臺灣屏東地方法院民事判決

111年度屏簡字第513號

原告 鄭力維

承當訴訟人 鄭雅文即鄭仲慧繼受人

鄭翊秀即鄭仲慧繼受人

上三人共同

訴訟代理人 楊靖儀律師

被告 余羅滿妹

范振發

范振隆

上三人共同

訴訟代理人 宋明政律師

上列當事人間租佃爭議等事件，經本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認兩造間就坐落屏東縣○○市○○段000地號土地之耕地三七五租賃關係不存在，被告應將上開土地交還原告。
- 二、被告范振發、范振隆應連帶給付原告鄭力維新臺幣（下同）1,005,498元，及自民國111年10月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔10分之7，餘由被告范振發、范振隆連帶負擔。
- 五、本判決第一項得假執行，但被告如以30,164,932元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行，但被告范振發、范振隆如以1,005,498元為原告鄭力維預供擔保，得免為假執行。

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第26條第1項、第2項前段定有明文。查本件租佃爭議事件前經屏東縣政府耕地租佃委員會調處均不成立後，經屏東縣政府移送本院處理，依據前開規定，原告提起本件訴訟，於法自無不合，先予敘明。

二、次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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張被告等3人就坐落屏東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）之耕地三七五租約關係不存在，惟為被告所否認，則原告與其等間就系爭土地之耕地三七五租約關係存否即有不明，致原告法律上之地位處於不安定之狀態，有受侵害之危險，而此危險狀態得以確認判決除去，揆諸上揭規定及說明，原告應有即受確認判決之法律上利益，自得提起如主文第1項所示之確認訴訟。

三、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。查本件民國111年9月22日訴訟繫屬後，系爭土地之原共有人鄭仲慧將其所有系爭土地

01 應有部分（權利範圍2分之1），移轉予鄭雅文（權利範圍4
02 分之1）、鄭翊秀（權利範圍4分之1），最末於113年2月6日
03 已全數辦理上開應有部分之所有權移轉登記完畢，此有土地
04 登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷二第54頁），鄭雅文、
05 鄭翊秀聲請承當訴訟（見本院卷二第53頁），經兩造同意，
06 參照上開規定，應由鄭雅文、鄭翊秀承當訴訟，鄭仲慧脫離
07 本件訴訟，於法並無不合規定，自應准許。

08 四、再按不合於民事訴訟法第427條第1、2項規定之訴訟，得以
09 當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之。不合
10 於同法第427條第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，
11 當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合
12 意。同法第427條第3、4項分別定有明文。經查，本件原起
13 訴之訴之聲明第三項訴訟標的金額為1,005,498元，且本件
14 係因租佃爭議之爭執涉訟，非屬民事訴訟法第427條第1、2
15 項規定之簡易事件，是本件訴訟之訴訟標的金額已逾500,00
16 0元，本應適用通常程序審理，惟兩造均未抗辯而於111年12
17 月6日為本案之言詞辯論（見本院卷一第35至36頁），依前
18 揭規定，視為兩造已有適用簡易程序之合意。因此，被告請
19 求改為行普通訴訟程序，於法不合。併此敘明。

20 貳、實體事項

21 一、原告主張：

22 (一)系爭土地原為訴外人鄭有德所有，與訴外人范進騰與范進貴
23 間就系爭土地訂有三七五耕地契約（下稱系爭租約），鄭有
24 德過世後，系爭土地及系爭租約由訴外人鄭仲慧及鄭仲徹所
25 繼受（應有部分均為二分之一，鄭仲慧又於本件訴訟繫屬
26 中，將應有部分移轉予原告鄭雅文及鄭翊秀，已如前述），
27 後余進騰與范進貴過世後，分別由被告余羅滿妹與范振發、
28 范振隆繼受為系爭租約之承租人。又鄭仲慧、鄭仲徹、被告
29 余羅滿妹、范振發、范振隆等人於105年1月7日就系爭租約
30 完成變更登記，續約租期至110年5月31日，嗣鄭仲徹於110
31 年9月2日過世，系爭土地（應有部分二分之一）及租約由原

01 告鄭力維所繼受，目前因兩造就系爭租約尚有爭議，故其原
02 訂租約（原租期為104年6月1日至110年5月31日）仍繼續有
03 效。

04 (二)因系爭土地自98至102、104、110年間，被告有將系爭土地
05 部分鋪設柏油、搭建鐵皮、放置貨櫃及堆放雜物等非作為耕
06 作之用之情形，已違反耕地三七五減租條例第16條第1項應
07 自任耕作之規定，依同條第2項系爭租約應屬無效。後因鄭
08 仲徹歿後，繼承人原告鄭仲慧曾於110年11月1日向屏東市公
09 所申請系爭土地之「農業用地作農業使用證明書」，然遭屏
10 東市公所以土地現況雜草叢生、未實際做農業使用等理由，
11 命其補正，故鄭仲慧於110年12月4日寄發存證信函告知被告
12 等將系爭土地回復農用。終因被告違反農用情形無法排除而
13 未能補正，致屏東市公所否准申請。原告鄭力維因為能取得
14 上開證明，致系爭土地喪失未能免繳納遺產稅之利益，因此
15 多繳付遺產稅1,005,498元之損害。

16 (三)由前述事實可知，被告就系爭土地有不自任耕作之事實，系
17 爭租約關係因而確定無效，被告自應返還系爭土地予原告；
18 且因被告未將系爭土地作為農用即不自任耕作，致原告鄭力
19 維受有繳納遺產稅之損害，爰依耕地三七五減租條例第16條
20 第1、2項、民法第184、185條及民法767條之規定提起本件
21 訴訟，聲明：1.確認兩造間系爭土地之耕地三七五租賃關係
22 不存在，被告應將系爭土地交還原告。2.被告應連帶給付原
23 告鄭力維1,005,498元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週
24 年利率5%計算之利息。

25 二、被告則以：系爭租約上載之承租人姓名欄分別列為「余羅滿
26 妹」、「范振發與范振隆」，且承租面積、每年之租額既均
27 不相同，系爭租約中應有兩個租約關係，如有違反情形，應
28 個別認定，不應同視而不加分別，致認為系爭租約全部無
29 效。至於所謂系爭水管、鐵皮屋並非可證明確置放於系爭土
30 地上，且證人羅麗貞之證述及原告所委請之代書即訴外人陳
31 譽文指界均錯誤；再者，證人羅麗貞提供110年11月15日拍

01 攝之照片，均可得而知，系爭土地上確有種植香蕉，雖有部
02 分雜草叢生之處。充其量，僅係表徵被告未積極（即消極
03 不）整理系爭土地造成髒亂，並未影響系爭土地耕地租賃之
04 目的，尚不構成積極之不自任耕作情形等語，資為抗辯。
05 並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院判斷：

07 (一)本件兩造間訂有系爭租約，因原告鄭力維無法取得系爭土地
08 之「農業用地作農業使用證明書」，致其就系爭土地部分繳
09 納遺產稅1,005,498元等情，有屏東縣屏東市公所105年1月7
10 日屏市建字第10435473001號私有耕地租賃契約變更登記通
11 知書、系爭土地土地建物查詢資料、財政部南區國稅局遺產
12 稅核定通知書、財政部南區國稅局110年度遺產稅繳款書、
13 財政部南區國稅局遺產稅繳清證明書等件在卷可參（見本院
14 卷一第8至9、150至152頁），且為兩造所不爭執，堪信為真
15 實。

16 (二)因有上開未能取得證明書情形，因此原告主張被告對系爭土
17 地有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例規定，認為系
18 爭租約無效，並請求返還系爭土地所有權；且原告鄭力維併
19 請求被告連帶給付因未自任耕作，因而支出遺產稅1,005,49
20 8元之損害；被告答辯如上。是本件主要爭點：系爭租約是
21 否可分為二？被告就系爭土地是否有不自任耕作情形？若
22 然，原告鄭力維得否請求被告負侵權行為連帶賠償責任？

23 (三)系爭租約承租人為被告3人，屬單一租賃契約不可分：

24 被告辯稱系爭租約上載之「承租人姓名欄」分別列為「余羅
25 滿妹」、「范振發范振隆」，且承租面積、每年之租額既均
26 不相同，故系爭契約既存在2個租賃契約等語。然查，系爭
27 土地原為鄭有德所有，最早係與余進騰、范進貴訂定租約，
28 有臺灣省屏東市頂柳里私有耕地租約登記申請書（訂約日
29 期：40年12月1日）在卷可參（卷本院卷一第65頁），嗣被
30 告余羅滿妹因余進騰過世而繼受租約；被告范振發、范振隆
31 因范進貴過世而繼受租約，在原先余進騰及范進貴二人「共

01 同」承租之當時，並無明確劃分各自承租之系爭土地地界，
02 根本無從將一筆系爭土地區分為二個租地，從而形成為各自
03 「獨自成立」為「二筆耕地」上的「二個單獨租約」，只能
04 認為是被告共同向原告承租系爭土地後的內部自約定管理使
05 用行為，故應認為單一租約，換言之不可分。是故，縱被告
06 等人就系爭土地使用範圍面積、方式，有所約定，僅為承租
07 人間之內部協議，與兩造間是否各自獨自成立租賃契約，以
08 及屏東縣屏東市公所私有耕地租賃契約變更登記通知書中，
09 承租人姓名欄」中被告姓名如何虛列，產物及租額分別為若
10 干等無關，均無礙為單一租賃契約之認定。

11 (四)被告范振發、范振隆有未自任耕作行為，故系爭租約應無
12 效，被告並應返還系爭土地：

13 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
14 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
15 收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第
16 1項、第2項分別定有明文。亦即耕地承租人就承租耕地之
17 一部不自任耕作，依耕地三七五減租條例第16條第2項規
18 定，其「全部」租約均歸於無效（最高法院99年度台上字
19 第339號判決要旨供參）。次按所謂承租人應自任耕作，
20 係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，若
21 承租人有積極的擅自變更用途，將承租土地供非耕作使
22 用，或以承租之土地建築房屋居住，或將之轉租或借與他
23 人使用、或堆放輪胎、廢鐵等物，無論係自己堆放抑供他
24 人堆放等情事，均在不自任耕作之列（最高法院91年度台
25 上字第1447號、87年度台上字第1378號、84年度台上字第
26 2584號、84年度台上字第2975號裁判要旨、最高法院67年
27 度第7次民事庭庭推總會決議供參）。

28 2.原告主張被告等作為承租人，任屏東市公所在系爭土地上
29 鋪設柏油，致系爭土地部分無法耕作，已違反系爭條例第
30 16條云云，查，本院依被告之聲請，通知證人邱建三到庭
31 作證，邱建三證稱略以：從91年起至103年為頂柳里里

01 長；那是產業道路，以前沒有鋪柏油，所以議員主動用建
02 設經費來鋪設柏油，大約是90幾年的事情等語（見本院卷
03 第一第122頁背頁），故堪信系爭契約存續中，該部分即
04 為產業道路之農用所需而供公眾之必要通行，且非被告所
05 鋪設之情，可以認定。執此點，原告認為被告有積極不自
06 任耕作行為，尚與不自任耕作情形不合，不能採信。

07 3.但原告主張被告范振發、范振隆於98年起至102年、104
08 年、110年間，均有於系爭土地上放置鐵管、設置鐵皮屋
09 等、堆放雜物及其他未自任耕作等情，經提出照片數幀為
10 證（見本院卷第48至61頁），為被告所否認。惟查，關於
11 鄭仲慧曾於110年11月1日，向屏東市公所申請系爭土地之
12 「農業用地作農業使用證明書」，經公所承辦人即證人羅
13 麗貞於110年11月15日至系爭土地勘查，當場拍攝如本院
14 卷一第85、86頁所示之照片，顯示系爭土地上放置有水
15 管，鐵皮屋被告雖稱系爭鐵管、鐵皮屋（卷86頁正面第二
16 排右邊照片，大概是在本院勘驗現場成果的系爭土地入口
17 處，與同頁背面第二排右邊照片上三層鐵也屋不同），是
18 否確定坐落於系爭土地上，該部分未經會同地政人員測量
19 云云，故作不得準，不足以證明為真等情。本院衡以羅麗
20 貞到庭證稱：「（拍照當天有無會同地政人員到場？）我
21 們通常不需要地政」、「（如何知道土地的界址？）是由
22 代書指認的」、「（如何確認鐵皮屋在系爭土地之內）代
23 書有指認205地號土地的範圍」等語（見本院卷二第16頁
24 反面與17頁筆錄），由是可知，羅麗貞對此指證歷歷，除
25 至現場勘查外，並拍攝照片，一般而言，與隨同的系爭租
26 約代書，均應無隨意誤指之可能性，概合理可信。況證人
27 羅麗貞與兩造間並無任何怨隙，衡情其證述亦無隱匿、偏
28 頗而為虛為陳述之必要，可信度高。是故，堪認系爭土地
29 上確有如本院卷一第85、86頁所示鐵管及鐵皮屋之不自任
30 耕作之事實無誤。被告雖辯稱，系爭鐵管及鐵皮屋非為被
31 告所設置等語，惟系爭鐵管及鐵皮屋確置於系爭土地上之

01 認定，已如前述。否則，如確非為被告所設置，其為系爭
02 土地之承租人，勢必影響系爭土地使用、收益，殊難想像
03 其會容許系爭鐵管及鐵皮屋置於系爭土地上，故此部分被
04 告之抗辯，不可採信。從而，原告主張被告就系爭土地上
05 放置鐵管、設置鐵皮屋等未自任耕作等情，應為真實。

06 4.此外，亦有經屏東縣屏東市公所以110年11月22日屏市建
07 字第11034175800號函說明略以：「二、旨揭土地現況雜
08 草叢生（頂柳段205地號僅部分種植紅豆），未實際作農
09 業使用…」、「三、另頂柳段205地號上存有與農業經營
10 無關之雜物及農業設施…未檢附相關證明文件（農業用地
11 作農業設施容許使用同意書）…」等公文書為證，與本院
12 事後至現場勘測成果圖所呈之現狀，雖有不同（見本院卷
13 一第61頁），並無影響上述對被告不利結果之認定。

14 5.再者，屏東市公所以前開理由，拒絕發給原告「農業用地
15 作農業使用證明書」，嗣後鄭仲慧再為申請上開使用證明
16 書，仍遭屏東縣屏東市公所以112年11月8日屏市建字第11
17 234725500號函，以種植之香蕉非屬常態種植方式、農業
18 用地上施設有農業設施等理由，拒絕發給「農業用地作農
19 業使用證明書」，故而原告於寄發屏東民生路郵局第262
20 號存證信函予被告，通知其於函到後7日內改善，回復農
21 用等語，有存證信函及回執在卷可參（本院卷一第142至1
22 47頁），終經被告不爭於其整理後，原告陳稱始獲准核發
23 農用證明等情，有本院113年5月21日言詞辯論筆錄在卷可
24 佐（本院卷二第16頁背頁），益見被告確有不自任耕作情
25 事無訛。反之，如被告確有在系爭土地為自任耕作之農業
26 使用行為之實，應依法循行政救濟程序答辯，及如實告知
27 原告為是，乃屬常態。然被告捨此不由，進而配合改善
28 之，在在顯示被告於接獲通知時（即112年12月5日），至
29 少就系爭土地之一部仍供其他非耕作之用，至為明確。

30 6.綜上，被告就系爭土地之一部供其他非耕作之用而構成積
31 極未自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第2項

01 規定，其「全部」租約均歸於無效，並應依民法第767條
02 規定，共同（因系爭租約不可分）返還系爭土地予原告，
03 依法均有據。

04 (五)被告范振發、范振隆未依系爭租約使用收益系爭土地之行
05 為，致被告鄭力維支出遺產稅1,005,498元部分，應由被告
06 負侵權行為之連帶賠償責任：

07 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
09 任；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第277
11 條分別定有明文。次按遺產中作農業使用之農業用地及其
12 地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，應自遺產總額
13 中扣除其土地及地上農作物價值之全數，免徵遺產稅；遺
14 產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減
15 除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條
16 規定之免稅額後之課稅遺產淨額，課徵百分之十，遺產及
17 贈與稅法第17條第1項第6款前段、第13條分別定有明文。
18 又按作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或
19 受遺贈人承受者，其土地及地上農作物之價值，免徵遺產
20 稅；依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、
21 贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向
22 該管稅捐稽徵機關辦理。農業用地作農業使用之認定標
23 準，前項之農業用地作農業使用證明書之申請、核發程序
24 及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關
25 定之，農業發展條例第38條第1項、第39條亦分別定有明
26 文。主管機關即依農業發展條例第39條第2項規定，訂定
27 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法。是作農業使用
28 之農業用地，經繼承人依農業用地作農業使用認定及核發
29 證明辦法取得農業用地作農業使用證明書者，得檢具該證
30 明書向該管稅捐機關辦理免徵遺產稅。

31 2.查系爭耕地於被繼承人鄭仲徹110年間死亡後，原告鄭力

01 維辦理繼承時，欲辦理免徵系爭耕地遺產稅，而委託鄭仲
02 慧向屏東縣屏東市公所申請「農業用地作農業使用證明
03 書」，以證明系爭耕地目前仍作為農業使用，而非閒置或
04 移作其他用途，藉以向主管稽徵機關辦理免徵遺產稅，後
05 經屏東縣屏東市公所發覺系爭耕地上有部分建物及並無自
06 任耕作，致無法取得農業用地農業使用證明，而未能獲得
07 免徵遺產稅等情，已如前述。因此而適用10%稅率，導致
08 原告增加支出遺產稅1,005,498元（元以下四捨五入）之
09 損害，有遺產稅差額試算表、財政部南區國稅局遺產稅核
10 定通知書、財政部南區國稅局110年度遺產稅繳款書、財
11 政部南區國稅局遺產稅繳清證明書等（見本院卷二第27至
12 32頁）可憑，堪信真實。由於原告並不能證明故意為不自
13 任耕作之侵權行為，是由被告全體為之，故本院參照被告
14 所述，且依屏東縣屏東地政事務所112年8月18日屏所地二
15 字第11230871900號函所檢附之複丈成果圖（見本院卷一
16 第88頁）所示，認為被告所稱北側部分為余羅滿妹使用；
17 南側為被告范振發、范振隆使用，而北側部分確有耕作等
18 情為可採。從而，只能以被告范振發、范振隆就系爭土地
19 之一部為非耕作之用，而有未自任耕作之情如前述，致使
20 原告鄭力維增加10,054,977元支出之損害，故意侵害原告
21 鄭力維之財產權。因此，原告認應由被告范振發、范振隆
22 共同負連帶賠償責任，依法有據。對此，原告主張僅被告
23 三人為一個系爭契約的共同承租人，故應一體適用，並均
24 應連帶負損害賠償責任，因未與侵權行為之損害賠償本屬
25 個人責任性質加以區別，應有誤會。

26 3.此外，原告鄭力維復未舉出其他相當證據足以佐證被告余
27 羅滿妹就系爭損害之發生有故意或過失之情形，自無從令
28 其負侵權行為責任。故原告主張被告余羅滿妹應就原告鄭
29 力維增加10,054,977元支出損害，應一併與被告范振發、
30 范振隆連帶負賠償責任，依法無據。

31 4.綜上，原告鄭力維主張被告范振發、范振隆不自任耕作，

01 違反法律規定，故意侵害原告財產權益，致遭受遺產稅額
02 外支出1,005,498元之損害，是有理由。從而，原告鄭力
03 維依侵權行為法則，請求被告范振發、范振隆連帶賠償1,
04 005,498元，依法有據，應予准許。

05 5.末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
06 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
07 其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲
08 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
09 率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
10 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、
11 第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告
12 之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，揆諸前述法條
13 規定，原告自得請求被告給付民事起訴狀送達之翌日起即
14 111年10月18日（見本院卷一第31頁送達證書）起算之法
15 定遲延利息，洵屬有據，應予准許。

16 四、綜上所述，原告等依耕地三七五減租條例第16條第2項之規
17 定，請求確認系爭租約無效，並依民法第767條規定請求交
18 還系爭土地；以及，原告鄭力維依民法第184、185條等規
19 定，請求被告范振發、范振隆應連帶給付1,005,498元，及
20 自111年10月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
21 息，均為有理由，應予准許；逾此（對被告余羅滿妹為連
22 帶）請求賠償之部分，為無理由，應予駁回。

23 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
24 為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
25 定，就被告敗訴部分，依職權宣告假執行。併依同法第392
26 條第2項規定，依被告之聲請，宣告其就主文第一、二項，
27 得預供擔保，而免為假執行。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

30 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

31 正本係照原本作成。

01 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
02 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
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

06 書記官 張彩霞