臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1599號

原　　告　黃安知
　　黃安森
　　黃安如
　　黃安湘
　　黃安穎
　　黃安迪
　　黃國勝
共　　同
訴訟代理人　鄭淑子律師
被　　告　黃聖德
訴訟代理人　黃榮裕

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將原告所有坐落臺南市○○區○○○段000地號（重測後變更地號為麻豆區寮廍段1238地號）土地上如附圖所示編號A部分、面積1799.01平方公尺範圍內之農作物清除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

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。耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。兩造間本件三七五租佃爭議事件，前經臺南市麻豆區公所（下稱麻豆

區公所）耕地租佃委員會調解不成立，再移送臺南市政府耕地租佃委員會調處，原、被告均不服臺南市政府耕地租佃委員會調處決議，由臺南市政府以民國111年10月19日府地籍字第1111338960號函檢附相關卷證移送本院，核與減租條例第26條第1項、第2項前段規定相符，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告共有之麻豆區寮子廍段108地號（重測後變更地號為麻豆區寮廍段1238地號）中之3,752平方公尺土地（下稱系爭耕地）與承租人即被告黃聖德及訴外人黃丙火、黃丙寅定有三七五租約（租約字號：麻民地字第3175號；下稱系爭耕地租約），被告現使用如臺南市麻豆地政事務所（下稱麻豆地政事務所111年12月12日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分、面積1799.01平方公尺範圍，並由被告種植柚子樹。民國109年底租約期滿，原告以擴大家庭農場為由申請收回自耕，經麻豆區公所審核符合第1階段收回自耕條件，准予原告補償承租人後收回自耕，承租人未就第1階段收回出租耕地處分提起行政救濟。是租佃雙方依據減租條例第17條第2項第1、2款規定，就應補償承租人改良土地所支付之費用，但以未失效能部分之價值為限，暨尚未收穫農作物之價額而為調解。租佃雙方於110年11月4日進行第一次調解但調解不成立，惟原告於111年3月9日與黃丙火、黃丙寅達成補償協議並補償完竣，麻豆區公所據此核定准由原告收回自耕，並將上開租約內黃丙火、黃丙寅二人承租部分註銷存卷。麻豆區公所111年5月3日第2次調解及臺南市政府耕地租佃委員會111年8月25日進行調處，承租人即只剩下本案被告，但兩造就補償金額仍無法達成合意。

㈡按出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第2款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第17條第2項規定補償承租人。又依前項第五款規定終止租約時，除法律另有規定外，

出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。減租條例第19條第3項及第17條第1、2項定有明文。然前開第19條第3項準用第17條第2項第3款規定，業經司法院大法官會議於93年7月9日以釋字第580號解釋，認違反憲法第23條、第15條所揭櫫之保障人民財產權意旨，應自該解釋公佈之日起屆滿2年時失效，是上開規定已於95年7月9日失效，故原告應給予被告補償者應限於「被告改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限」及「被告尚未收穫農作物之價額」。

㈢按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。因此，被告主張原告應給付其改良土地之費用及尚未收穫農作物之價額，應由被告舉證證明。而承租人對於承租耕地之特別改良雖得自由為之，惟其特別改良事項及用費數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。減租條例第13條第1項定有明文。是減租條例第17條第2項第1款所指「承租人改良土地所支付之費用」乃以「書面通知出租人特別改良事項及費用數額，且未失效能部分之價值為限」為前提。另減租條例第17條第2項第2款「尚未收穫農作物之價額」，應係指依租約約定之正產物尚未收穫之農作物之價額。查系爭耕地租約約定之正產物為稻穀、甘藷、甘蔗，是被告依系爭耕地租約在系爭耕地上應種植稻穀、甘藷、甘蔬，被告亦均是按稻穀、甘藷、甘蔗農作物價格折算每年約新臺幣(下同)3,000元租金給付之。然調解、調處時，被告主張其從94年起在系爭耕地上栽種48株文旦樹，預估管理栽培費用約244萬，48株文旦樹每年可產生72萬的經濟效益，要求原告按一株16,000元補償。但被告在系爭耕地進行改良栽培文旦樹，並未依減租條例第13條第1項以書面通知原告其改良事項及費用，改種文旦樹

亦未經原告同意，依系爭耕地租約精神及立法意旨，原告補償之範圍應限於終止租約時系爭耕地未收成之稻穀、甘藷、甘蔗。否則，被告未經出租人同意即改種高經濟多年生文旦樹，但仍是以稻穀作物計算租額，此有被告從88年至109年每年繳付租額均是3,000元左右，可資佐證。被告計付租金時既是以系爭耕地租約原約定種植之農作物產出價格為計算基準，而非以其自稱每年文旦收益72萬元換算租金，租約終止時卻要求出租人按未來文旦樹之可能收益補償，而非以稻穀價格計算補償費，被告主張顯然不符合誠實信用原則及系爭耕地租約規定，對被告前開之主張及計算補償費方法，原告礙難同意。

㈣再者，減租條例第17條第2項規定出租人應補償承租人「尚未收穫農作物之價額」，乃考量依前項第五款「經依法編定或變更為非耕地使用時」終止耕地租約，承租人在耕地上可能有「尚未收穫農作物」，故法律規定出租人應予補償。是以同法第19條第3項規定出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回自耕，準用第17條第2項規定補償承租人，亦應為同一解釋。而耕作地之承租人，因租賃關係終止時未及收穫之孳息所支出之耕作費用，得請求出租人償還之。但其請求額不得超過孳息之價額。民法第461條定有明文。依該條之立法意旨，租賃關係終止時，承租人須依第455條，保持生產狀態返還於出租人。故有時出租人可取得孳息，而承租人轉不能取得，此時出租人取得之不當得利，為法所不許，此本條所由設也。是參照民法第461條立法精神，減租條例第17條第2項所指出租人應補償承租人「尚未收穫農作物之價額」，乃針對出租人終止租約時，承租人「尚未收穫農作物」，而由出租人取得，為不使出租人不當得利，故令出租人應予補償。但查系爭耕地租約109年底已經期滿，兩造並未續訂租約，麻豆區公所准予原告收回自耕，業於110年4月12日麻所民字第1100243185號函暨經臺南市政府地政局110年4月28日南市地籍字第1100546491號函備查在案。是系爭

耕地若有出租人應補償承租人「尚未收穫農作物之價額」之情形，應限於110年被告尚未收穫之農作物，但系爭耕地110年度及111年度之農作物均由被告收成完畢，被告並未受有終止租約時耕地上尚未收穫農作物由原告取得之損害，還享有未給付110、111年度租金之不當利益。被告既已將農作物收穫完畢，原告並未因此獲得不當之利益，被告請求原告補償尚未收獲文旦之收益，依法亦屬無據。

㈤綜上所陳，被告並未舉證證明其對系爭耕地有以書面通知原告後而為特別改良事項及費用數額，依減租條例第13條第1項相關規定，原告並不負有補償被告改良土地所支付之費用之義務。系爭耕地上未種植稻穀、甘藷、甘蔗等農作物，即被告亦無尚未收穫之稻穀、甘藷、甘蔗，可供計價請求原告補償。而被告在系爭耕地租約期滿，麻豆區公所准予原告收回自耕時，尚未收穫之文旦業經被告收穫完畢，是原告對被告亦無給付尚未收穫文旦補償費之義務。系爭租約既經原告申請收回自耕核准，被告對原告復無補償費請求權，爰依民法第455條、第767條第1項之規定，於租賃關係終止後，請求被告清除農作物，並將土地返還原告。

㈥並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

㈠現在原告要擴大農場經營，所以要收回土地，但在還沒有補償之前，不能單方面取消租賃關係，原告認為已經合法取得收回土地權利，脅迫被告妥協並不合理。他們有資格提出申請收回沒有錯，但土地補償還沒有達成共識之前，所以還沒有發生收回土地的效力。

㈡至於被告未提起行政救濟，是因為不知道如何提起。被告並非不繳納租金，但原告認為區公所已經准他們收回，可是在兩造就改良費用及柚子樹之補償有共識之前，佃農當然可以繼續經營。

㈢被告一直在系爭耕地做土地改良，租約條款裡面沒有規定不能變更種植項目，也沒有要求要提出書面改良土地費用的約

定。當初耕作時，被告在17年前請人回填土方，因為租約沒有規定要提出書面證據，當時沒開收據，現在也過了17年，如何去拿憑證。

㈣另外，就果樹而言，柚子是多經濟的價值，被告花費17年進入高質量跟高產量的時期，如果不補償果樹也不合理。依當初系爭耕地租約，被告繳納租金雖然是以稻穀、甘蔗、甘薯來計算，但這是政府訂立的，被告都是依據契約租金去繳納的，被告不能任意更改，所以原告主張不能用柚子樹來補償，並不合理。

㈤被告現在種有46顆柚子成樹及2顆柚子幼樹，以被告之果樹已經17年來說，其他費用不算，光肥料、管理等等至少一顆成樹要17,000元，6、7年的幼樹，至少一顆大約3、4,000元。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告與被告就麻豆區寮子廍段108地號（重測後變更地號為麻豆區寮廍段1238地號）中之3752平方公尺所簽三七五耕地租約（租約字號：麻民地字第3175號），臺南市麻豆區公所以110年4月30日麻所民字第1100287192號函，准予出租人（即原告）補償承租人（即被告）後收回自耕。被告就前開准予收回出租耕地處分，並未提起行政救濟。

㈡兩造就應補償費用經麻豆區公所110年11月4日、111年5月3日二次調解，及臺南市政府耕地租佃委員會111年8月25日調處，均不成立。

㈢依麻豆地政事務所111年11月29日法囑土地字第12900號土地複丈成果圖，被告根據麻民地字第3175號耕地租約使用之面積為1799.1平方公尺。被告在其上種植柚子，計有46棵成樹，2棵幼樹。

㈣被告未曾以書面通知原告，其就系爭耕地特別改良事項及費用數額。

㈤系爭耕地在麻豆區公所110年4月30日准予原告收回自耕後，

迄今仍由被告占用中。

四、得心證之理由：

㈠原告主張兩造就系爭耕地成立系爭耕地租約，租期至109年底屆滿後，原告以減租條例第19條第2項申請為擴大家庭農場經營規模收回自耕，案經麻豆區公所於110年4月30日以麻所民字第1100287192號函准予備查，以及被告現使用如附圖所示編號A部分、面積1799.01平方公尺範圍，並由被告種植柚子樹等情，有系爭耕地建物查詢資料、系爭耕地租約、麻豆區公所函文等件在卷可稽（本院卷第69-70、199-200、163頁），並經本院囑託麻豆地政事務所施測，製有複丈成果圖附卷可查（本院卷第255-257頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項㈠至㈢），堪信為真。

㈡按耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第2款規定之限制，減租條例第19條第1項、第2項定有明文。而行政機關就減租條例第19條所為耕地准否收回自耕之核定，乃行政機關本於其權限所為之行政處分，其當事人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟（司法院大法官釋字第128號解釋參照），其收回耕地之核定，無論有無不當或違法，於上級行政機關或行政法院未依行政爭訟程序撤銷該核定以前，仍屬合法有效，民事法院應受其拘束（最高法院76年度台上字第2798號裁判意旨參照）。原告向麻豆區公所申請收回系爭耕地自耕，既經該公所核定准予收回自耕，有麻豆區公所110年4月30日以麻所民字第1100287192號函在卷可憑（見本院卷第163頁），被告未循行政訟爭程序請求救濟，已不得再事爭執，是被告辯稱土地補償還沒有達成共識之前，所以還沒有發生收回土地的效力云云，要無可採。

㈢再按減租條例第17條第2項規定固有「終止租約時」、「應

給予左列補償」等文字，但補償金之給付，與終止租約收回耕地，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯之問題。且耕地租約之終止，亦無規定須以已為給付承租人補償費為法定要件（最高法院87年度台上字第2759號判決意旨參照）。被告雖抗辯其確曾改良系爭耕地，在兩造就改良費用及柚子樹之補償有共識之前，佃農當然可以繼續經營等語。惟揆諸前揭說明，補償金之給付，與終止租約收回耕地，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯之問題，亦無規定須以已為給付承租人補償費為終止租約之法定要件。是被告抗辯原告未補償被告前，被告仍可繼續使用系爭耕地云云，自不可採。

㈣復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物定有明文；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第455條前段、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院91年度台上字第2182號判決意旨參照）。經查，系爭耕地租約之租賃期間已於109年底屆滿，而原告為擴大家庭農場經營規模，依法得將系爭耕地收回自任耕作，且經向麻豆區公所申請收回系爭耕地自耕，亦經麻豆區公所核定准予收回自耕，又被告並未舉證證明有何合法占有系爭耕地之權源，揆諸前揭規定及說明，原告請求被告清除系爭耕地上之農作物，並返還土地，自屬於法有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將如附圖所示編號A部分、面積1799.01平方公尺範圍內之農作物清除，並將該部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資

料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　　官　林福來

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　5　　月　　25　　日

書 記 官　鄭伊汝