

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第226號

上訴人 陳明順

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 武陵律師

被上訴人 顏晉功

顏禎弟

共同

訴訟代理人 吳奕璇律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於民國113年8月9日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1426號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月14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：

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○○○減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段分別定有明文。查被上訴人因兩造間就臺中市○○區○○○段000○00000○000○00000地號土地（下分稱地號數，合稱系爭土地）之耕地○○○租約（烏和字○000○，下稱系爭租約）租佃爭議，

01 向臺中市烏日區公所（下稱烏日區公所）耕地租佃委員會申
02 請調解，因調解不成立，再移送臺中市政府耕地租佃委員會
03 調處不成立後，經臺中市政府耕地租佃委員會移送法院審
04 理，有臺中市政府民國112年5月24日府授地權一字第000000
05 0000號函及所附之調解、調處程序筆錄（原審卷第9至16
06 頁）可參，核與前揭規定相符，先予敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：兩造間就系爭土地訂有系爭租約，續訂之租
09 期自110年1月1日起至115年12月31日止。上訴人自111年4月
10 起，即未自任耕作，將000、000-0地號土地借供他人設置竹
11 架及競選看板（下稱系爭看板），依減租條例第16條第1
12 項、第2項規定，系爭租約應歸於無效。又上訴人自111年起
13 至今，已逾2年未在系爭土地上耕作，經伊於113年6月28日
14 依減租條例第17條第1項第4款規定，終止系爭租約。爰請求
15 確認兩造間就系爭土地之系爭租約關係不存在，並依民法第
16 767條第1項前段、中段之規定，求為命上訴人塗銷系爭土地
17 之系爭租約註記，並返還系爭土地之判決（原審就此部分為
18 上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本
19 院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

20 二、上訴人辯以：

21 (一)伊受訴外人請託，在不影響耕作之情形下，於111年4月至同
22 年8月間，無償供候選人在000、000-0地號土地上暫時搭設
23 系爭看板。系爭看板占地面積甚小，全未影響耕作，耕作範
24 圍及作物數量均未縮減，且系爭看板現已拆除，伊無違反減
25 租條例第16條第1項未自任耕作之情事。

26 (二)被上訴人於113年4月30日原審準備程序期日，已表明不依減
27 租條例第17條作為請求權基礎，嗣於113年6月28日原審言詞
28 辯論期日復依減租條例第17條第1項第4款規定，以伊已繼續
29 2年不為耕作為由，終止系爭租約，已逾時提出攻擊防禦方
30 法，且違反禁反言原則。況伊在系爭土地上均種有果樹，僅
31 因學田路道路工程，致伊因無法直接自水圳汲水灌溉，耕作

01 密度不高，然伊無減租條例第17條第1項第4款繼續1年不為
02 耕作之情事。

03 (三)上訴聲明：

04 1.原判決不利上訴人部分廢棄。

05 2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
06 回。

07 三、兩造不爭執事項（本院卷第72、73頁）：

08 (一)系爭土地為被上訴人所有。

09 (二)兩造間就系爭土地訂有系爭租約，續訂之租賃期間自110年1
10 月1日起至115年12月31日止。

11 (三)上訴人於111年4月至同年8月間，出借000、000-0地號土
12 地，供候選人設置系爭看板，該看板立面及斜向支撐架之四
13 點連接投影範圍，使用000、000-0地號土地面積至少各有3
14 平方公尺。

15 (四)000、000-0地號土地於103年4月間，各有部分土地鋪設柏油
16 路面，作為道路使用，000-0地號土地其餘部分為樹木；耕
17 地租佃委員會於112年4月4日會同兩造現場勘驗時，000地號
18 土地部分鋪設柏油路面，作為道路使用，部分種植果樹，00
19 0-0地號土地部分鋪設柏油路面，作為道路使用，部分為雜
20 草、樹木。

21 (五)000、000-0地號土地於103年4月、111年5月間，以及112年4
22 月4日現場勘驗時，均為樹木及雜草。

23 (六)被上訴人於113年6月28日原審言詞辯論期日，以上訴人自11
24 1年起已逾2年不為耕作為由，依減租條例第17條第1項第4款
25 規定，當庭向上訴人為終止系爭租約之意思表示。

26 四、本院之判斷：

27 (一)關於違反減租條例第16條第1項未自任耕作部分：

28 被上訴人主張：上訴人將000、000-0地號土地，供候選人設
29 置系爭看板，而未自任耕作，依減租條例第16條第1項、第2
30 項規定，系爭租約應歸於無效等語，為上訴人所否認，並以
31 前詞置辯。經查：

01 1.按承租人應自任耕作，違反者，原訂租約無效，減租條例第
02 16條第1項、第2項規定甚明。所謂承租人應自任耕作，係指
03 承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以
04 承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在
05 自任耕作之列。又承租人應自任耕作，係以租約所訂之土地
06 全部為準，如同一租約內有多筆土地，承租人就其中一筆或
07 數筆不自任耕作者，原訂租約全部無效。且所謂無效，係當
08 然無效，並不待出租人主張（最高法院109年度台上字第184
09 0號判決意旨參照）。

10 2.上訴人於111年4月至同年8月間，出借000、000-0地號土
11 地，供候選人設置系爭看板，該看板立面及斜向支撐架之四
12 點連接投影範圍，使用000、000-0地號土地面積至少各有3
13 平方公尺，有系爭看板照片（原審卷第74、77至83頁）、11
14 1年5月間GOOGLE街景圖（原審卷第153、154、187頁）為
15 證，且為兩造所不爭執，足認上訴人有將所承租000、000-0
16 地號土地其中一部分出借他人設置系爭看板，而供非耕作之
17 用，依照前揭說明，已有違反減租條例第16條第1項所定應
18 自任耕作之情事。

19 3.上訴人雖辯稱：其係受訴外人請託，無償供候選人暫時搭設
20 系爭看板，系爭看板占地面積甚小，全未影響耕作，耕作範
21 圍及作物數量均未縮減云云。惟觀諸系爭看板照片（原審卷
22 第74、77至83頁）及111年5月間GOOGLE街景圖（原審卷第15
23 3、154、187頁），系爭看板除看板本身立面外，另有長、
24 短各1組之斜向竹製支撐架交叉占用000、000-0地號土地，
25 其占用部分土地顯難作為耕作使用，縱其占用土地面積尚非
26 甚大，仍難認為對於耕作全無影響。況減租條例係國家考量
27 公共利益而介入私法權利、扶植自耕農，相當程度限制耕地
28 所有權人之財產權，承租人自應依減租條例規定，就承租之
29 全部耕地，均善盡耕作義務，始符合減租條例之立法本旨。
30 故不論承租人未自任耕作部分之土地面積，占同一租約全部
31 耕地土地面積之比例多寡，均不影響承租人有無自任耕作之

01 認定。上訴人此部分之抗辯，並不可採。

02 4.上訴人既有前揭將所承租000、000-0地號土地其中一部分出
03 借他人設置系爭看板，而違反減租條例第16條第1項所定應
04 自任耕作之規定，且系爭租約之租賃標的除000、000-0地號
05 土地外，尚包含000、000-0地號土地，依照前揭說明，上訴
06 人就其中2筆土地未自任耕作，系爭租約無待被上訴人主
07 張，均全部無效。因此，被上訴人請求確認兩造間就系爭土
08 地之系爭租約關係不存在，即屬有據。

09 (二)關於違反減租條例第17條第1項第4款非因不可抗力繼續1年
10 不為耕作部分：

11 系爭租約既於111年4月間，即因上訴人未自任耕作而全部無
12 效，縱使上訴人有被上訴人所稱違反減租條例第17條第1項
13 第4款非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，被上訴人亦無
14 從對已無效之系爭租約，再為終止。因此，被上訴人於113
15 年6月28日所為終止系爭租約之意思表示，自不發生終止之
16 效力。

17 (三)關於依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人塗銷
18 系爭土地之系爭租約註記，並返還系爭土地部分：

19 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。該條所謂妨害所有權者，乃指以占有所
22 所有物以外之方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有權人圓
23 滿行使所有權之行為或事實均屬之（最高法院109年度台上
24 字第2826號判決意旨參照）。查兩造間就系爭土地之系爭租
25 約關係既已不存在，上訴人復自認系爭土地現仍由其占用之
26 事實（本院卷第93、125頁），亦未主張並舉證證明有何占
27 用系爭土地之合法權源，且系爭土地在烏日區公所仍有系爭
28 租約之註記，對被上訴人就系爭土地所有權之圓滿行使自有
29 妨害。因此，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規
30 定，請求上訴人塗銷系爭土地之系爭租約註記，並返還系爭
31 土地，亦屬有據。

01 五、綜上所述，被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約
02 關係不存在，並依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
03 求上訴人塗銷系爭土地之系爭租約註記，並返還系爭土地，
04 為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，
05 核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
06 判，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
08 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
09 論述，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

12 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

13 法官 林孟和

14 法官 鄭舜元

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，應於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書
17 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上
18 訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

19 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
20 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
21 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
22 書影本。

23 書記官 賴淵瀛

24 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日