臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第71號

上　訴　人　張起鳳
視同上訴人　蘇崇銘
　　楊雪瓊
　　楊啟壽
000000000000000000
　　蘇崇中
　　蔡易達
被上訴人　　劉進壽
　　劉正吉
000000000000000000
000000000000000000
兼上列一人
訴訟代理人　劉正同

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國111年5月27日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第61號第一審判決提起上訴，本院於112年6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張起鳳負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查本件上訴人之被繼承人即出租人楊放陣與被上訴人之被繼承人即承租人劉守井於民國38年間就楊放陣所有之坐落嘉義縣○○鄉○○段000○00000○00000○00000○00000地號土地（均分割自同段000地號土地，重測前為嘉義縣○○鄉○○○段00號，下合稱系爭土地），簽訂租約字號

民北字第99號耕地租賃契約（下稱系爭租約），嗣於63年間楊放陣死亡，遂由楊放陣之子女與劉守井簽立上開租約，系爭土地並陸續由上訴人及原審原告蘇崇銘、楊雪瓊、楊啟壽、蘇崇中、蔡易達取得；而劉守井於70幾年死亡後，系爭租約亦陸續由被上訴人劉進壽、劉正吉、劉正同繼承取得承租人地位，上訴人及原審原告蘇崇銘、楊雪瓊、楊啟壽、蘇崇中、蔡易達（下稱蘇崇銘等5人）嗣提起本件訴訟，主張依耕地三七五減租條例（簡稱減租條例）第16條第1項、第2項規定，系爭租約應為無效，請求被上訴人應將系爭土地返還予上訴人及蘇崇銘等5人。衡諸系爭租約法律關係應由原出租人之全體繼承人共同繼承，核屬固有必要共同訴訟，嗣經原審判決後，雖僅據上訴人張起鳳提起上訴，然依前揭規定，其上訴之效力應及於同造之其餘繼承人即原審其餘共同原告，而應視同為上訴人，爰併列其等為上訴人。

二、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，減租條例第26條第1項定有明文。查本件上訴人就系爭土地，與被上訴人間所涉三七五租約無效等事項，向嘉義縣民雄鄉公所（下稱民雄鄉公所）申請調解不成，移由嘉義縣政府進行調處，於調處不成立後，由嘉義縣政府依前揭規定移送於原審法院，核其起訴程序與前揭規定相合，應屬適法。

三、本件除上訴人張起鳳外，其餘上訴人均經合法通知而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：系爭土地現分別為上訴人張起鳳、蘇崇銘等5人所有。系爭土地原係訴外人楊放陣所有，其於38年間與訴外人劉守井成立系爭租約，嗣於63年間楊放陣死亡，遂

由楊放陣之子女與劉守井簽立上開租約，系爭土地並陸續由上訴人張起凰、蘇崇銘等5人取得；而劉守井於70幾年死亡後，系爭租約亦陸續由被上訴人劉進壽、劉正吉、劉正同繼承取得承租人地位，然伊在94年間發現被上訴人將系爭土地一部分交由訴外人何萬定耕作，何萬定死亡後，現由何金柱耕作，被上訴人未自任耕作，已違反減租條例第16條第1項規定，伊得依同條第2項規定，請求被上訴人將系爭土地返還上訴人。原審駁回伊之請求，顯有違誤，為此提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應返還上訴人坐落嘉義縣○○鄉○○段000○00000○00000○00000○00000地號土地。

二、被上訴人則以：系爭租約租佃範圍非整筆土地，38年間成立系爭租約後之44年間，劉守井有向楊放陣表示系爭土地由其與何萬定各耕作一半，並獲楊放陣同意，楊放陣亦表示只需以一個人名字承租即可，遂僅由劉守井出名與楊放陣成立系爭租約，然租金仍由劉守井與何萬定各負擔一半，為證明何萬定亦同為實際上之承租人，迄至何萬定死亡前，均以何萬定名義匯款予地主。嗣劉守井死亡後，由伊等繼承系爭租約，並由被上訴人劉進壽耕作系爭土地4分之1、被上訴人劉正同、劉正吉共同耕作4分之1；至何萬定死亡後，由何金柱繼承系爭租約，耕作系爭土地2分之1。而系爭土地現由被上訴人與何金柱自任耕作，並無違反減租條例第16條規定，又伊未種植正產物改種其他作物，係為維護地力辦理休耕，並在休耕期間種植田菁等綠肥作物，自不屬於不自任耕作之情形。並答辯聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠系爭土地原均為訴外人楊放陣所有。

㈡楊放陣於38年間與劉守井成立系爭租約，嗣楊放陣於63年間死亡，其所有系爭土地經過繼承及分割後，現分別由上訴人張起凰取得000地號土地應有部分全部、視同上訴人楊雪瓊取得000-0地號土地應有部分全部、楊啟壽取得000-0地號土

地應有部分全部、蘇崇中及蘇崇銘各取得000-0地號土地應有部分各2分之1、蔡易達取得000-0地號土地應有部分全部。

㈢劉守井則於70幾年間死亡，系爭租約陸續由被上訴人繼承租賃。

㈣系爭租約之租金自63年起至108年止，均以何萬定名義繳納。

四、爭執事項：

㈠被上訴人有無違反三七五減租條例第16條第1項禁止轉租之規定？

㈡上訴人依三七五減租條例第16條第2項請求被上訴人返還系爭土地，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠系爭土地原為楊放陣所有，其於38年間與劉守井成立系爭租約，嗣楊放陣於63年間死亡，系爭土地經過繼承、贈與及分割後，現分別由上訴人取得所有權，後劉守井則於70幾年間死亡，系爭租約則由被上訴人繼承，系爭租約之租金自63年起至108年止，均以何萬定名義繳納等情，業據上訴人提出其所有存摺內頁影本（見原審卷第75頁）、系爭土地登記第一類謄本（見原審卷卷第109頁至第117頁）、證人何金柱提出之63年、65年、69年至85年、89年、92年3月、92年12月、95年1月、95年12月、97年、104年至107年之郵政國內匯款執據、收據影本（見原審卷第135頁至第153頁）等件為憑，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡上訴人主張被上訴人將系爭土地一半交由何萬定耕作，何萬定死亡後又由其子何金柱耕作，違反減租條例第16條不得轉租之規定，系爭租約有無效之事由，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1.按減租條例第6條第1項規定「本條例施行後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」，係為保護佃農及謀舉證上便利而

設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效（最高法院51年台上字第2629號民事判決意旨參照）。顯見耕地租約並非以書面登記作為生效要件，故就實際承租人為何之判斷，本不應拘泥於登記之名義人為何，而應綜合相關證據審究出租實情予以認定，合先敘明。又按減租條例第16條第1項、第2項規定「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」。該法條第1項前段「承租人應自任耕作」，係屬強制規定，該項後段為轉租之禁止規定，並非逕對租賃權讓與所為之禁止規定。又耕地承租人將其租賃權讓與於他人，倘經出租人同意，且受讓人自任耕作，耕地租佃關係已於出租人與受讓人之間發生，而生債之更改之效果，既非承租人不自任耕作，亦非轉租，應非在前揭規定禁止之列（最高法院84年台上字第1554號民事判決意旨參照）。

2.被上訴人劉進壽主張楊放陣與劉守井成立系爭租約後，經其同意，將系爭土地一半，交由何萬定耕作，楊放陣並表示不用再另行簽訂契約，所以就沒有另外簽約，就是用38年訂的系爭租約，在楊放陣過世前，租金都是伊跟何萬定一起拿現金到楊放陣住處等情（見原審卷第128頁、本院卷第166頁），核與證人何金柱於原審審理時所證稱之「我父親何萬定前年已經往生，從我出生的時候，60年來都是我父親在耕作，之前我父親不識字，...，6年換約一次，當時被告(指被上訴人)都沒有通知我們去換約，...，我有繳納地租給地主。」等語（見原審卷第125頁至第130頁），大致相符，且依證人何金柱所證述之何萬定已經在系爭土地上耕作60年，所繳納租金均係給付予地主等情，足認何萬定係與系爭土地地主楊放陣成立租約，並非與被上訴人成立租約，堪以認定。

3.上訴人雖稱被上訴人將系爭土地一半交由何萬定耕作，即屬轉租，並對被上訴人劉進壽所稱楊放陣當時同意將系爭土地一半交由何萬定耕作的說法存疑，楊放陣應該不會同意云

云，然依證人何金柱所證述前詞，以何萬定在系爭土地耕作已60年之期間計算，何萬定至遲於52年間即開始於系爭土地上耕作，審之上訴人所稱楊放陣於63年間死亡等情（見原審卷第128頁），則楊放陣於死亡前，業已收受由劉進壽及何萬定所交付之系爭租約租金已逾10年，再依系爭租約第4條所記載之應繳地租之繳納地點，係以手寫「出租人自宅」等語明確（見原審卷第79頁），系爭租約租金既係由承租人前往出租人住處給付，再衡之被上訴人劉進壽所稱楊放陣過世前，有關系爭租金是伊跟何萬定一起拿現金到楊放陣住處（見原審卷第128頁、本院卷第167頁），楊放陣應知悉系爭土地係由劉進壽與何萬定共同耕作，然均無異議，並已收取10年以上之租金，則被上訴人稱系爭土地一半交由何萬定耕作，係楊放陣同意等情，所言非虛，堪認為真實，況於楊放陣過世後，系爭租約之租金自63年起至108年止，均以何萬定名義繳納給上訴人及視同上訴人楊啟壽等人，此亦有前開張起凰存摺內頁影本（見原審卷第75頁）、63年起至107年止前開何金柱所提出以何萬定名義之郵政國內匯款執據、收據影本（見原審卷第135-153頁）在卷可稽，果若為被上訴人私自將系爭土地轉租給何萬定，按諸常情，何萬定應將承租系爭土地之租金交付給被上訴人，而非由何萬定直接交付給楊放陣及其繼承人楊啟壽、上訴人張起凰等系爭土地所有人，故上訴人主張何萬定耕作之土地係轉租自被上訴人，與常情不符，自不足採，再依前開由何萬定以匯款或交付現金之方式繳納租金，而均由上訴人等人收受租金，業如前述，上訴人果若對於租金係由何萬定繳納，而非由被上訴人繳納，心生疑慮，為何均未向被上訴人查明求證，且長年收受系爭租金。上訴人雖於本院準備程序時稱伊係去年去現場時，何萬定兒子何金柱說他也有在這塊土地上耕作，才知道那時候被上訴人把系爭土地轉租予何金柱等語（見本院卷第73頁、第171頁），與前開上訴人於97年開始即有收受以何萬定名義所給付之系爭租金匯款之卷證不符，顯不足採。

4.綜上所述，楊放陣與劉守井之系爭租約，嗣改由劉守井與何萬定共同向楊放陣一起承租系爭土地，地主楊放陣予以同意，並收受渠等租金之事實，堪認為真實，則揆諸前揭說明，劉守井將其與楊放陣間就系爭土地之一半租賃權讓與何萬定，既經楊放陣同意，且何萬定持續自任耕作，則劉守井與楊放陣間就系爭租約，已生債之更改之效果，由劉守井、何萬定為系爭租約之承租人。上訴人雖援引最高法院43年度台上字第868號及66年度台上字第761號民事判決意旨，主張本件被上訴人應自任耕作，並不得將耕地一部轉租於何萬定，其違反前項規定時，系爭租約無效云云，然承前所述，系爭租約已生債之更改之效果，劉守井、何萬定均為系爭租約之承租人，被上訴人並無將系爭土地轉租何萬定之情事，本件事實與上訴人所引之前開最高法院案例不同，自難以比附援引。又被上訴人劉進壽所稱何萬定加入系爭土地耕作時間為44年間，雖與證人何金柱所稱其父親何萬定在系爭土地耕作60年時間推算，應為52年間加入系爭土地之耕作時間，有所歧異，然審酌系爭租約從簽訂迄今已逾70餘年，時日久遠，且劉進壽為29年次之老叟（見原審卷第57頁），其記憶或有誤記，非無可能，此尚無礙於本院前開認定，併予敘明。

㈢本件上訴人復主張被上訴人將系爭土地交由郭財明以機械方式耕作，屬未自任耕作，系爭租約無效，然查：

1.按減租條例第16條第1項規定承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等農作過程，悉須由承租人本人親為。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，不違自耕之本旨，非法所不許（最高法院85年度台上字第423號判決意旨參照）。次按為確保農業生產資源之永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵；依規定辦理休耕，而未實際供農作使用者，視為作農業使用。農

業發展條例第55條、第3條12款但書亦訂有明文。

2.本件上訴人主張被上訴人將系爭土地全部交由郭財明以機器方式耕作，屬未自任耕作，既為被上訴人所否認，依民事訴訟法第277條規定，自應由上訴人就此負舉證責任。經查，依證人郭財明於原審所證述之「劉進壽的田，由我打田、插秧、收割，都是我在幫他耕作的，大約十年左右。因為他年紀大了，他也不方便，他土地沒有產業道路，通行不方便，我在他土地旁邊也有幫別人代耕，所以就一起幫他代耕」、「插秧每分地1,700元，打田一分地 1,300元，收割一分地1,200元」、「系爭田地在北勢子，但我不知道地段，這些事情都是劉進壽跟我接洽的，因為我做完要跟他收錢」、「收割後的稻米我會幫他們載去碾米廠，載去哪家碾米廠都是他們決定的，通常都是載去和泰碾米廠，我只知道碾米廠的名稱而已，不知道老闆的名字，我們幫人代耕，若是地主委託我們載去賣的地方。我們會幫其處理好，然後把賣稻米的錢交給地主」等語(見原審卷第197頁至第200頁、第204頁)，核與證人劉埤寅即和泰碾米廠老闆所證述之「劉進壽跟何萬定有賣稻米給我，他們收割完後就載到我那邊賣我」、「都是劉正同的母親發落賣米的事情」、「我只負責收稻米，我都是看稻米算錢，何人耕作的，不會去了解那些」、「若是地主有來，錢就會給地主，若是地主沒來，就會把錢直接交給載運過來的人，都給現金」、「（問：是否有把收稻米的錢交給被告劉進壽？）他比較沒有，他比較少去，都是交給劉正同的母親，何萬定以前會去，那是十幾年前的事，最近都是劉正同母親跟我算錢。」等語（見原審卷第200頁至第204頁），內容大致相符，渠等所證述內容，應屬可採，衡之被上訴人劉進壽年紀老邁，其將較粗重諸如打田、插秧、收割等農事，僱傭郭財明以機器方式播種、收割，符合現代化、機械化、規模化農業社會之耕作模式，尚合乎現行農業耕作常情，亦尚未脫離前揭說明之自任耕作範圍。況農業耕作除打田、插秧、收割外，尚有購買農藥及肥

料、施肥、除草等農事，以機器耕作並非農事之全部，亦無從以此逕認被上訴人有完全未自任耕作之情事，上訴人就主張被上訴人已將系爭土地全交由郭財明耕作一節，既未舉證以實其說，難認可採，尚難以此即率認被上訴人劉進壽有未自任耕作之情事。

㈣上訴人復主張被上訴人去年開始休耕，111年就沒有繳納租金，顯見被上訴人並無自任耕作，都是委外經營或是轉租，才會不知悉系爭土地狀態云云。被上訴人固不否認111年租金沒有繳納之事實，惟仍辯稱係因為休耕，才沒有繳納租金，並無不自任耕作或轉租之情事，經查：

1.按減租條例第17條第1項第4款所稱不為耕作，係指承租人主觀上有放棄耕作權之意，且客觀上消極不耕作承租之土地，任其荒蕪而言（最高法院110年度台上字第1571號判決意旨參照）。倘承租人僅係為配合農業政策及維護地力而為休耕，其主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼續1年不為耕作之規定有間，於此情形，自不涵攝在內而無該款規定之適用（最高法院97年度台上字第254號判決意旨參照）。

2.被上訴人辯稱111年開始系爭土地未種植正產物改種其他作物，為維護地力辦理休耕，並在休耕期間種植田菁等綠肥作物等情，業據其提出112年度農民耕作措施（種稻、轉契作、自行復耕種植登記、生態環境維護措施）乙紙（見本院卷第217頁）為憑，堪認為真實，足見被上訴人客觀上並無消極不耕作系爭土地任其荒蕪之情事，主觀上亦無放棄耕作權之意，就此，上訴人復未提出相關證據，以實其說，自不足採。

㈤綜上所述，劉守井將其與楊放陣間就系爭土地之減租條例之一半租賃權讓與何萬定，既經楊放陣同意，且何萬定持續自任耕作，則劉守井與楊放陣間就系爭租約，已生債之更改之效果，變更由劉守井、何萬定為系爭租約之承租人，被上訴人並無將系爭土地轉租何萬定之事實，再被上訴人在系爭土

地上種植水稻，確實將系爭土地作為耕地使用，其雖將部分農作過程交與郭財明操作，但本身仍總理其事，亦未變更耕作主體，無違自任耕作之本旨，已如前述，現今其為維護地力辦理休耕，並在休耕期間種植田菁等綠肥作物，亦無放棄耕作或不自任耕作之意。則上訴人主張被上訴人未自任耕作，將耕地轉租於他人違反減租條例第16條第1項規定，依同條例第2項，系爭租約應屬無效云云，即無所據，難認可採。

六、綜上，上訴人依減租條例第16條第1項、第2項規定，主張系爭租約無效，請求被上訴人返還系爭土地，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。因本件視同上訴人係因法律規定而視同上訴，故不應由彼等負擔上訴人提起上訴之第二審訴訟費用，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　12　　日

民事第五庭　審判長 法　官　藍雅清

法　官　王雅苑

法　官　顏淑惠

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　盧建元

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。