附麗，
29 均應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 1 月 2 日
民事第一庭 法官 沈蓉佳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應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 114 年 1 月 2 日
書記官 鄒秀珍

附圖（即屏東縣東港地政事務所113年11月13日屏港地二字第
1130002597號函檢附土地複丈成果圖）：

附表：系爭土地使用情形			
編號	附圖編號	地 上 物	使 用 面 積 (平方公尺)
1	A	圍牆（即系爭地上物）	66.22
2	B	水溝	9.14
3	C	水泥平台（即系爭地上物）	7.34
4	D	農作物（玉米或蘿蔔）	4,986.45
5	E	農作物（玉米或蘿蔔）	3.76
合計		5,072.91	