臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第826號

上　訴　人　祭祀公業法人桃園縣李炳生公

0000000000000000

法定代理人　李後彬

0000000000000000

訴訟代理人　黃勝和律師

被 上訴 人　李後範

訴訟代理人　李宗麟

被 上訴 人　李後洋

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27日臺灣桃園地方法院112年度訴字第2608號第一審判決，提起上訴，本院於115年7月1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

一、本訴部分：

㈠被上訴人主張：伊向上訴人承租其所有如原判決附表（下稱附表）所示5筆土地（下以地號分稱，合稱系爭5筆土地），承租面積各如附表所示，並簽訂租約字號溪鎮福字第141號耕地三七五租約（下稱系爭租約）。茲因伊考量年紀及人力等因素，欲縮小耕地面積，故自願無條件放棄000、000、000地號等3筆土地（下合稱系爭3筆土地）之耕作權，且上訴人業已於民國112年9月24日第四屆第五次管理人會議通過同意伊歸還系爭3筆土地之決議，嗣後卻要求伊將系爭3筆土地上之地上物拆除才願辦理租約變更登記，爰依臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項、桃園市耕地租約登記辦法第5條第1項第5款規定，求為命：上訴人應協同伊向主管機關（桃園市大溪區公所）辦理系爭租約關於承租人無條件放棄系爭3筆土地耕作權之租約變更登記之判決（原審為上訴人敗訴之

判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡上訴人則以：被上訴人於承租期間在000地號土地允許鄰地越界建築，未積極排除，致該土地上有如原判決附圖地號000(1)、000(2)、000(3)之紅色標線所示之鐵皮屋（面積合計56.43平方公尺）、000(5)之藍色標線所示之石柱（面積0.09平方公尺）、紅色標線及黃色標線範圍內之000(4)水泥地（面積275平方公尺）（以下分稱系爭鐵皮屋、石柱、水泥地，合稱系爭地上物），而上開地上物並非用以耕作為目的或為便利耕作之用，亦非屬耕地三七五減租條例所規定農舍；又被上訴人將000地號土地之一部分開挖成埤塘，未做耕作使用，足見被上訴人就000、000地號有未自任耕作之情形，則依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，系爭租約應全部無效，被上訴人自無從向伊請求協同辦理系爭3筆土地變更租約登記等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

二、反訴部分：

㈠上訴人主張：承前所述，被上訴人就000、000地號土地既有未自任耕作之情形，則依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，系爭租約全部無效，兩造就系爭5筆土地之租約關係即不存在，則被上訴人應塗銷系爭租約之三七五租約註記，並應將000、000地號土地回復原狀，及將系爭5筆土地騰空返還予伊等語，爰依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第767條第1項前段、中段規定，求為：㈠確認兩造間就系爭租約法律關係不存在；㈡被上訴人應向桃園市大溪區公所辦理塗銷系爭租約註記；㈢被上訴人應將000地號土地上之系爭鐵皮屋、石柱予以拆除、系爭水泥地刨除回復原狀及000地號土地上埤塘填平回復原狀；㈣被上訴人應將系爭5筆土地騰空返還上訴人之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認兩造間就系爭租約法律關係不存在；㈢被上訴人應向桃園市大溪區公所辦理塗銷系爭租約註記；㈣被上訴人應將000

地號土地上之系爭鐵皮屋、石柱予以拆除、系爭水泥地刨除回復原狀及000地號土地上埤塘填平回復原狀；㈤被上訴人應將系爭5筆土地騰空返還上訴人。

㈡被上訴人主張：000地號土地越界問題應由上訴人自行處理，非伊所得決定，伊並無消極容任之不自任耕作事實。另000地號土地係於70餘年間因重大水患及後續堤防工程、土方整治等因素，致部分土地形成窪地，此為長期客觀環境變遷結果，並非伊人工開挖所致，且上訴人於109年曾發函承認該地形係因颱風天災及政府修築河堤所致，其歷代管理階層對該低窪地形及利用現狀早已知悉並長期容認其現狀存在，自不得再據此主張伊就000地號有不自任耕作之情；又伊因應低窪水蓄地形，近年改種植需水量大之筊白筍，係客觀條件限制下之持續利用狀態，並無上訴人所稱之放棄耕作之情等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見原審卷第368至369頁及本院卷第184頁）

㈠兩造間最原先續約之三七五租約，被上訴人所承租土地為8筆，如本院卷第29頁之110年4月20日租約所示，為○○段000、000、000地號土地及系爭5筆土地。

㈡嗣經兩造協議並辦理三七五租約變更登記，被上訴人承租土地減為系爭5筆土地，詳參本院卷第79頁之112年2月2日三七五租約附表，租期至115年12月31日。

㈢被上訴人本訴聲明所請求變更之系爭3筆土地，目前尚在系爭租約範圍內。

四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷第184至185頁），本院判斷如下：

㈠被上訴人就000地號土地並無未自任耕作之情：

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，耕地三七五減租條例第16條第1、2項定有明文。次按耕地三七五減租條例第16條第1項所定之

「承租人應自任耕作」，解釋上當非指必由承租人「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之旨，且一般所謂承租人之不自任耕作，係指承租人將承租之耕地轉租、借與第三人使用或與他人交換耕作，變更耕地之用途（如建築房屋或變更為非農漁牧之用）等情形而言。被上訴人將承租之訟爭土地，交與其母繼續耕作，尚與「不自任耕作」之轉租或借與他人使用或與他人交換耕作之情形有別（最高法院83年度台上字第2297號判決意旨參照）。又按耕地三七五減租條例第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」，惟所謂「自任耕作」，解釋上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程，悉須由承租人躬自為之。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，應不違自耕之本旨（最高法院85年度台上字第423號判決意旨參照）。

2.上訴人雖主張：000地號土地（重測前為○○區○○段○○小段000-0地號土地）自35年起出租予被上訴人之祖父，再由被上訴人之父親繼承本件租約，後由被上訴人繼承系爭租約，該土地上之系爭地上物自73年即有越界，惟被上訴人之祖父、父親及被上訴人均允許存在而未積極排除，已屬不自任耕作，更將系爭租約中之系爭3筆土地（重測前為○○區○○段○○小段000、000-0、000地號土地）轉租予許石鑑，並有收取部分租金，違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，並符合未自任耕作之要件云云。惟查：

⑴被上訴人所承租之000地號土地，其上有系爭地上物等情，業經原審至現場履勘並囑託桃園市大溪地政事務所（下稱大溪地政）測量後製作複丈成果圖，有原審113年10月1日勘驗筆錄、複丈成果圖、現場照片（原審卷第407至410頁、第459頁、第435至436頁）在卷可參。而上訴人前就系爭3筆土地

上之地上物對訴外人許石鑑訴請拆屋還地，經原法院100年度訴字第911號請求遷讓土地事件審理後，認定前揭地上物均為許石鑑所搭建，判決許石鑑應將坐落系爭3筆土地上之廣場、廚房、廁所、活動式鐵皮屋、廟、鐵皮屋、水泥平台等地上物拆除回復原狀，並將上開土地返還予上訴人等情，有該判決（見原審卷第393至403頁）附卷可參。且大溪地政在複丈成果圖即附圖中標示：000地號土地上現坐落之建物，經研判與原法院前揭另案所勘測之建物為同棟建物，惟部分建物應有拆除（如該圖綠色虛線所標示）（見原審卷第459頁）。堪認000地號上之系爭地上物均為許石鑑先前所搭建，而非被上訴人所建。

⑵又該土地界線在測量前本無從窺知，亦無從確認是否有遭鄰地越界占用，自難謂被上訴人之祖父、父親或被上訴人見有地上物未積極排除，即為不自任耕作。且000地號土地於92年重測後確認許石鑑越界占用，經上訴人召開管理會會議，採取「以租代拆」之方式，並由上訴人之管理人李後彬出具切結書予被上訴人，承諾「不影響被上訴人三七五租約權益」，上訴人亦確將土地出租予許石鑑等情，有上訴人92年12月13日第五屆第二次管理會開會記錄、93年9月24日第五屆第三次管理會開會記錄、94年1月8日第五屆第六次管理代表聯席會會議紀錄、99年2月6日第六屆第六次管理代表聯席會議記錄、99年2月2日土地租賃契約、99年2月6日切結書（見原審卷第87至95頁、第103至109頁）為證。又占用人許石鑑每年支付1萬2,000元使用費予上訴人，並委託佃農李後範代為收取乙節，業據上訴人於切結書（見原審卷第97頁）上記載甚明。而李萬基於92、93年間為上訴人之管理人，其於前開上訴人92年12月13日第五屆第二次管理會開會記錄、93年9月24日第五屆第三次管理會開會記錄擔任主席即可認定。上訴人雖以該切結書上未填寫簽署日期，主張何時簽署不明，應無法律效力云云，然該切結書既為上訴人之管理人所製作，自有拘束上訴人之效力。則許石鑑越界占用部分原

係由許石鑑給付補償費予上訴人，直至99年2月2日與上訴人簽立土地租賃契約，由上訴人將已出租予被上訴人卻遭占用之土地出租予許石鑑，上訴人並出具切結書保證不影響被上訴人三七五租約權益，自難謂被上訴人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項禁止轉租規定而不自任耕作之情。上訴人此部分主張，要無可採。

3.上訴人又主張：被上訴人李後洋於115年4月10日本院準備程序自承因年紀大了，所以都交給李後範跟他的兒子耕作等語，顯然被上訴人李後洋將全部耕作包括播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程交由李後範及訴外人李宗麟耕作，已無總理耕作之事，屬不自任耕作云云。然李後洋將承租土地交與家屬李後範、李宗麟繼續耕作，尚與「不自任耕作」之轉租或借與他人使用或與他人交換耕作之情形有別，上訴人又未舉證證明其本身並無總理耕作，自難謂李後洋有不自任耕作之情。上訴人此部分主張，亦無可採。

㈡被上訴人就000地號土地並無未自任耕作之情：

1.按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第2項前段定有明文。查000地號上現有水池（田），池邊有香蕉樹、草地，以該土地位於桃園大溪，屬茭白筍之產區，被上訴人於其內種植茭白筍，並無不合，且000地號土地水池旁設有堤防，核與上訴人曾於109年6月2日發文予桃園市政府，表示000地號土地（重測前為○○區○○段○○小段000地號土地）依三七五租約租予佃農使用，該土地上之水池係於70幾年因颱風來襲，草嶺溪水暴漲，河道旁農地沖毀，政府單位修築河堤，河堤旁回填土方就地取材，因此才有窪地等情相符，可見該處水池係自然形成，非被上訴人所挖，不能單以000地號土地上有前揭水池存在，即認被上訴人未自任耕作等情，業經原判決事實及理由欄四、㈢、2.中論述甚詳（見原判決第5至6頁），本院此部分意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

2.上訴人雖主張：000地號土地上之埤塘為被上訴人自行挖掘所生，且無論成因均未作耕地使用，已構成未自任耕作，不論面積多寡，系爭租約均因而無效；且被上訴人前後所述耕作時間有所不同，顯係臨訟陳詞，不足為信云云。然000地號土地於原審113年10月1日前往履勘時，土地上埤塘內確種有茭白筍，有當日現場照片（見原審卷第435至436頁）可證，參以10月為茭白筍產期，顯係實際耕作後，作物確有依時序生長，並無上訴人所稱該埤塘未作耕地使用，而係被上訴人於本件訴訟後為獲得勝訴判決所為之虛假行為之情。況上訴人前於109年6月2日發文桃園市政府，表示000地號土地於70幾年因颱風來襲，草嶺溪水暴漲，河道旁農地沖毀，政府單位修築河堤，河堤旁回填土方就地取材，而生窪地等情，已如前述，上訴人顯已自承000地號土地上之埤塘為自然產生，卻於本案主張為被上訴人自行挖掘，又未提出被上訴人挖掘埤塘之證明，要難採信。上訴人雖另以被上訴人所提出之監委陳情書、大溪鎮公所70年4月22日（70）溪鎮建土字第03897號函、桃園縣政府70年11月30日七十府建水字第145101號函、台灣省政府地政處用箋、桃園縣政府水務局99年1月5日會勘紀錄（見原審卷第211至220頁、第225頁），均未記載000地號土地（即重測前○○段○○小段000地號土地）因洪水沖蝕而有地基掏空之情，主張上訴人前開函文係錯誤記載，不得以此為不利於上訴人之認定云云，然上開文件亦未載明000地號土地未因溪水沖毀而生窪地，且上訴人前開函文所載係求為暫緩裁罰，自無有錯誤記載而影響後續裁罰之可能。上訴人此部分主張，實難採信。

㈢被上訴人之本訴請求為有理由：

1.按耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請，臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項定有明文。次按有下列情形之一者，應申請耕地租約變更登記：五、承租人放棄其耕作權之一部，桃園市耕地租約登記

辦法第5條第1項第5款亦有明定。

2.上訴人既未舉證證明被上訴人就000、000地號土地有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，而有不自任耕作之情，自無從主張系爭租約依同條第2項規定為無效。故而，被上訴人依桃園市耕地租約登記辦法第5條第1項第5款規定，放棄對系爭3筆土地之耕作權，並依臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項規定，請求上訴人協同向主管機關（即桃園市大溪區公所）辦理系爭租約關於承租人無條件放棄系爭3筆土地耕作權之租約變更登記，即屬有據。

㈣上訴人之反訴請求為無理由：

系爭租約既無上訴人所稱不自任耕作而無效之情，上訴人反訴確認兩造間就系爭租約之耕地租賃關係不存在，及請求被上訴人向桃園市大溪區公所辦理塗銷系爭租約之三七五租約註記，自無理由。而000地號土地上之系爭地上物，非被上訴人所有，該部分土地非被上訴人所占用，上訴人亦知悉此節，並早已向實際占用土地之許石鑑請求拆除，無從依民法第767條第1項前段規定請求被上訴人拆除、刨除。000地號土地上之埤塘為自然形成，非被上訴人人為所致，亦非無權占有，上訴人依民法第767條第1項前段規定請求被上訴人填平回復原狀，自屬無據。上訴人以系爭租約已無效為由，依民法第767條第1項前段規定請求被上訴人將系爭5筆土地騰空返還上訴人，自無理由。

五、綜上所述，本訴部分被上訴人依臺灣省耕地租約登記辦法第2條第1項、桃園市耕地租約登記辦法第5條第1項第5款規定，請求上訴人協同向主管機關（桃園市大溪區公所）辦理系爭租約關於承租人無條件放棄系爭3筆土地耕作權之租約變更登記，為有理由，應予准許；反訴部分上訴人訴請確認兩造間就系爭租約之耕地租賃關係不存在、依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人向桃園市大溪區公所辦理塗銷系爭租約之三七五租約註記、將坐落於000地號土地之系爭鐵皮屋、石柱予以拆除、系爭水泥地刨除回復原狀，及將

000地號土地上之埤塘填平回復原狀、將系爭5筆土地騰空返還上訴人，為無理由，應予駁回。原審就本訴部分為被上訴人勝訴之判決，並駁回上訴人之反訴，於法並無違誤。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。

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項證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　7　　月　　29　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　賴武志

法　官　楊珮瑛

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　高婕馨