臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第106號

上　訴　人　施智理
訴訟代理人　張恩賜律師
被上訴人　　陳盈勳
　　許明發
　　陳輝斌
　　許志銘即許明璋之繼承人
000000000000000000
兼上一人
訴訟代理人　許榮輝即許明璋之繼承人
000000000000000000

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年6月25日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第823號）提起上訴，本院於115年7月21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、程序部分：

一、被上訴人陳輝斌經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，就陳輝斌部分由其一造辯論而為判決。

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。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，有耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條規定可參。上訴人就坐落臺南市○區○○段00000 、00000 、000000地號土地（下分稱系爭某地號土地，合稱系爭土地），與被上訴人間

所涉後述之三七五租約有無效或終止情形，向臺南市東區區公所申請（轉囑新化區公所協助）調解不成立，遞由臺南市政府進行調處仍不成立，依首揭規定移送原審法院等情，有同市政府113年5月7日府地籍字第1130597534號函所檢送南東租字第132、133號租約耕地租賃爭議全卷可稽（原審卷一第11至108頁），核其程序並無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊繼承取得坐落系爭115-5、115-9地號土地全部，及系爭115-10地號土地應有部分5分之1範圍，並繼承系爭土地上三七五租約關係，與承租人陳盈勳、陳輝斌（下稱陳家）間存在南東租字第132號租約，與許明發、訴外人許明璋（下稱許家）間存在南東租字第133號租約（下依序稱系爭132號、133號租約，合稱系爭2筆租約），許明璋於112年11月25日死亡後由被上訴人許志銘、許榮輝繼承。惟系爭土地依約應由陳家耕作，被上訴人未按原訂範圍擅自交換，現為共同耕作；且溯自95年間起任令雜草叢生使之荒蕪，陳盈勳、陳輝斌更於90年以前遷居高雄另謀他職而無由親耕；其等復在系爭115-5及115-9地號土地上設置如原判決附圖即臺南市東南地政事務所113年8月27日土地複丈成果圖（下稱東南地政、原判決附圖）所示編號甲、乙、丙之磚鋪水泥地面及磚柱等地上物（下合稱系爭地上物），暨系爭115-10地號土地如原判決附圖所示紅線（即圍牆外圍線）以外之供通行路面，俱屬減租條例第16條第1、2項所定不自任耕作，系爭租約全部無效。縱認系爭租約仍有效，被上訴人等亦有同法第17條第1項第2、4款之放棄耕作權或未從事耕作逾一年情形，經伊以訴狀合法終止系爭2筆租約，被上訴人即屬無權占有系爭土地，爰依減租條例第16條第1、2項、第17條第1項第2、4款及民法第767條第1項規定，求為確認兩造間系爭2筆租約均不存在，併拆除系爭地上物暨返還系爭115-5、115-9地號土地之判決。原審認被上訴人非不自任耕作、伊終止租約不合法，均有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：

（一）原判決廢棄。（二）確認陳盈勳、陳輝斌與伊間就系爭土地上之系爭132號租約不存在。（三）確認許明發、許志銘、許榮輝與伊間就系爭土地上之系爭133號租約不存在。（四）被上訴人應將系爭115-5地號土地如原判決附圖編號甲所示面積1.5平方公尺磚鋪水泥地面、編號乙所示面積0.2平方公尺磚柱，及坐落系爭115-9地號土地如附圖編號丙所示面積15平方公尺磚鋪水泥地面移除，並將系爭115-5、115-9地號土地返還伊。

二、被上訴人則以：

(一)陳盈勳、陳輝斌：系爭132號租約為伊父陳春風承租，由伊2人繼承。原判決附圖甲、丙水泥地面係為放置農作物及工具而鋪設，編號乙磚柱則供鋪設遮陽帆布之用，均為陳春風與許明發之父許皆得於承租期間共同設置之農耕設施；系爭115-10地號土地係原地主在舊同段115地號土地分割時留設之通路，非伊等擅設。系爭土地上種植芒果、木瓜等作物，伊2人90年間繼承系爭132號租約後固遷居高雄，除假日返回系爭土地親耕，平日則委請許明發協助澆水、除草，未曾任令荒蕪，伊無不自任耕作，或放棄耕作權或逾一年未耕作，或有何欠租情形，自非無權占有，其餘主張與許家相同。原審為伊勝訴判決，並無不當等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

(二)許明發、許志銘、許榮輝：系爭133號租約由許皆得承租，由許明發、許志銘、許榮輝繼承及再轉繼承。系爭2筆租約包含系爭土地暨訴外土地，許家及陳家依序按承租範圍4/5、1/5比例耕作，許皆得慮及陳家1/5比例散在系爭租約各筆耕地過小，故整併由陳家集中耕作系爭115-5地號土地，現在則全部均為兩家共同耕作，其上種植芒果樹、龍眼、黃金果、玉米、蔬菜等類，均非不自任耕作，或放棄耕作權或逾一年未耕作，或有何欠租情形，更非無權占有。原審為伊勝訴判決，並無不當等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

(一)系爭115-5、115-9地號土地全部、系爭115-10地號土地全部（但上訴人繼承所有權應有部分1/5），原為劉幼毛所有。劉幼毛於38年間分別與陳春風、許皆得，依序訂立系爭132號、133號租約。劉幼毛、陳春風、許皆得死亡後輾轉由上訴人繼承出租，陳盈勳、陳輝斌、許明發、許明璋繼承承租，並辦畢租約變更登記。許明璋於112年11月25日死亡，許志銘、許榮輝主張為其現耕繼承人。

(二)系爭土地原屬分割前同段115地號母地（下另稱原115地號土地）之一部。原115地號土地於77年7月29日因逕為分割增加同段115-1地號；又85年8月15日因判決分割由原115地號分割出同段115-2、115-3、115-4、系爭115-5地號，115-1地號分割出同段115-6、115-7、115-8、系爭115-9及115-10地號。上訴人現為系爭115-5、115-9地號土地所有權人，並與訴外人劉惠珠共有系爭115-10地號土地。

(三)系爭115-5及115-9地號土地上有如原判決附圖所示，編號甲、乙、丙之系爭地上物，其餘土地部分現種植芒果、龍眼、甘蔗、黃金果、香蕉等果樹；系爭115-10地號土地現供通行及鋪設水溝蓋使用。

(四)系爭3筆土地屬於107年7月24日發布實施「變更臺南市東區細部計畫案」（第二次通盤檢討）之範圍內，其中系爭115-5地號土地屬第二種甲種工業區，系爭115-9、115-10地號土地則屬於道路用地。

(五)上訴人113年7月11日提出民事準備書狀，記載依減租條例第17條第1項第2款、第4款規定向被上訴人終止系爭2筆租約之意旨，於同日送達各被上訴人。

四、上訴人主張兩造間就其所有系爭土地有耕地三七五租約關係，惟被上訴人有不自任耕作、放棄耕作權或非因不可抗力繼續一年不為耕作等情，依減租條例之規定，系爭2筆租約已不存在，爰請求確認之，併請求拆除系爭地上物暨返還系爭115-5、115-9地號土地。惟為被上訴人所否認，並以前情

置辯。是被上訴人是否有前揭租約無效或終止事由，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將系爭地上物拆除，並將系爭115-5、115-9地號土地返還予上訴人，是否有據？為本件應審究之爭點。茲分述如下：

(一)上訴人無證據證明被上訴人有不自任耕作，而構成減租條例第16條第2項所定租約無效之事由：

１、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項及第2項定有明文。又減租條例第16條第1項所定之自任耕作，固禁止承租人將承租耕地之全部或一部轉租或借與他人使用或與之交換耕作，惟該條所稱之承租人應自任耕作者，應包括其家屬在內；即必由承租人本人親自耕作，其因以家中之一人名義簽訂耕地租約，而交與其他家人共同參與耕作者，亦不得認係轉租或不自任耕作，始符農村之現實狀況並得保護承租人權益。且農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許（最高法院69年度台上字第3201號、71年台上字第2841號、85年度台上字第423號判決參照）。

２、上訴人雖主張陳盈勳、陳輝斌早已遷移高雄定居，另有工作，其等未自任耕作云云。惟觀諸陳盈勳於原審為當事人訊問時陳稱：伊退休前雖定居高雄，在銀行工作，但其退休前假日均會至現場耕種，95年退休後很常去現場耕種，種花生、番薯及果樹，且伊也會請許明發幫忙澆水、割草，沒有請許明發以外的人幫忙。伊繼承租約後種植不了什麼東西，沒有噴農藥，收成後大多是自用或送給親朋好友等語(原審卷一第396、397頁)。陳輝斌於原審當事人訊問時陳稱：伊於90年9月10日辦理繼耕登記時，雖定居高雄，另有工作，但土地上是種植橋本植物，例如香蕉、黃金果、芭樂、木瓜、芒果等，伊只要一或兩週到現場種植、除草及清理積水即可，頂多再請許明發幫忙清除積水，在作物收成後，伊有

賣一些，但賣不了多少錢，無法只靠系爭3筆土地務農為生等語(原審卷一第399至401頁)，核與許明發於當事人訊問時陳稱：陳盈勳、陳輝斌之父親是我母親的大哥，陳盈勳、陳輝斌在天氣好的時候，一個禮拜去兩次，天氣不好的話，就不會去。如果陳盈勳、陳輝斌沒有來的話，我在現場耕作時，會幫忙注意及整理，例如除草、除葉等，且陳盈勳、陳輝斌承租面積小，花不了我多少時間，沒有向他們收取費用等語大致相符(原審卷一第402至404頁)。足見，陳盈勳、陳輝斌確實有部分農事係親自為之，未將全部農事委由許明發處理，應認陳盈勳、陳輝斌僅係將部分作業委託親戚代耕，仍親自綜理種植、採收、澆水、除草及管理等農事，自仍屬耕作主體，而合於自任耕作之要件。

3、上訴人另以95年4月18日、101年5月13日航照圖及101年1月、103年11月及109年10月Google街景圖，顯示系爭3筆土地自95年間起即雜草叢生，任令其荒蕪，以及被上訴人在系爭115-5及115-9地號土地上設有系爭地上物，並提供系爭115-10地號土地作為通行及鋪設水溝蓋使用等為由，主張被上訴人已有不自任耕作之情事云云。經查：

(1)依上開95年4月18日、101年5月13日航照圖以觀(原審卷一第213、215頁)，系爭3筆土地之地貌，北側為綠色植被，南側為樹木，核與許明發陳稱：上方部分是種植季節性植物，收成後為空地，下方一排綠色樹木是芒果樹，伊在土地耕作近20年，幾乎天天去現場等語相符(原審卷一第489頁)，且經原審會同兩造至現場履勘時，土地上亦種植芒果、龍眼、甘蔗、黃金果、香蕉等果樹，有勘驗筆錄及現場照片可稽(原審卷一第301至323頁)，尚難認被上訴人有任令系爭3筆土地荒蕪，而有不自任耕作之情事。

(2)上訴人另以系爭115-5、115-9地號土地經臺南市東區區公所於111年4月26日現場查報，其土地現況雜草叢生、環境髒亂為由(原審卷一第223至225頁)，主張被上訴人並無於該等土地上耕作云云。惟查，臺南市東區和平里辦公處已於111年5

月12日以南東和平字第1110051201號函表示，前開系爭115-5、115-9地號土地現況查報錯誤，經土地承租人與里長至現場查勘，並無雜草叢生情形，並有現場查勘之照片等語(原審卷一第517至522頁)，足見系爭115-5、115-9地號土地於111年4月間並無雜草叢生而有不自任耕作之情事，上訴人此部分之主張，顯不足採。

(３)上訴人雖另主張原判決附圖紅色線圍欄以外之系爭115-9、115-10地號土地為被上訴人所設之道路，有不自任耕作之情事云云。查原判決附圖紅色線圍欄以外之系爭115-9、115-10地號土地現供通行及鋪設水溝蓋使用一節，固為被上訴人所不爭執，惟其等抗辯系爭115-10地號土地於85年間自同段115-1地號土地分割出來後，當時地主即決定繼續共有，並作為道路使用等語(原審卷一第443頁及卷二第108頁)，核與臺南市東南地政事務所函表示115-10係於85年8月15日自115-1地號土地分割一情相符(原審卷二第31頁)，且依上訴人所提出之95年4月18日、101年5月13日航照圖以觀(原審卷一第213、215頁)，系爭115-10地號土地北側緊連綠色樹木，南側則臨巷弄道路，審酌該筆土地坐落之位置，可認被上訴人辯稱：地主當時分割出系爭115-10地號土地係作為農路，供附近土地通行使用等語，即非無據。上訴人雖提出80年6月13日之航照圖（本院卷第109頁），主張系爭115-10地號土地於80年6月間即供人通行，非地主於85年間分割部分作為農路云云，惟該航照圖並無法證明係由被上訴人將系爭115-10地號土地變更為農路使用，且上訴人亦無證據足以證明原判決附圖紅色線圍欄以外之系爭115-9、115-10地號土地為被上訴人所設之道路（本院卷第151頁、第222至223頁），其主張被上訴人設有該道路，有不自任耕作之情事云云，自非可採。

(４)被上訴人固不爭執其等在系爭115-5及115-9地號土地上設置系爭地上物，惟抗辯其等鋪設水泥地面係為了放置農作物及工具，設置磚柱則係為了鋪設帆布，供遮陽及遮雨之用等

語，本院審酌系爭地上物之型態，為水泥地面及磚柱，衡情均非供人居住使用，且設置位置在土地東側地界附近，面積僅合計16.7平方公尺，核與一般農舍或農耕設施僅為簡陋建築之常情相符，應可認系爭地上物以供農業使用為目的或為便利置放農具、作物所建之設施，自不得以系爭土地上存有系爭地上物，遽認被上訴人有未自任耕作情事。

（5）上訴人另稱陳輝斌自認「要我們耕作不可能」，可見被上訴人不自任耕作云云（本卷第189頁）。查陳輝斌於原審之筆錄固記載「要我們耕作不可能」等語（原審卷一第181頁），惟經本院勘驗陳輝斌於原審之筆錄，其係稱「要我們耕種過生活絕對是不可能啦」、「所以我們就都統一，合作一起耕種這樣」（本院卷第240頁），其語義確非「要我們耕作不可能」，上訴人主張被上訴人自認不自任耕作云云，尚非可採。

4、上訴人另主張被上訴人就系爭3筆土地並未依系爭2筆租約所約定承租範圍耕作，有交換耕作及供他人占用耕作之情事，租約無效云云。惟查，經本院提示系爭2筆租約，請上訴人具體指出系爭2筆租約如何約定被上訴人之耕作範圍，惟上訴人並無法具體特定其範圍，有筆錄可參（本院卷第164至165頁）；且查系爭2筆租約，並未約定土地具體承租位置，僅約定面積（原審卷一第205、212頁）。上訴人既無從依系爭2筆租約特定被上訴人之承租範圍，其主張被上訴人未依系爭2筆租約所約定承租範圍耕作乙節，已嫌無據。又許明發固於當事人訊問時自陳：伊與其兄許明璋，與陳盈勳、陳輝斌共同承租系爭3筆土地，伊許家是5分之4，陳家是5分之3，但有各自劃分耕作位置。在伊大舅陳春風及伊父許皆得承租時，當時承租面積有2分半，土地尚未分割，伊父親所承租之5分之4，原先耕作位置在土地分割前之北側區域等語（原審卷一第402至404頁、第417頁）。依許明發之陳述，僅能說明陳春風、許皆得彼此間有約定各自之耕作範圍，尚不足以證明陳春風、許皆得承租土地時，即與地主約定具體承

租位置。況且，系爭3筆土地原為同一母地(即原115地號土地)，77年7月29日分割增加同段115-1地號；嗣於85年8月15日因判決分割由原115地號分割出同段115-2、115-3、115-4、115-5地號，115-1地號分割出同段115-6、115-7、115-8、115-9、115-10地號土地，有臺南市東南地政事務所函附卷可參(原審卷二第31頁)，且為兩造所不爭執（不爭執事實㈡），則陳春風、許皆得於38年間承租土地時，本於系爭2筆租約之耕作範圍事實上仍為原115地號土地之全部，且其等承租後土地迭經分割而有所改變，則許皆得既因土地分割，與其他承租人陳春風內部協議實際耕作位置，核與積極與他人交換耕作之情事有別，自無從認定被上訴人有上訴人所指之交換耕作情事。是上訴人主張被上訴人有交換耕作之情事，致系爭2筆租約無效云云，殊無足取。

5.綜上，上訴人主張陳盈勳、陳輝斌定居高雄、另有工作而未有實際耕作，且系爭3筆土地自95年間起即雜草叢生，被上訴人並設置系爭地上物，另將原判決附圖紅色線圍欄以外之系爭115-9、115-10地號土地供通行及鋪設水溝蓋使用，以及被上訴人有交換耕作之行為，有不自任耕作云云，核屬無據。是上訴人依據減租條例第16條第2項規定，主張系爭2筆租約無效，自屬無據。

(二)上訴人無從證明被上訴人有放棄耕作權或非因不可抗力繼續一年不為耕作，而構成耕地三七五減租條例第17條第1項第2款、第4款之終止租約之事由：

１、按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有承租人放棄耕作權、非因不可抗力繼續一年不為耕作時，不得終止，此有減租條例第17條第1項第2、4款規定可參。所謂承租人放棄耕作權，必其主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，而任令承租耕地荒蕪廢耕之情形；而如非因不可抗力之原因不為耕作，則必須有持續一年以上之事實，始足當之。

２、上訴人雖主張被上訴人除在系爭115-5及115-9地號土地上設

置系爭地上物，並提供系爭115-10地號土地作為通行及鋪設水溝蓋使用外，系爭3筆土地自95年間起即雜草叢生，未有耕作，應係放棄耕作權、非因不可抗力繼續一年以上不為耕作云云。惟查，被上訴人設置系爭地上物，乃供農業使用為目的或為便利置放農具、作物所設，以及系爭115-10地號土地供通行及鋪設水溝蓋使用，無法證明係被上訴人設置或其提供土地予他人所設置等節，已如前述，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，主觀上尚無放棄耕作權之意。再觀諸原審會同兩造至現場履勘之現場照片（原審卷一第305至319頁），系爭115-5及115-9地號土地其餘部分均有耕作，種植芒果、龍眼、甘蔗、黃金果、香蕉等果樹，有勘驗筆錄可參(原審卷一第301至303頁)，難認被上訴人就系爭3筆土地有放棄耕作權或繼續一年以上不為耕作之情事。被上訴人既無放棄耕作權或非因不可抗力繼續一年以上不為耕作之情形，上訴人以113年7月11日民事準備狀繕本送達為終止權行使，自不生合法終止系爭2筆租約之效力。

(三)上訴人請求被上訴人將系爭地上物拆除，並將系爭115-5、115-9地號土地返還予上訴人，核屬無據：

按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767條第1項前段、中段固分別定有明文。惟查被上訴人為系爭2筆租約之承租人，而系爭2筆租約並無上訴人所主張之無效事由，亦未經上訴人合法終止，則被上訴人基於系爭2筆租約占有使用系爭土地，自屬有權占有，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，並將系爭115-5、115-9地號土地返還予上訴人，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人依減租條例第16條第1、2項、第17條第1項第2、4款及民法第767條第1項規定，請求確認其與陳盈勳、陳輝斌間就系爭土地上之系爭132號租約不存在；確認其與許明發、許志銘、許榮輝間就系爭土地上之系爭133號租約不存在；被上訴人應將系爭115-5地號土地如原判決附

圖編號甲所示面積1.5平方公尺磚鋪水泥地面、編號乙所示面積0.2平方公尺磚柱，及坐落系爭115-9地號土地如附圖編號丙所示面積15平方公尺磚鋪水泥地面移除，並將系爭115-5、115-9地號土地返還，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　余玟慧

法　官　黃建都

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　　115　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　劉紀君

【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。