

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第538號

上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林益輝律師

被上訴人 吳長青

訴訟代理人 蔡芳宜律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國113年3月5日本院臺中簡易庭112年度中簡字第2850號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年3月21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、程序方面：

原告之法定代理人原為楊明州，嗣變更為吳明昌，有行政院113年11月4日院授人培字第1133028212號、經濟部113年11月22日經人字第11300755440號函可證（見本院卷第117、118頁），並於113年12月25日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟聲請狀可稽（本院卷第115頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應准其承受訴訟。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於民國111年11月5日簽立農業用地租賃契約書（下稱系爭租約），由被上訴人向上訴人承租其所有及管理之如附表所示之8筆土地（下稱系爭土地），約定租期自111年11月5日起至113年11月4日止，租金每年新臺幣245,000元，被上訴人繳交第1年之租金、履約保證金及委託耕地處理費後，上訴人辦理現況點交予被上訴人。詎上訴人於112年3月17日以被上訴人「於系爭土地上散置大量破碎後之

01 枯木樹枝，高度約20至150公分不等，其中亦混雜無破碎枝
02 幹、零星未檢拾清除之鋼筋、廢棄塑膠製品及部分營建廢棄
03 之薄木板及伐除之椰子樹幹，業已違反系爭租約第2條規定
04 限供作種植作物使用，經上訴人限期改善未果」為由，通知
05 被上訴人自112年3月17日起終止系爭租約，並要求被上訴人
06 於10日內將系爭土地之地上物完成清除，回復土地之原狀
07 後，返還系爭土地，惟上訴人所指系爭土地之狀況均係被上
08 訴人承租時之點交現況，而系爭土地之前手承租人即訴外人
09 游淑媚，業經上訴人確認依約交還土地後，於111年12月29
10 日將履約保證金及委託耕地處理費無息退還游淑媚，足證上
11 訴人並未認定上開廢棄物之堆置有違反租約之事。故系爭土
12 地上已堆積大量上訴人所稱之廢棄物，顯非被上訴人所為，
13 本件應無上訴人所指違約事由之情，則上訴人終止系爭租約
14 並非合法，系爭租約自屬存在，不生終止之效力，爰訴請確
15 認兩造間自111年11月5日起至113年11月4日止，就如附表所
16 示系爭土地之租賃關係存在。

17 二、上訴人則以：游淑媚將系爭土地上所有地上物、農業廢棄物
18 等，全數轉讓點交予被上訴人收執，兩造簽約時，再約定按
19 現況點交，是此現況係被上訴人所認同之現況，依系爭租約
20 第7條之約定，點交後如有應行處理事項，均由被上訴人自
21 理，故被上訴人自無將系爭土地上堆放之農業廢棄物等，推
22 託稱係游淑媚所放而與被上訴人無關。然被上訴人受讓上開
23 農業廢棄物後，並未請游淑媚清除，仍繼續堆放，且數量有
24 增無減，經上訴人公司人員於112年1月6日至系爭土地抽查
25 執行情形，發現除有大量農業廢棄物外，並有設置貨櫃屋及
26 鐵製大門深鎖等情，被上訴人於同年1月16日、2月23日發函
27 通知被上訴人改善，被上訴人始於同年3月11日移除上開貨
28 櫃屋，但農業廢棄物仍未移除。上訴人又於同年3月15日派
29 員到場會勘，量測並計算推估其堆置碎木之重量達7120.68
30 公噸，遠超過系爭土地所需8倍之多，已違比例原則。且被
31 上訴人於系爭土地上堆放之農業廢棄物等，並未依農業事業

01 廢棄物再利用管理辦法，提出個案再利用申請，並經中央農
02 業主管機關許可，始再利用，顯見被上訴人承租系爭土地之
03 使用目的，並非以種植作物為目的，而係在於違反法規規定
04 去放來源不明之農業廢棄物等，並不符合雙方租賃契約之精
05 神，即以限供種植作物使用為目的。又以上訴人會勘紀錄及
06 照片所示，被上訴人所為並不符合有機質肥料生產規範，並
07 不可作為有機質肥料及改善土壤使用，並無所謂堆放之比例
08 等疑慮，其作法反將破壞系爭土地土質。故被上訴人確實違
09 反系爭租約第2條第1、7項約定，依系爭租約第10條第1項第
10 3款之約定，上訴人得終止租約等語置辯。

11 三、原審判決確認兩造間自111年11月5日起至113年11月4日止，
12 就如附表所示八筆土地之租賃關係存在。上訴人不服提起上
13 訴，並聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。被
14 上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

15 四、經查，兩造於111年11月5日簽立系爭租約，由被上訴人向上
16 訴人承租系爭土地，約定租期自111年11月5日起至113年11
17 月4日止，上訴人已辦理現況點交予被上訴人，嗣上訴人於1
18 12年3月17日以被上訴人於系爭土地上散置大量破碎後之枯
19 木樹枝，高度約20至150公分不等，其中亦混雜無破碎枝
20 幹、零星未撿拾清除之鋼筋、廢棄塑膠製品及部分營建廢棄
21 之薄木板及伐除之椰子樹幹，業已違反系爭租約第2條規定
22 限供作種植作物使用，經限期改善未果等為由，通知被上訴
23 人系爭租約自112年3月17日起終止等情，為兩造所不爭執，
24 且有土地登記第二類謄本、農業用地租賃契約書、及上訴人
25 公司函文等附卷可稽（見原審卷25-79頁），而堪認定。

26 五、本件爭點：被上訴人承租土地是否未供種植作物使用，而違
27 反系爭租約第2條第1項、第7項規定？

28 (一)依證人即前承租人游淑媚於原審具結後證稱：「（問：點交
29 時的土地現況，被告公司是否知悉？）點交時被告公司沒有
30 到現場，但被告公司知道土地現況，因為被告公司已經與新
31 的承租人簽完約，而且被告公司的辦公室就在土地的對

01 面」、「（問：被告公司就該土地現況有無曾向你作何表
02 示？）被告公司有說農業廢棄物、樹枝、木屑的量不要太
03 大，但沒有說一個標準。不過四公頃土地面積，不可能只有一
04 點點數量，我不只要覆蓋土地用的，因為那土地太硬，我
05 要翻土用，不是只要覆蓋」、「（問：被告公司有無將保證
06 金返還給你？）有，簽新合約完後的三、四天就匯給我，沒
07 有扣履約保證金」、「（請求提示被證六，法官諭知提示本
08 院卷203-205頁被證六附圖予證人閱覽，問：附圖上的量與
09 你交給原告時的土地廢棄物量是否相同？）應該是相同，只
10 是工人將它散開來讓它風化以後，變成有機質」等語（見原
11 審卷第227-228頁），可知上訴人上開所指終止契約之事
12 由，應為被上訴人於承租系爭土地時之點交現況，並非被上
13 訴人所為，而上訴人明知上情卻未請前承租人游淑媚予以清
14 除，尚且將履約保證金全數退還，足認上開點交時之土地現
15 況，上訴人並未認定有何違反系爭租約約定之情，則被上訴
16 人依照相同之土地現況，接續使用系爭土地，已難謂有何違
17 反系爭契約第2條第1、7項規定，或依系爭租約第7條之約
18 定，被上訴人有清除系爭土地上所堆放農業廢棄物等之義
19 務。

20 (二)上訴人雖提出上證1、2照片(本院卷第19-32頁)及木屑堆置
21 量試算表(原審卷第207頁)，而主張被上訴人於承租系爭土
22 地後，陸續將大量農業廢棄物積存至系爭土地，堆置碎木之
23 體積及重量遠超過該土地所需量之八倍之多云云，然上開上
24 證1、2照片均係分從系爭土地之不同角度拍攝，拍攝位置均
25 不相同，難以確認點交前後系爭土地上農業廢棄物之堆放數
26 量有何不同；而據證人傅聖智證稱：「（問：依你先後去看
27 過三次系爭土地，土地堆置情形有無變化？）一開始是看到
28 以樹枝比例居多，在這期間有樹枝打成木屑，所以木屑比例
29 變多，樹枝比例變少，除了將樹枝打成木屑，木屑比例變高
30 外，還有將木屑鋪在承租土地範圍，所以木屑覆蓋範圍也變
31 大」等語（見原審卷第224頁），亦僅證明被上訴人就系爭

01 土地上所堆置之樹枝、木屑，以作為覆蓋土地之肥料及改善
02 土質使用，尚屬種植所需用範圍之處置，無從認定被上訴人
03 於系爭土地點交後有陸續堆放大量農業廢棄物等之情形。再
04 者，被上訴人除堆放樹枝、木屑外，其餘土地確有種植農作
05 物，此有農地會勘紀錄在卷可稽（見原審卷第201頁），而
06 堆放之樹枝、木屑體積、重量比例及種植比例如何始屬妥
07 適，並未於契約明定，被上訴人自無所遵循，則上訴人以契
08 約所未約定之比例原則為由，主張被上訴人違反系爭契約第
09 2條1項之約定，自屬可議。

10 (三)上訴人再抗辯稱：被上訴人於系爭土地所堆放之農業廢棄物
11 應提出農業事業廢棄物再利用申請，被上訴人所為並不符核
12 有機質肥料生產範疇，並無所謂堆放比例，其作法將破壞系
13 爭土地之土壤云云。惟依證人游淑媚證稱：「我在經營這塊
14 土地時，因為土地很硬，所以有朋友帶了一些樹枝到土地現
15 場，用機器幫我打碎成木屑，用以改善土壤…」、「被告公
16 司有說農業廢棄物、樹枝、木屑的量不要太大，但沒有說一
17 個標準…」等語（見原審卷第227頁），又證人傅聖智於原
18 審證稱：「（問：你稱樹枝打成木屑，則該木屑是否能當作
19 肥料使用？）需看使用比例，木屑本身可用作改善土壤使
20 用，但必須在一定比例之下才可當作土壤使用」、「（問：
21 你所稱木屑一定比例可當作土壤肥料的作法，證人是否告知
22 原告？）有」等語（見原審卷第225頁），並參LINE對話截
23 圖（見本院卷第105頁），可見系爭土地於被上訴人承租前
24 即是以將農業廢棄物、樹枝、木屑等經過一定程序處理再當
25 成土地肥料之作法進行土壤改善，上訴人明知上情亦未曾表
26 示異議，甚於被上訴人承租系爭土地後，仍向被上訴人建議
27 可將碎好之木屑鋪在土壤表層，以改善土壤使用，是上訴人
28 以上開所辯，認定被上訴人違反系爭租約第2條第1、7項約
29 定，顯然標準不一，亦難憑採。

30 (四)故依上各節，被上訴人承租系爭土地期間並無違反系爭租約
31 第2條第1、7項約定，上訴人自不得據此終止系爭租約。

01 六、綜上所述，被上訴人請求確認兩造間自111年11月5日起至11
02 3年11月4日止，就如附表所示系爭土地之租賃關係存在，為
03 有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，
04 經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
05 為無理由，應駁回其上訴。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述與舉證，經審酌後，認於
07 判決結果不生影響，無予逐一論述之必要，附此敘明。

08 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
11 民事第四庭 審判長法官 王怡菁
12 法官 林秉暉
13 法官 林依蓉

14 上正本證明與原本無異。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
17 書記官 游語涵

18 附表：

19

編號	坐落	面積（公頃）	使用分區及用途別
1	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.021421	特定農業區水利 用地
2	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.130522	特定農業區農牧 用地
3	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.001347	特定農業區水利 用地
4	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.067756	特定農業區農牧 用地
5	臺中市○○區○○段00 0地號土地	1.37658	特定農業區農牧 用地

(續上頁)

01

6	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.550054	特定農業區農牧 用地
7	臺中市○○區○○段00 0地號土地	1.29393	特定農業區農牧 用地
8	臺中市○○區○○段00 0地號土地	0.722708	特定農業區農牧 用地