

臺灣屏東地方法院民事判決

108年度重訴字第61號

原告 鄭國勢
陳鄭美錦
鄭美伶
鄭晨
鄭蒙娜
鄭敬儒
鄭景隆
阮正司
阮正治
鄭凱元
鄭強升
鄭光宏

共同

訴訟代理人 蔡進清律師

被告 曾仁義

訴訟代理人 郭明賢

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國108年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件兩造就坐落屏東縣○○市○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）訂有耕地租約，並因被告有無自任耕作發生爭執，經屏東縣屏東市公所耕地租佃委員會調解及屏東縣政府耕地租佃委員會調處不成立，由屏東縣政府移送本院審理等情，有屏東縣政府民國107年12月4日屏府地權字第10784086900號函所附調解、調處資料附卷可稽（見本院卷第23至62頁），核與耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條規定之起訴要件相符，合先敘明。

01 二、原告主張：緣原告之被繼承人鄭有忠與被告之父曾敏郎於36
02 年（應為38年）間訂定耕地租約，由曾敏郎承租鄭有忠所有
03 之重測前屏東市大和町452地號土地，該土地嗣經分割、重
04 測，並於鄭有忠死亡後由其繼承人據以抵繳遺產稅，復撤銷
05 抵繳登記，現為坐落屏東縣○○市○○段○○○號面積3,19
06 2平方公尺土地（即系爭土地），由原告與我國共有，原告
07 之應有部分合計為4959/10000。曾敏郎死亡後，上開耕地
08 租約之承租人地位由被告之母曾施天玉繼承，曾施天玉死亡
09 後，再由被告繼承，惟曾施天玉與被告均未自任耕作，並於
10 系爭土地上堆置廢棄木材，任令系爭土地荒廢，則依減租條
11 例第16條第1項、第2項規定，上開租約應屬無效，原告得
12 依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭土
13 地之地上物除去，將土地返還原告及其他共有人。又上開租
14 約至遲於104年5月間即失其效力，被告嗣後占用系爭土地
15 ，已無法律上之原因，致原告受有損害，原告得依民法第17
16 9條規定，請求被告按每年租金新台幣（下同）7,200元，
17 償還自104年6月1日起至108年5月31日止之不當得利即
18 21,600元，及自108年6月1日起至返還土地之日止，按年
19 償還7,200元等語，並聲明：（一）被告應將系爭土地上之地上
20 物除去，將土地返還原告及其他共有人。（二）被告應給付原告
21 21,600元，及自108年6月1日起至返還前項土地時止，按
22 年給付原告7,200元。（三）原告願供擔保請准宣告假執行。

23 三、被告則以：系爭土地由伊種植椰子樹等農作物，鋪設於地面
24 之塑膠帆布係為防止雜草生長，又鄰近之工廠先前擅自於系
25 爭土地上堆置物品，伊發現後即要求其等清除，並無不自任
26 耕作之情事等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行
27 之聲請均駁回。（二）如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免
28 為假執行。

29 四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷第459頁），並有土
30 地登記謄本、異動索引、戶籍資料、繼承系統表、同意書、
31 屏東縣屏東市公所108年6月28日屏市建字第10832522800

號函暨相關租約及公文往來紀錄附卷可稽（見本院卷第141至144、219至350、387至403、415至439、469、471頁），堪認為真實：

(一)原告之被繼承人鄭有忠與被告之父曾敏郎於38年6月1日訂定私有耕地北字484號租約，由曾敏郎承租鄭有忠所有之重測前屏東市大和町452地號土地。上開土地嗣經重測、分割（重測後為屏東縣○○市○○○段○○○號），於曾敏郎49年10月28日死亡後，其承租人地位由被告之母曾施天玉繼承取得，於51年間辦畢租約變更登記。

(二)鄭有忠於71年7月16日死亡，上開土地經鄭有忠之繼承人抵繳遺產稅而歸於國有，經財政部國有財產局與曾施天玉換訂國有耕地租賃契約，復於84年7月24日撤銷抵繳登記，現為坐落屏東縣○○市○○段○○○號面積3,192平方公尺土地（即系爭土地），由原告與我國共有，原告之應有部分合計為4959/10000。

(三)曾施天玉於99年9月23日死亡，系爭土地之承租人地位由被告繼承取得。

五、本件爭點為：被告是否有減租條例第16條第1項所定不自任耕作之行為？

(一)按為扶植自耕農及自行使用土地人，以農地農有、農地農用為最高指導原則，我國政府乃於36年3月20日以從字第00000號訓令規定佃農應繳之耕地地租，依正產物千分之三百七十五計算，38年4月14日公布實施「臺灣省私有耕地租用辦法」，並陸續訂定「臺灣省私有耕地租用辦法施行細則」、「臺灣省辦理私有耕地租約登記注意事項」、「臺灣省推行三七五減租督導委員會組織規程」及「臺灣省各縣市推行三七五減租督導委員會組織規程」等法規，以貫徹三七五減租政策。嗣為確保推行三七五減租已獲得之初步成果，即於40年6月7日制定公布減租條例，作為法律依據。該條例係為延續前已明訂之三七五減租政策而制訂之法律，故在該條例施行後，所有耕地租賃事項，均應一體適用。本件兩造間就

系爭土地之耕地租約，雖於減租條例施行前訂立，惟迄減租條例公布施行後，其租約關係仍然存續，則關於系爭土地之耕地租賃事項，仍應適用該減租條例之規定，合先敘明。

(二)次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、第2項定有明文。此所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；換言之，所謂不自任耕作，係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之行為而言（最高法院63年台上字第599號、56年台上字第1520號、105年台上字第415號判決意旨參照）。惟若承租人僅消極不為耕作，任其荒廢，或未積極排除第三人對於承租耕地之占用，則僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約而已，尚難謂原租約已因此歸於無效（最高法院99年度台上字第856號、102年度台上字第343號判決意旨參照）。

(三)原告主張被告不自任耕作一節，固據原告提出照片為證（見本院卷第367至373、380頁），依該等照片所示，系爭土地上植有椰子樹及少許香蕉株等農作物，於臨路處經放置大型白色袋裝物品（見本院卷第367頁，104年5月拍攝之Google街景圖像），且部分地面經鋪設帆布。被告抗辯上開袋裝物品為他人擅自放置一節，則經證人王全義到場證稱：伊為王家櫥藝有限公司及億融金屬股份有限公司（下稱億融公司）之負責人，上開照片拍攝地點為億融公司於屏東縣○○市○○路○○巷○○號之工廠之斜對面，上開照片中白色袋裝之物品為億融公司之廢板材，因伊公司經營系統櫥櫃之製作，自客戶處拆解後之廢料會運回公司，嗣交給資源回收場回收，於運回公司後至回收前可能相距1、2日，故暫放在該處以利於資源回收場使用爪子車抓取載運；又伊公司係於路旁放置上開物品，並未放置於系爭土地上，故放置前並未得地

主（指被告，下同）同意，惟如遇連假或資源回收場清理焚化爐時，上開物品放在路旁之時間較久，有時會有民眾前來撿拾利用，可能是民眾為了撿拾方便，將之移入路旁較低之田地上；倘廢板材放置於路旁田地上，並不利於爪子車抓取，且資源回收場回收廢板材係以袋計價，伊公司不可能均未將袋子裝滿，故上開照片（指本院卷第367頁）中之白色袋裝物品，並非伊公司所放置，應係民眾撿拾完廢板材時所拍攝；再因民眾將上開物品移入路旁之田地之次數甚多，地主有向伊公司反應，伊公司通常於2、3日內即派人整理並移往他處，復因民眾撿拾廢板材後會將其弄亂，伊公司尚須花時間整理，故伊公司於4、5年前即不再將廢板材放置於系爭土地旁等語（見本院卷第460至462頁），並有商工登記公示資料查詢服務附卷可稽（見本院卷第407頁），堪認上開照片中大型白色袋裝物品，確非被告所放置，亦非經被告同意後所放置，且被告於發現後即行要求移除，並未致系爭土地無法為原有之耕作使用。又系爭土地部分地面雖經鋪設帆布，惟該等帆布係鋪設於植株旁，態樣多屬平整齊一，並無任令重疊散亂之情事，衡諸市面上多有販售雜草抑制蓆等商品及其功用，堪認系爭土地上所鋪設之帆布，應係被告為防止雜草生長之便宜作法，而屬以耕作為目的或便利耕作所為之行為，並非堆置廢棄物。再兩造與屏東市公所於106年9月1日至現場會勘結果，系爭土地經種植椰子樹及少許香蕉株之事實，有屏東市公所耕地租佃委員會調解程序筆錄、照片附卷可稽（見本院卷第33、61至62頁），則被告於系爭土地從事耕作之事實，應堪認定，尚無從因系爭土地偶遭第三人放置物品，即認被告有不自任耕作之情事。此外，原告就被告為不自任耕作一節，並未再行提出其他證據加以證明，則原告之主張，洵無可採。

六、綜上所述，本件被告並無減租條例第16條第1項所定不自任耕作之情事，其基於兩造間之耕地租約占有使用系爭土地，即非無法律上之原因。原告主張兩造間之耕地租約因被告違

01 反減租條例第16條第1項規定而無效，其得依民法第767條
02 第1項、第821條、第179條規定，請求被告除去地上物、
03 返還系爭土地及償還不當得利云云，均為無理由，應予駁回
04 。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁
05 回之。

06 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
07 第85條第1項前段，判決如主文。

08 中 華 民 國 108 年 12 月 3 日
09 民事第二庭 法官 李珮妤

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 中 華 民 國 108 年 12 月 3 日
15 書記官 徐錦純