臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第2850號

原　　告　吳長青

訴訟代理人　蔡芳宜律師

被　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃進添

訴訟代理人　林益輝律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認兩造間自民國一百一十一年十一月五日起至一百一十三年十一月四日止，就如附表所示八筆土地之租賃關係存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。而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年度台上字第1240號判例意旨參照）。經查，原告提起本件訴訟，請求確認原告對被告所有及管理如附表所示之 8 筆土地（下稱系爭土地）之租賃關係存在，而為被告否認，顯然兩造就兩造間之系爭土地有無租賃關係存在發生爭執，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，揆諸上開說明，原告提起本件確認之訴以排除此項危險具有確認利益，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：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），由原告向被告承租其所有及管理之系

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（下同）245,000元，原告繳交第1年之租金、履約保證金及委託耕地處理費後，被告並已辦理現況點交予原告。詎被告於112年3月17日以「原告於系爭土地上散置大量破碎後之枯木樹枝，高度約20至150公分不等，其中亦混雜無破碎枝幹、零星未撿拾清除之鋼筋、廢棄塑膠製品及部分營建廢棄之薄木板及伐除之椰子樹幹，業已違反系爭租約第2條規定限供作種植作物使用，經被告限期改善未果」為由，片面通知原告系爭租約自112年3月17日起終止，並要求原告於10日內將系爭土地之地上物完成清除，回復土地之原狀後，返還系爭土地。惟系爭8筆土地其中同段357、358、363、372地號等4筆土地現況並無堆置任何農業廢棄物，並無被告所指未依約種植之違約情事。被告所指系爭土地之狀況均係原告承租時之點交現況，並非原告所為，於點交後，原告亦多次配合被告進行改善及稽查，均查無原告有違反相關環保法令。又系爭土地之前手承租人即訴外人游淑媚，業經被告確認依約交還土地後，於111年12月29日將履約保證金及委託耕地處理費無息退還游淑媚，足證被告並未認定上開廢棄物之堆置有違反租約之事。再者，被告將系爭土地交予原告前之111年11月18日，由林務局農林航空測量所拍攝之空照圖，可見系爭土地上已堆積大量被告所稱之廢棄物，顯非原告所為。是本件應無被告所指系爭事由之情，則被告中止系爭租約並非合法，系爭租約自屬存在，不生終止之效力，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：依系爭租約第2條之約定，系爭土地限供種植作物使用，原告向被告承租之系爭土地，因前手承租人游淑媚就系爭土地上之大水桶、水管、配電箱、電磁開關、電線、電纜線及其他細料（含裝配工費等）、果樹苗等，與原告洽談買賣後，將上開所有地上物、農業廢棄物等，全數轉讓點交予原告收執，而兩造簽約時，再約定按現況點交，是此現況係原告所認同之現況。且依系爭租約第7條之約定，點交

後如有應行處理事項，均由原告自理，故原告自無將系爭土地上堆放之農業廢棄物等，推託稱係游淑媚所放而與原告無關。然原告受讓上開農業廢棄物後，並未請游淑媚清除，仍繼續堆放，且數量有增無減，經被告公司人員於112年1月6日至系爭土地抽查執行情形，發現除有大量農業廢棄物外，並有設置貨櫃屋及鐵製大門深鎖等情，被告於同年1月16日、2月23日發函通知原告改善，原告始於同年3月11日移除上開貨櫃屋，但農業廢棄物仍未移除。被告又於同年3月15日派員到場會勘，量測並計算推估其堆置碎木之重量達7120.68公噸，遠超過系爭土地所需8倍之多，已違比例原則，認定系爭土地未依系爭租約使用，依系爭租約第10條第1項第3款之約定，被告得終止租約，故被告於同年3月17日以系爭事由發函通知原告終止租約，依法有據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造於111年11月5日簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭土地，約定租期自111年11月5日起至113年11月4日止，租金每年245,000元，被告並已辦理現況點交予原告。詎被告於112年3月17日以「原告於系爭土地上散置大量破碎後之枯木樹枝，高度約20至150公分不等，其中亦混雜無破碎枝幹、零星未撿拾清除之鋼筋、廢棄塑膠製品及部分營建廢棄之薄木板及伐除之椰子樹幹，業已違反系爭租約第2條規定限供作種植作物使用，經被告限期改善未果」為由，通知原告系爭租約自112年3月17日起終止等情，業據提出土地登記第二類謄本、農業用地租賃契約書、及被告公司函文等為證，且為被告所不爭執，自堪信為真正。

㈡兩造所爭執者為原告承租系爭土地是否未供種植作物使用，而違反系爭租約第2條第1項約定？

按系爭租約第2條第1項約定「本契約之土地，限供作種植作物使用，…」。經查，被告公司人員即證人傅聖智到庭證稱：「（問：當時112年3月15日系爭土地使用情形為何？）

當時土地上有堆置很多數量的廢棄樹枝、木屑及少量的鋼筋與膠塑製品。這些物品占土地比例多少，我不太好判斷」、「（問：依你先後去看過三次系爭土地，土地堆置情形有無變化？）我最早去看土地是一月份的事。一開始是看到是以樹枝比例居多，在這期間有樹枝打成木屑，所以木屑比例變多，樹枝比例變少。除了將樹枝打成木屑，木屑比例變高之外，還有將木屑鋪在承租的土地範圍，所以木屑覆蓋範圍也變大」、「（問：你所稱木屑一定比例可當作土壤肥料的作法，證人是否曾告訴原告？）有」、「問： 原告所堆放的木屑、樹枝等物品，在3 月份其所承租的四公頃土地上占多少面積？）看起來應該有一公頃多的覆蓋面積」、「（問：以你當時會勘所看到的量，是否超過實際可以種植面積很多？）依照當時看到的量，木屑、樹枝的量以面積來看，確實超過正常使用的比例。依我的認知，正常使用的話，四公頃農作面積是可以鋪四公頃的面積，而高度的話最多在地面上鋪五公分已經很多了，通常是鋪二到三公分」等語；另系爭土地前承租人即證人游淑媚到庭證稱：「我在經營這塊土地時，因為土地很硬，所以有朋友帶了一些樹枝到土地現場，用機器幫我打碎成木屑，用以改善土壤。所以我點交土地時，土地上有一些木屑跟少部分的樹枝，大概占用到三分地左右。我在承接這塊土地時，上面就有之前林木局留下來埋在土地裡面的塑膠杯及員工喝過的保特瓶，有埋在土地裡及留在土地上，與樹枝是不同部分。在我堆置樹枝及木屑的地方，是沒有堆置這些塑膠物品。我所指樹枝、木屑大概占用三分地是不包含林木局留下來的塑膠杯、保特瓶」、「被告公司有說農業廢棄物、樹枝、木屑的量不要太大，但沒有說一個標準。不過四公傾土地面積，不可能只有一點點數量，我不止要覆蓋土地用的，因為那土地太硬，我要翻土用，不是只要覆蓋」等語，可認被告派員於112年3月15日至現場複勘時，系爭土地上多為樹枝及木屑，少量的鋼筋與塑膠製品，其上之木屑、樹枝覆蓋在系爭四公頃土地占約一公

頃，一般四公頃農作面積可舖4公頃的木屑，通常是二、三公分至五公分厚度，以作為土壤肥料，且系爭土地土質太硬，不只覆蓋亦有使用木屑翻土之必要，是以被告於系爭土地堆置樹枝、木屑，以作為覆蓋土地之肥料及改善土質使用，尚屬種植所需用之範圍。被告雖主張原告堆置碎木之體積及重量遠超過該土地所需量之八倍之多，原告堆放之農業廢棄物之量過多，違反比例原則等語，並提出木屑堆置量試算表為據。惟原告除堆放樹枝、木屑外，其餘土地確有種植農作物，亦有農地會勘紀錄可稽，而堆放之樹枝、木屑體積、重量比例及種植比例如何始屬妥適，並未於契約明定，原告自無所遵循，被告以契約所未約定之比例原則為由，主張原告違反系爭契約第2條1項之約定，尚非可採。

㈢綜上所述，原告承租系爭土地並無違反系爭租約第2條第1項約定，被告自不得據此終止系爭租約。從而，原告請求確認兩造間自111年11月5日起至113年11月4日止，就如附表所示8筆土地之租賃關係存在，為有理由，應予准許。。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　5　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　113　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　劉雅玲

附表：

編號	坐落	面積（公頃）	使用分區及用途別

（續上頁）

1	臺中市○○區○○段000地號土地	0.021421	特定農業區水利用地
2	臺中市○○區○○段000地號土地	0.130522	特定農業區農牧用地
3	臺中市○○區○○段000地號土地	0.001347	特定農業區水利用地
4	臺中市○○區○○段000地號土地	0.067756	特定農業區農牧用地
5	臺中市○○區○○段000地號土地	1.37658	特定農業區農牧用地
6	臺中市○○區○○段000地號土地	0.550054	特定農業區農牧用地
7	臺中市○○區○○段000地號土地	1.29393	特定農業區農牧用地
8	臺中市○○區○○段000地號土地	0.722708	特定農業區農牧用地