

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第9號

上訴人 何日興
訴訟代理人 羅閔逸律師
詹明潔律師

被上訴人 王顯德
王勁一

共同
訴訟代理人 朱文財律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國108年10月3日臺灣臺中地方法院108年度訴字第1262號第一審判決提起上訴，本院於110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原判決主文第2項減縮為上訴人應將坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地返還被上訴人）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件兩造間租佃爭議，先經被上訴人向臺中市霧峰區公所耕地租佃委員會申請調解，調解不成立後，復向臺中市政府耕地租佃委員會申請調處，調處不成立後，由臺中市政府依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條及臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解調處業務實施要點第18條規定，移送本院審理，有臺中市政府民國108年4月18日府授地權一字第1080087015號函在卷可稽（見原審卷11至77頁），依減租條例第26條第1項、第2項前段規定，本件起訴程序應屬合法。

二、被上訴人於原審聲明第2項為：「被告應配合原告至臺中市○○區○○○○○○○○市○○○○00號耕地三七五租約，並應將坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地）返還原告。」，於本院審理時減縮為：「上訴人應將系爭土地返還被上訴人」，並當庭撤回假執行

之聲請（見本院卷76頁之準備程序筆錄），核與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

系爭土地（地目均為田、面積各為1545.18m²、7125.46m²、2502.48m²）原為王份所有，王份於38年間與何石龍訂有三七五耕地租約（即霧福字第44號，下稱系爭租約），被上訴人於93年12月31日自王份受贈系爭土地，何石龍於91年4月17日死亡，由上訴人繼承系爭租約。惟上訴人身為台氟科技股份有限公司、美氟科技股份有限公司、鼎順興實業股份有限公司、外資貝里斯商偉陽國際有限公司、豐笙實業有限公司（下稱台氟公司、美氟公司、鼎順興公司、偉陽公司、豐笙公司）等多家公司負責人或代表人，自91年起每年幾乎有一半時間均在國外，而將系爭土地交由林○○耕作，上訴人既未自任耕作，依減租條例第16條規定，系爭租約應屬無效，被上訴人得依民法第767條規定請求上訴人交還系爭土地。爰求為判決：（一）確認上訴人對於系爭土地之三七五租約租賃關係不存在。（二）上訴人應將系爭土地返還被上訴人（被上訴人於本院撤回假執行之聲請，原審假執行之判決已失其效力，不予論述）。

二、上訴人答辯：

上訴人將系爭土地交由林○○、乙○○父子耕作，但仍總理其事，並未違反減租條例第16條第1項「承租人應自任耕作」規定；又減租條例第16條第1項「承租人應自任耕作」，亦包含交由其他家人共同參與耕作，訴外人何○○為上訴人同父同母之胞姐，上訴人雖由叔叔何石龍收養，但與何○○仍具有四親等內之血親關係，上訴人因事業繁忙，因而囑託何○○參與耕作系爭土地，自不得認為上訴人非自任耕作；且被上訴人以上訴人未自任耕作為由欲收回系爭土地，係屬權利濫用及違反誠信原則等語，資為抗辯。

01 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明
02 ；(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答
03 辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷80至81頁，配合判決書之製作，
05 於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分
06 文字用語）：

07 (一)系爭租約（租約字號臺中市霧福字第44號）於38年間由王份
08 與何石龍訂立，王份於93年12月31日將系爭土地贈與給被上
09 訴人，何石龍於91年4月17日死亡，由上訴人繼承系爭租約
10 ，之後每6年租約期屆至由霧峰區公所自動續約（見原審卷
11 一64頁）。

12 (二)本件租佃爭議事件前經臺中市霧峰區公所耕地租佃委員會調
13 解不成立，復經臺中市政府耕地租佃委員會調處，調處決議
14 主文如下：「承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1
15 項規定應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租他人之情
16 形。依同條例第2項之規定，原訂租約無效，得由出租人收
17 回。」（見原審卷一19頁）。

18 (三)林○○因涉嫌竊佔罪嫌業經臺灣臺中地方檢察署107年度偵
19 字第31974號為不起訴處分在案（見原審卷一54至55頁）。

20 (四)上訴人為台氟公司負責人；於87年2月在中國大陸成立豐笙
21 公司；於93年4月27日成立美氟公司（上訴人擔任董事
22 長）；於105年4月11日成立鼎順興公司（上訴人為代表
23 人）；上訴人擔任偉陽公司之負責人（見原審卷一257至271
24 頁之公司資料查詢）。

25 (五)上訴人103年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為225萬7,
26 126元、104年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為180萬
27 8,824元、105年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為198
28 萬9,829元、106年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為18
29 3萬8152元、107年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為24
30 萬元、170萬8971元（見原審卷二國稅局函覆資料）。

31 (六)上訴人自89年起至108年6月24日止之入出境資料如原審卷一

313至342頁所示。

五、法院之判斷：

(一)查系爭土地登記有三七五耕地租約，於38年間登記出租人為王份、承租人為何石龍，系爭土地於103年12月31日以贈與為原因移轉予被上訴人所有，並由被上訴人繼受為系爭租約出租人，何石龍死亡後由上訴人繼受為系爭租約承租人等情，有系爭土地登記謄本、臺中市私有耕地租約影本可稽（見原審卷一123至127頁、64頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），應與事實相符。

(二)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明文。次按減租條例於72年12月23日公布修正後，第16條所謂承租人不「自任耕作」，應係指承租人自己未將承租土地供耕作使用，而擅自變更改用途，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言（最高法院76年度台上字第2222號、71年度台上字第4294號、56年台上字第1520號裁判要旨參照）。又出租人將承租耕地出借或轉託他人代耕，雖難以轉租論，惟既不自任耕作，仍應適用減租條例第16條第1、2項規定認其原定租約為無效，司法院54年3月1日法律問題研究結果參照（內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋亦同此見解）。又按所謂耕作，係指就作物為種植、採收、澆水、施肥、除草、噴藥及管理農事，而為耕作之主體而言（最高法院84年度台上字第755號裁判意旨參照）。故承租人如未親自耕作或事實上已無為綜理種植、採收、澆水、施肥、除草、噴藥及管理農事，而將全部作業委由他人代耕，即非屬耕作主體，已失其佃農應受立法保障之必要，而合於減租條例第16條第1項「不自任耕作」之要件。

(三)本件被上訴人主張上訴人未於系爭土地上自任耕作，為上訴人否認，上訴人並抗辯：他將系爭土地翻土、播種、插秧、

01 施肥、灑藥及收割，委託林○○、乙○○父子代耕，林○○
02 ○、乙○○父子係受他或胞姐何○○指示云云。經查：

03 (1)證人林○○證稱：系爭土地不是他的，他在土地耕作約30
04 年，甲○○每一個月給他約6、7,000元，他做巡田水、播
05 種、噴藥、割稻等工作，除、施肥都是他請人來幫忙，割稻
06 後也是他拿去交給碾米廠，甲○○沒有實際耕作，都是他在
07 發落耕作部分等語（見原審卷一480至483頁）。

08 (2)證人乙○○證稱：他是林○○的兒子，林○○從80幾年就幫
09 甲○○管理系爭土地，林○○幫甲○○找工人來翻土、播
10 種、插秧、施肥、灑藥、收割，林○○過世後由他接手，收
11 穫的稻米是交給億東公司，億東給的錢再交給甲○○；甲○○
12 除了支付耕作成本每一分地1萬到1萬1,000元外，每個月
13 還會支付報酬給林○○和他，給林○○4,000元，給他7,000
14 元；甲○○很忙很難找，要透過何○○找甲○○，甲○○大
15 概都是插秧、收割時會來看一次，他們會跟何○○講何時要
16 插秧，何時要收割，何○○會轉告甲○○，甲○○也沒有每
17 次都來看；他找丁○○來做播種工作，找丙○○是來做插秧
18 工作，其他施肥、灌溉、灑藥工作，他會自己做或找人做，
19 甲○○會先匯10萬元給他，他發工資給丁○○、丙○○，若
20 10萬元花完他先墊，再跟甲○○要；他跟億東公司簽的契作
21 合約，有跟甲○○報告，農糧署補助款是匯入他的戶頭等語
22 （見本院卷293至296頁）。

23 (3)證人丁○○證稱：他從事整地、插秧的工作30多年，約20年
24 前林○○僱他在系爭土地上耕作，現在是乙○○僱他，他有
25 問林○○地主是誰，林○○說是草湖人，後來才知道是甲○○
26 ○；他的工資之前不一定，現在一分地1,500元，工資是林
27 ○○、乙○○交給他等語（見本院卷297至298頁）。

28 (4)證人丙○○證稱：她和她先生從事農機代耕，就是插秧機、
29 割稻機的代工，20年前林○○找她到系爭土地代工，公定價
30 格以前一分地1,000、1,100元，現在1,300、1,400元，林○○
31 在的時候，是林○○給付工資，後來換乙○○，就是乙○○

01 ○給付工資，她知道系爭土地是何先生的，林○○只是幫忙
02 管理等語（見本院卷299至300頁）。

03 (5)觀看上開證人之證述內容可知，上訴人將系爭土地之耕作事
04 宜包含翻土、播種、插秧、施肥、灑藥、收割等，全部委由
05 林○○、乙○○父子施作，林○○、乙○○父子再將其中部
06 分工作委由丁○○、丙○○施作，且由林○○、乙○○父子
07 出名與億東企業股份有限公司（下稱億東公司）簽立契作，
08 收成之稻米亦由林○○、乙○○父子交付億東公司，此有東
09 億公司提供之稻穀日報表可稽（見本院卷259頁），上訴人
10 僅負責出錢提供土地耕作成本和支付酬勞予林○○、乙○○
11 父子，於每年插秧、收割時期到系爭土地現場觀看，所以上
12 訴人並非「部分」耕作委託他人代耕，而是「全部」耕作委
13 託他人代耕，依前揭最高法院判決意旨及內政部函釋意旨，
14 上訴人已無佃農應受立法保障之必要，自難認定為自任耕
15 作。

16 (四)減租條例之設，主要在照顧經濟地位處於弱勢之佃農及承租
17 人，若承租人並未居於弱勢，復不自任耕作，其農事以外之
18 收入顯高於庄稼所得，倘仍任由承租人以不當手段阻止出租
19 人收回自用，顯與公平正義原則有違。本件上訴人自87年起
20 擔任多家公司之負責人或代表人（見不爭執事項(四)），觀看
21 上訴人自89年1月至108年6月止之入出境資料（見原審卷一3
22 13至342頁），89年至95年每年滯留國外日期少則163日，多
23 則342日，96年至108年每年出境次數均為十幾次至數十次，上
24 訴人儼然是從事商業行為之人，即無可能總理農事；況且依
25 上訴人自103年至107年綜合所得稅結算申報書申報薪資所
26 得，少則180萬8,824元，多則225萬7,126元（見不爭執事項
27 (五)），而依林○○、乙○○父子每年轉存給上訴人之稻穀款
28 為十餘萬元（見本院卷209至217頁之上訴人霧峰鄉農會帳戶
29 資料），所以上訴人自系爭土地耕作所得之收入遠不及於其
30 本業收入之十分之一，且上訴人將耕作主體工作全部委由林
31 ○○○、乙○○父子代行，顯然已非系爭土地農耕經營管理之

主體，未自任耕作甚明，已違反減租條例第16條第1項規定，兩造間系爭租約已當然消滅。

(五)系爭租約既失其效力，上訴人占有系爭耕地即無正當之權源，被上訴人請求返還系爭土地，難謂違反誠信原則，或有權利濫用之情形。從而被上訴人主張系爭租約依減租條例第16條之規定無效，上訴人就被上訴人之系爭土地三七五租約租賃關係不存在，及被上訴人得依民法第767條規定訴請返還土地等語，洵屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依減租條例第16條規定主張系爭租約因上訴人未自任耕作而無效，請求確認上訴人就系爭土地三七五租約租賃關係不存在，並依民法第767條規定請求被上訴人返還系爭土地，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 2 日

民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 林孟和

法官 廖穗蓁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 賴玉芬

01 中 華 民 國 110 年 11 月 2 日