臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第103號

原告 蔡坤榮

訴訟代理人 蔡浚廷

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 陳雅筠

黃柏榮律師

楊逸政律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告與被告就坐落臺東縣○○鄉○○段0000○0000000○0000000○0000000地號土地權利範圍全部（下稱系爭耕地；分別稱地號）訂有86國耕租字第01204號國有耕地租賃契約書（下稱系爭耕地租約），嗣被告所屬臺東辦事處通知原告，因所承租之系爭耕地有部分不自任耕作使用，違反減租條例第16條規定，原訂系爭耕地租約無效，換約續租申請案應予註銷，

01 原告因而向臺東縣東河鄉公所申請調解，調解不成立移送臺
02 東縣政府耕地租佃委員會調處，調處不成立而移送本院審理
03 （見本院卷第5至48頁），是本件起訴程序合於前揭規定。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：系爭耕地上之建物為雞寮、集貨場、農舍2間，
06 僅2間農舍用於居住，其餘用作農業使用，其中1間農舍於民
07 國40年間所建，依當時法令承租國有土地並非不得建築房
08 屋，伊自幼即居住於此，現亦設籍生活於內。耕地承租人之
09 承租權為憲法保障之財產權及工作權，被告依行政函釋及法
10 院判例認定原告違反減租條例第16條非自任耕作，違反法律
11 保留原則、不溯及既往原則，故伊未違反減租條例第16條之
12 要件。又被告前於101年勘查後，既同意102年至112年續
13 約，嗣伊於112年10月向被告再次申請續租，依減租條例第2
14 0條被告即應予續訂租約等語。並聲明：被告就系爭耕地應
15 與原告續訂耕地三七五減租條例租賃契約。

16 二、被告則以：其於86年10月15日接管系爭耕地後，與原告簽訂
17 系爭耕地租約。嗣其於101年11月30日現場勘查承租範圍
18 時，發現原告於2728-85地號土地上部分為磚造平房、鐵皮
19 屋倉庫3棟、磚木造平房、水泥柱木造倉庫、庭院等基地及
20 道路使用，有不自任耕作之情事，違反減租條例第16條規
21 定，系爭耕地租約無效。兩造雖於102年續訂系爭耕地租
22 約，仍不使無效之租約恢復效力，故系爭耕地租約於102年
23 續約前已消滅，不應依減租條例續訂租約等語置辯。並聲
24 明：原告之訴駁回。

25 三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第11
26 1至112頁，並依判決格式增刪修改文句及調整項次），爰採
27 為本案判決之基礎事實：

28 (一)坐落臺東縣○○鄉○○段0000○0000000 ○0000000○00000
29 00 地號土地（即系爭耕地）均為國有土地，被告為管理機
30 關。

31 (二)被告於86年10月15日接管系爭耕地後，與原告換約簽訂86國

01 耕租字第01204號國有耕地租賃契約書（即系爭耕地租
02 約），嗣分別再於92年11月5日、102年10月18日換約，續租
03 至112年12月31日止。

04 (三)被告於101年11月30日現場勘查系爭耕地承租範圍時，發現
05 系爭2728-85地號土地上種植竹子、梅子、橘子等作物，且
06 經設置水池、道路及建物等地上物。

07 (四)被告所屬臺東辦事處於113年1月22日以台財產南東三字第11
08 354002420號函通知原告，因所承租之系爭耕地有部分不自
09 任耕作使用，違反耕地三七五減租條例第16條規定，原訂系
10 爭耕地租約無效，換約續租申請案應予註銷。

11 (五)系爭耕地租約爭議，經原告向臺東縣東河鄉公所申請調解，
12 因調解不成立移送臺東縣政府耕地租佃委員會調處，經調處
13 結果：「一、主文：本案租約應予無效，因承租人不服調處
14 結果，依耕地三七五減租條例第26條規定移送司法機關處
15 理。二、理由：本案承租人確有未自任耕作之情形，依耕地
16 三七五減租條例第16條第1項及第2項規定，租約應予無
17 效。」

18 (六)坐落系爭2728-85地號土地上，有下列門牌之設籍資料：

- 19 1. 臺東縣○○鄉○○村○○○00號，42年12月7日設籍。
- 20 2. 臺東縣○○鄉○○村○○○00○0號，95年9月15日設籍。

21 四、得心證之理由

22 (一)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
23 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
24 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明
25 文。次按耕地三七五減租條例第16條第1項所謂承租人應自
26 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
27 言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之
28 用者，均在不自任耕作之列。又承租人固非不得在承租之土
29 地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕
30 作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，
31 而非以解決承租人家屬實際居住問題為其目的。如所建房屋

01 係供居住之用，即與農舍有間（最高法院97年度台上字第22
02 57號判決意旨參照）。再按承租人違反耕地三七五減租條例
03 第16條規定不自任耕作時，原訂租約無效。所謂無效，係當
04 然無效，不待出租人主張。故耕地租約無效後，除兩造有另
05 行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收取租金、
06 承租人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後，依
07 同條例第6條第1項、第20條換訂租約，而使原已無效之租約
08 恢復其效力（最高法院110年度台上字第1087號民事判決意
09 旨參照）。至未自任耕作之土地雖僅一部，但兩造以單一契
10 約約定承租範圍，該租約全部即歸無效（最高法院84年度台
11 上字第2584號判決意旨參照）。

12 (二)經查：

- 13 1.被告於101年11月30日現場勘查系爭耕地承租範圍時，發
14 現系爭2728-85 地號土地上種植竹子、梅子、橘子等作
15 物，且經設置水池、道路及建物等地上物，為兩造所不爭
16 執(不爭執事項(三))，且設置之地上物包含磚造平房、鐵皮
17 屋倉庫3棟、磚木造平房（新部落62號）、水泥柱木造倉
18 庫、鋼筋混凝土造蓄水池、庭院及道路，國有土地勘清查
19 表使用現況略圖（下稱101年使用略況）及照片圖在卷可
20 參（見本院卷第73至82頁），首堪認定。
- 21 2.又系爭耕地上現有地上物，包含現況地上物1水泥柱倉庫1
22 棟、現況地上物2門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○○○00
23 號磚造平房1棟（下稱62號房屋）、現況地上物3鐵皮倉庫
24 1棟，及現況地上物4門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○○○
25 0000號之磚造平房1棟（下稱62-1號房屋）及庭院（下稱
26 系爭地上物），有對照地籍圖及其地上物位置及現勘照片
27 在卷可參（見本院卷第38至42頁）。對照地籍圖及其地上
28 物位置與101年使用略況及照片圖，101年使用略況所載A
29 位置，為現況地上物4即62-1號房屋，房屋旁原鐵皮屋倉
30 庫現況已拆除並為增建；101年使用略況B部分為現況地上
31 物3鐵皮倉庫1棟；101年使用略況C位置為現況地上物2即6

01 2號房屋，101年時C位置之62號房屋為磚木造平房，現況
02 為鐵皮平房，足見業經改建；101年使用略況D位置為現況
03 地上物1即水泥柱木造倉庫。是以，原告在系爭土地上設
04 置系爭地上物，於101年11月30日現場勘查系爭耕地承租
05 範圍時已存在，迄原告112年10月再次申請續租仍存在，
06 且其中62號房屋已拆除改建，62-1號房屋亦有增建，均堪
07 認定。

08 3.原告雖主張42年12月7日設籍之62號房屋，及95年9月15日
09 設籍之62之1號為「農舍」，然觀諸現勘照片（見本院卷
10 第40、42頁），62號房屋設有浴廁，房屋內有桌子、矮
11 櫃、沙發、冰箱、床板等物，62-1號房屋有3個房間、1個
12 廚房，房間內均有衣櫃，其中二間有床鋪，足認前開所建
13 房屋均係供居住之用，與「農舍」應為以耕作為目的或為
14 便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休
15 息之用有別，堪認原告承租系爭耕地建築房屋居住使用。

16 4.減租條例之規定限制出租人之契約自由及財產權之行使，
17 是為保障及改良承租人即農民之生活，故承租人就耕地之
18 使用自須確實符合自任耕作及農地農用之目的，倘承租人
19 未能自任耕作或未將農地農用，在農地上建築房屋作為居
20 住使用，實有違減租條例立法之宗旨，故減租條例第16條
21 第2項規定原訂租約無效。又減租條例第16條第2項規定，
22 承租人違反應自任耕作時租約無效，係依據法律之規定而
23 無效，且係自法定事由發生即承租人不任耕作時，租約
24 無待終止，即當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消
25 滅，故未違反法律保留原則及不溯及既往原則。查本件被
26 告雖於101年11月30日現場勘查承租範圍時，始發現原告
27 於系爭耕地上設有系爭地上物而有不自任耕作之情事，然
28 系爭耕地租約在原告建築房屋居住使用時即已無效，堪認
29 系爭耕地租約至遲於101年11月30日已全部歸於無效。雖
30 兩造於102年10月18日換約，續租至112年12月31日止（不
31 爭執事項(二)），然揆諸前旨，系爭耕地租約不因被告嗣後

01 繼續收取租金、原告繼續使用土地、兩造於102年換訂租
02 約，而使原已無效之租約恢復其效力。

03 5.準此，系爭耕地租約已因原告未自任耕作而無效，原告主
04 張被告依減租條例第20條規定應續訂系爭耕地租約，應屬
05 無據。

06 五、綜上所述，原告主張依減租條例第20條主張被告應續訂系爭
07 耕地租約，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
09 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
10 予論駁之必要，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔：依民事訴訟法第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
13 民事庭 法官 徐晶純

14 上列正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
16 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
17 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
18 造當事人之人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
21 書記官 吳明學