

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3914號

原告 劉家菲

訴訟代理人 李宗瀚律師

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

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7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國110年12月27日簽訂「國有耕地放租租賃契約書」，約定由原告（原名劉于玉）向被告承租臺中市○○區○○段00○○地號土地，原告多年來均按時繳納租金，並按契約約定之方式使用土地。惟因系爭土地遭不明人士堆放廢棄物，經臺中市政府環境保護局以111年4月5日函通知被告上情，被告即於111年4月22日發函要求原告限期清除改善，否則即終止租約；又被告於111年5月4日至現場勘查後，認為系爭土地上之廢棄物雖已清除，但仍有雜草、雜樹、土石地等未任耕作之情事；復於111年5月23日函催原告應於111年7月19日恢復耕作使用，逾期未改善即依系爭契約第4點第6、20款約定終止租賃關係，故原告旋於被告所定期限內將系爭土地恢復耕作。嗣因陸軍第十軍團砲兵第五八指揮部砲兵第二營為辦理作戰計畫演練，向原告調借系爭土地在內之臺中市神岡區圳北段空地，故系爭土地上原有農作於111年7月26日遭M109A2自走砲等數十輛重型裝備開路進駐碾壓破壞，然原告仍持續不斷地回復耕種之狀態，雖飽受新

冠肺炎所苦，仍於收受被告112年6月8日函文通知拆除地上鐵皮棚房組合屋、騰空廢棄物垃圾並恢復耕作使用後，著手進行改善事宜。因原告不熟悉廢棄物處理之專業流程，囿於被告所給改善期限不足，於期限屆滿前亦不知能提出疾病證明以申請展延，以致被告於112年8月14日前往現場勘查時，仍有部分軍方演訓整地開路時所遺留之道路、少許土石堆垃圾及拆除鐵皮棚房組合屋後遺留之水泥地等廢棄物，但系爭土地於斯時確實已有栽種鵝掌藤、矮仙丹等景觀植栽培育，而有自任耕作之事實。詎料，被告竟於112年9月8日以原告未自任耕作違反租約之約定為由，對原告表示自112年10月1日起終止租賃關係。惟原告既已向被告承租系爭土地並簽訂系爭契約，因契約存續期間至120年12月31日，故系爭契約是否經被告合法終止，攸關原告能否繼續使用系爭土地；而原告既認為被告所為終止契約之意思表示係違法並不生效力，爰提起本件訴訟，請求確認兩造間就臺中市○○區○○段00○00地號土地之租賃關係存在。

二、被告抗辯：系爭土地於111年3月4日經臺中市政府環保局發現遭非法棄置廢棄物，被告於111年4月22日通知原告清除廢棄物並保持耕地生產力，但經被告先後於111年5月4日、111年7月19日派員前往現場勘查，發現原告並未做耕作使用且系爭土地上有廢棄物，乃於111年5月23日、112年6月8日發函催告原告改善，嗣被告於112年8月14日到場勘查後，發覺原告仍未改善、仍未作耕作使用且系爭土地上有廢棄物，遂依系爭租約第4條第20項第7款之約定，於112年9月8日發函通知原告自112年10月1日起終止系爭租約，並於112年9月12日送達原告知悉。而終止契約後之土地狀態已不影響契約終止之效力，故原告欲以113年3月22日現場照片據以主張被告終止契約不合法，舉證邏輯顯有謬誤。又原告於113年3月22日履勘現場時主張測繪之植栽範圍，並無法證明112年9月8日被告終止租約時之狀態，反而可以證明，系爭土地多數區域均為未自任耕作之荒廢狀態，且系爭土地上仍有廢棄物。

而原告經被告於111年4月22日通知清除廢棄物並保持耕地生產力後，經被告三度勘查均未改善，被告始於112年8月14日第三次前往現場勘查，確認原告仍有荒廢土地、地上有廢棄物且未自任耕作之情後，始終止系爭租約，則原告主張廢棄物非原告丟棄、被告終止租約不合法，即屬無據。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院所為之判斷：

（一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；民法第421條第1項、第438條第1項前段分別定有明文。查：

1、原告主張兩造於110年12月20日簽訂「國有耕地放租租賃契約書」，約定由原告向被告承租臺中市○○區○○段00○○地號土地，租賃期間自111年1月1日起至120年12月31日止；租賃期間經臺中市政府環境保護局於111年3月4日派員前往稽查時，發現系爭土地確有堆置廢棄物致有礙環境衛生，乃於111年4月15日發函通知被告，被告遂於111年4月22日發函要求原告應負回復原狀之義務並限期於文到14日內儘速清理改善；俟經被告於111年5月4日至現場勘查結果，認為系爭土地之地上物狀況為雜草、雜樹、土石地，未作耕地使用，要求於111年7月19日前恢復耕作，逾期未完成即終止租約；原告隨即於系爭土地上整地栽種鵝掌藤、矮仙丹等景觀植栽；嗣因陸軍第十軍團砲兵第五八指揮部砲兵第二營為辦理作戰計畫演練，調借使用系爭土地，借用期間自111年7月26日4時至111年7月27日4時止共計1日；其後，被告另於112年6月8日發函通知原告限期恢復耕作，並於112年8月14日至現場勘查後，認為原告未作耕作使用，隨即於112年9月8日發函通知原告，因其未自任耕作違反租約約定，自112年10月1日起終止租賃關係；原告不服，於112年9月26日向被告提出異議函等情，業據提出國有耕地放租租賃契約（見補字卷第15至18

頁）、臺中市政府環境保護局111年4月15日中市環稽字第1110037618號函（見補字卷第19頁）、財政部國有財產署中區分署111年4月22日台財產中租字第11100065170號函（見補字卷第21至22頁）、財政部國有財產署中區分署111年5月23日台財產中租字第11195014080號函（見補字卷第23頁）、112年8月10日現場照片（見補字卷第25至30頁）、陸軍第十軍團砲兵第五八指揮部砲兵第二營111年7月18日陸字地商字第1110000098號函暨軍方開闢道路使用前後照片（見補字卷第31、36至37頁）、異議函（見補字卷第33至34頁）、111年7月19日現況照片（見補字卷第35頁）、112年8月14日現況照片（見補字卷第38頁）、財政部國有財產署中區分署112年6月8日台財產中租字第11295015960號函（見補字卷第41頁）、財政部國有財產屬中區分署112年9月8日台財產中租字第11295025800號函（見補字卷第43至44頁）、公共工程常見植栽手冊（見本院卷第207至225頁）在卷可稽。

- 2、依據系爭國有耕地放租租賃契約書第4條其他約定事項第6項：「租賃耕地，承租人應自任耕作種植農作物（或畜牧）之用。」、第20項：「不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一者，放租機關得終止租約，承租人不得向放租機關要求任何補償：…7.承租人違背本租約約定時。…」（見補字卷第16頁），及第5條特約事項第2項：「本租約依農業發展條例第20條規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。」、第4項：「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，出（放）租機關得終止租賃關係或認定租約無效。」（見補字卷第15頁），參酌農業發展條例第20條第1項規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。」可知，兩造於簽訂系爭租約時，業經

約定系爭土地之使用方法，必須自任耕作種植農作物。

3、而原告對於系爭租約成立後就系爭土地之使用方式，固據提出111年7月5日現場照片（見本院卷第49至51頁）、111年7月14日現場照片（見本院卷第53至62頁）、111年7月19日現況照片（見補字卷第35頁）、112年8月10日之現場照片（見補字卷第25至30頁、本院卷第63至73頁）、112年8月14日現況照片（見補字卷第38頁）、112年9月29日現場照片（見本院卷第75至80頁）、112年9月30日現場照片（見本院卷第81至91頁）、112年10月12日現場照片（見本院卷第93至113頁）為證，並聲請傳喚證人張瓊方到庭作證及履勘現場測量為據，以資證明其有自任耕作種植景觀植栽之情。然：

(1)依據臺中市政府環境保護局111年4月15日中市環稽字第1110037618號函（見補字卷第19頁）、財政部國有財產署中區分署111年4月22日台財產中租字第11100065170號函（見補字卷第21至22頁）可知，臺中市政府環境保護局於111年3月4日發現系爭土地遭非法棄置廢棄物之情。

(2)依據財政部國有財產屬中區分署111年4月22日台財產中租字第11100065170號函（見補字卷第21至22頁）、財政部國有財產署中區分署111年5月23日台財產中租字第11195014080號函（見補字卷第23頁）、財政部國有財產署中區分署112年6月8日台財產中租字第11295015960號函（見補字卷第41頁）可知，被告自獲知上情後，即陸續要求原告限期改善，並先後於111年5月4日、111年7月19日、112年8月14日歷次派人前往現場勘查確認原告就系爭土地有無自任耕作種植農作物之情，現場勘查結果亦據被告提出111年5月4日、111年7月19日現況照片圖（見本院卷第231至232、233至236頁）為證。

(3)依據財政部國有財產屬中區分署112年9月8日台財產中租字第11295025800號函（見補字卷第43至44頁）可知，原告於接獲被告前開歷次限期改善通知後，即分別提出111

01 年7月5日、111年7月14日、111年7月19日、112年8月10
02 日、112年8月14日等期間在系爭土地上種植農作物之照
03 片，惟經被告於112年8月14日派員前往系爭土地現場勘查
04 後，仍發現系爭土地之地上物狀況為雜草地、廢棄物垃
05 圾、水泥地、道路、雜草土石地、廢電桿，並未作為耕作
06 使用，遂於112年9月8日發函告知原告自112年10月1日起
07 終止系爭租約，並於112年9月12日送達原告收受，此有被
08 告提出之112年8月14日現況照片圖（見本院卷第23至25
09 頁）、中華郵政掛號郵件收件回執（見本院卷第27頁）在
10 卷為憑。

11 (4)依此可知，系爭租約既經被告於112年9月8日為終止系爭
12 租約之意思表示，則原告於112年9月12日收受通知後至11
13 2年10月1日系爭租約終止之期間，在系爭土地上種植景觀
14 植栽之行為，自無從據以為在被告為終止租約之意思表示
15 前有無在系爭土地上自任耕作種植農作物之有利事證。

16 (5)又經本院會同兩造於113年3月23日前往現場履勘結果，當
17 時系爭土地上確實有種植紫花翠盧荊、小蚌蘭、苦楝樹、
18 臺灣欒樹、水黃皮、茄苳樹等植栽，現場亦有灑水車到場
19 灌溉，而經本院囑託臺中市豐原地政事務所測量人員進行
20 測量，原告實際使用之範圍為系爭17、18地號土地面積92
21 8.50平方公尺、543.80平方公尺等情，此有本院勘驗筆錄
22 （見本院卷第127至131頁）、原告提出之履勘現場照片
23 （見本院卷第135至149頁）、臺中市豐原地政事務所113
24 年4月17日豐地二字第1130003893號函檢送之土地複丈成
25 果圖（見本院卷第151至153頁）、被告提出之履勘現場照
26 片（見本院卷第163至166頁）在卷可稽。依據現場履勘結
27 果，系爭土地並無水源可供種植農作物之灌溉所需，均需
28 額外僱請灑水車到場灌溉，而由系爭土地於履勘當時之土
29 地狀況客觀上尚無從認定原告有長期在系爭土地自任耕作
30 種植農作物之情。

31 (6)而依證人即原告僱請之松豪綠化有限公司（下稱松豪公

司)員工張瓊方於本院審理中證稱：伊不清楚原告是何時委任松豪公司協助植栽培育，但111年7月5日、111年7月14日、112年8月10日伊都有到系爭土地種植水黃皮、茄苳樹、欒樹等喬木及小蚌蘭、鵝掌藤等灌木並拍攝照片，我們只是負責植栽種植，由原告自行養護，雙方並未簽約，原告打電話通知，我們就過去幫忙協助，費用按點工計算，每工2,500元，怪手7,500元，種苗由苗圃及產農提出報價單等語（見本院卷第190至195頁），並提出松豪公司111年7月5日苗圃整地、111年7月14日育苗綠化、112年8月10日苗圃整理育苗綠化、112年9月29日苗栽種植及環境除草作業、112年9月30日土壤改良及苗栽綠化、112年10月12日灌水及養護作業、113年1月18日養護、113年1月27日除草維護、113年3月16日、113年3月22日除草及養護、113年4月15日、113年4月19日、113年6月20日、113年7月3日、113年7月8日養護之收費明細（見本院卷第241至269頁）為證。

(7)依證人張瓊方前開證述及所提之收費明細，對照被告歷次發函要求限期改善及前往現場勘查之紀錄可知，原告在被告為終止系爭租約之前，均係因應被告要求限期改善後，始通知松豪公司前往進行植栽種植，後續並未見原告有自行養護植栽之舉動，以致系爭土地之使用現況，並無法如原告所述有持續耕作種植植栽之情，嗣經原告於112年9月12日收受被告終止租約之意思表示後，始陸續僱請松豪公司持續進行苗栽種植、環境除草、灌水養護等工作，故依據前開事證，並無從認定原告於被告終止租約前有在系爭土地上自任耕作種植農作物之情。

4、從而，原告既無法舉證其於112年9月12日前有持續在系爭土地上耕作種植景觀植栽之情，而被告經屢次到場勘查結果，亦未發現原告有自任耕作種植農作物之情，則被告以原告違反系爭租約所約定之使用方式為由，而依系爭租約第4條第6項、第20項第7款之約定提前終止租約，即屬有

01 據。

02 (二) 綜上所述，系爭租約既於112年10月1日已經被告依約合法
03 終止，則原告後續再就系爭土地自任耕作及種植景觀植栽
04 使用，亦無從據以為有利於原告之事證。故本件原告請求
05 確認兩造間就系爭土地之租賃關係存在，為無理由，應予
06 駁回。

07 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
09 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
16 書記官 許靜茹