

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1262號

原告 王顯德

王勁一

共同

訴訟代理人 朱文財律師

被告 何日興

訴訟代理人 羅閎逸律師

詹明潔律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國108年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地之耕地三七五租約租賃關係不存在。

二、被告應配合原告至臺中市霧峰區公所辦理塗銷臺中市霧福字第44號耕地三七五租約，並應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地返還原告。

三、本判決於原告以新臺幣貳仟貳佰叁拾肆萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸仟柒佰零叁萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、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第26條第1項及第2項前段定有明文。本件原告以兩造間就坐落臺中市○○區○○段869（地目：田、面積：1545.18平方公尺）、870（地目：田、面積：7125.46平方公尺）、871

地號土地（地目：田、面積：2502.48 平方公尺）（以下合稱系爭土地）之耕地三七五租賃關係合於耕地三七五減租條例第16條第1項規定，租約無效為由，前向臺中市霧峰區公所耕地租佃委員會申請調解，調解不成立後，復向臺中市政府耕地租佃委員會申請調處，調處不成立後，由臺中市政府依耕地三七五減租條例第26條及臺中市各級耕地租佃委員會辦理調解調處業務實施要點第18條規定，移送本院審理，有臺中市政府民國108年4月18日府授地權一字第1080087015號函在卷可稽（見本院卷第11至77頁），是本件起訴核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（參照最高法院52年台上字第1240號判例要旨）。查，原告主張其與被告間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，既為被告所否認，足見兩造就系爭土地之耕地租賃關係是否仍存在即有不明確之狀態，且此種不明確之狀態，得以對被告之確認判決除去之，故認原告有提起本件確認之訴之法律上利益，符合上述提起確認訴訟之要件。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不堪礙被告之攻擊及訴訟終結者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。原告原起訴主張：（一）確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在（租約字號：臺中市霧福字第44號）。（二）被告經將系爭土地返還原告（見本院卷第95頁）；嗣於108年9月19日將上開聲明第（二）項變更為：被告應配合原告至臺中市霧峰區公所辦理塗銷臺中市霧福字第44號耕地三七五租約，並將系爭土地返還予原告（見本院卷第513頁），核上開聲明變更並

未涉及訴訟標的變更，顯係基於同一基礎事實為擴張應受判決事項之聲明，並無礙被告之攻擊及訴訟終結，依前開說明，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告方面：

一、系爭土地自38年間，由訴外人王份與訴外人何石龍訂有「臺中市私有耕地租約書」（即霧福字第44號）（下稱系爭租約），王份死後由原告二人繼承系爭土地，何石龍於91年4月17日死後，由被告繼承系爭租約，之後每6年租約期屆至，就由行政機關自動續約，近期租賃期間自104年1月1日起至109年12月31日止。系爭租約約定由被告租用地目「田」之系爭土地，以供種「稻谷」使用，故系爭租約應屬耕地租佃，應適用耕地三七五減租條例之規定。被告於20、30前年，已將系爭土地交由訴外人林德良耕作，被告並無自任耕作之情形，經原告發現後，曾對林德良提出竊佔罪嫌告訴，經臺灣臺中地方檢察署偵辦（107年度偵字第31974號），被告既未自任耕作，系爭租約即有耕地三七五減租條例第16條第1項之情形，依同條第2項系爭租約即屬無效。又被告為台氟科技股份有限公司、美氟科技股份有限公司等多家公司負責人，所得報稅資料自103年起每年均達百萬元，自91年起每年一半以上時間幾乎都在國外，但自107年起原告向林德良提出竊佔罪嫌告訴後，即刻意減少出國天數，依其出入境資料，足見被告無自任耕作之事實。為此，依據民事訴訟法第247條提起確認耕地租賃關係不存在，及民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭土地予原告等語。

二、聲明：

（一）確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在（租約字號：臺中市霧福字第44號）。

（二）被告應配合原告至臺中市霧峰區公所辦理塗銷臺中市霧福字第44號耕地三七五租約，並將系爭土地返還予原告。

（三）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、被告並無違反耕地三七五減租條例第16條第1項應自任耕作之規定，「自任耕作」並非播種、施肥、去草等等農作過程，悉需由承租人躬自為之，苟將農作過程之一部分交與他人操作，亦不違反自任之本旨（參照最高法院85年度台上字第423號判決意旨、大法官會議解釋第580號解釋），系爭土地需機器整地、播種等階段，僱請訴外人林德良以機器耕作、施肥、噴藥等，被告雖事業有成，但約每一、二星期會與姊妹何枚玲、何玉琴等返回系爭土地，系爭土地之除草、巡田水等均由被告親自為之，被告與家人確有在系爭土地上共同參與耕作，況系爭土地面積高達11173.12平方公尺，如非僅幫忙性質，則林德良應無每月僅取得7000元之理等語。

二、答辯聲明：

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

叁、本件兩造整理並協議不爭執事項與爭執事項如下（本院依判決格式修正或增刪文句，見本院卷(一)第514至515頁）：

一、不爭執事項：

(一)兩造間就坐系爭土地之成立耕地三七五租約（租約字號：臺中市霧福字第44號）；此一租約，自38年間由王份與何石龍就開始訂有『臺中市私有耕地租約書』，王份於93年12月31日將系爭土地贈與給原告二人至今；承租人部分，原承租人何石龍於91年4月17日死亡後，由被告繼承，之後每6年租約期屆至就由霧峰區公所自動續約，近期之租賃期間自104年1月1日至109年12月31日止。

(二)本件租佃爭議事件前經臺中市霧峰區公所耕地租佃委員會調解不成立（即原證三），復經臺中市政府耕地租佃委員會調處，被告不服調處結論，經臺中市政府移送本院審理，有臺中市政府108年4月18日府授地權一字0000000000號函所附臺中市政府耕地租佃委員會調處程序筆錄，調處決議主文如下「承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定應

01 自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租他人之情形。依同
02 條例第2項之規定，原訂租約無效，得由出租人收回。」，
03 其內容詳見本院卷(一)第11至78頁。

04 (三)林德良因涉嫌竊佔罪嫌，業經臺灣臺中地方檢察署107年度
05 偵字第31974號為不起訴處分在案，詳該偵查卷及刑事偵查
06 卷宗。

07 (四)被告為「台氟科技股份有限公司」之負責人；於93年4月27
08 日成立「美氟科技股份有限公司」，由被告擔任董事長；於
09 105年4月11日成立「鼎順興實業股份有限公司」，被告為
10 代表人；被告擔任外資公司「貝里斯商偉陽國際有限公司」
11 之負責人；被告於1998年2月在中國大陸成立「豐笙實業有
12 限公司」（詳如原證八至原證十二）。

13 (五)被告103年至107年綜合所得稅之報稅資料，如下：

14 107年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為24萬元、170
15 萬8971元，106年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為18
16 3萬8152元，105年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為
17 198萬9829元，104年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得
18 為180萬8824元，103年綜合所得稅結算申報書申報薪資所
19 得為225萬7126元。

20 (六)被告自86年起至108年6月24日止之入出境資料（本院卷(一)
21 第313至342頁）。

22 二、爭執事項：

23 (一)被告就系爭土地是否有未自任耕作而違反耕地三七五減租條
24 例第16條第1項規定，致系爭租約無效？

25 (二)原告請求被告返還系爭土地，有無理由？

26 肆、得心證之理由：

27 一、按耕地承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租他
28 人。承租人違反前項規定時，原定租約無效，得由出租人收
29 回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1項
30 、第2項定有明文。耕地三七五減租條例第16條第1項所謂
31 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；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因（最高法院70年台上字第4637號裁判參照）；又按承租人應自任耕作，承租人違反此項規定時，原訂租約無效，減租條例第16條第1、2項前段定有明文。所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在（參照最高法院80年台再字第15號判例意旨）。

二、原告主張被告有不自任耕作之情形，依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，系爭租約為無效，請求確認兩造間就系爭耕地之三七五減租之租賃關係不存在，雖為被告否認；惟查：

(一)依據證人林德良於本院言詞辯論期日具結證稱略以：照片（即指臺中市政府中市警霧分偵字第1070029096號警卷第21、22頁）上的土地不是我的，我在土地耕作約30年，何日興每1個月給我約6、7千元，我做巡田水、播種、噴藥、割稻等工作，除、施肥都是我請人來幫忙，割稻後也是我拿去交給碾米廠，何日興沒有實際耕作，都是我在發落耕作部分等語（見本院卷(一)第480至483頁）；另證人林德良於臺灣臺中地方檢察署107年度偵字第31974號竊佔案件之警詢中供稱：我於20、30年前，就幫何日興父親何石定在農地耕種，何石定往生後，他兒子何日興一樣雇用我幫忙耕種，何日興一個月給我4000元，何日興給我7000元等語（見該刑事偵查卷第5至7頁）。再參以證人戴萬益於本院言詞辯論期日具結證稱略以：我在王顯德土地（即指系爭土地）旁的農地耕作，39頁（指本院卷）照片上方的土地一開始是何石定在耕作，後來都是林德良在耕作，他做巡田水、播種、噴藥、割稻等工作。何日興只有來過幾次，每隔一段時間才會來一會兒，只是來看看，沒有親自在做，耕作部分都是林德良在做等語（見本院卷(一)第478至479頁）。證人林德良與戴萬益

上開證述內容，有關何石定過世後，系爭土地即由林德良實際從事耕作，負責巡田水、播種、噴藥、割稻等工作，被告並未實際農地耕作，僅隔一段時間始至系爭土地看看等情，互核相符，並無歧異。是以其二人上開證述被告於系爭土地上並未實際從事耕作乙情，堪認為真實，而可採信。

(二)另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，殊非法所不許。又「承租人應自任耕作」者，應包括其家屬在內，故上開規定所稱「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（參照最高法院著有85年度台上字第423號裁判、71年台上字第2841號判例、83年度台上字第2297號裁判意旨）。再按家置家長。同家之人，除家長外，均為家屬。雖非親屬，而以永久共同生活為目的同居一家者，視為家屬，民法第1123條亦有明定。本件被告抗辯稱：其以一個月6、7千元委請林德良幫忙耕作，自己仍總理農作事務主體，並委由與自己有四等親之妹妹至系爭土地為除草、巡田水等工作，本件耕地租佃事宜，亦合於「自任耕作」之規定云云；然為原告所否認，並謂：被告與何玉琴不具家屬關係，亦未舉證有總理或共同參與本件耕地租佃事宜等語，則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由上訴人就上開利己事實，負舉證責任。惟查，被告與證人何玉琴雖為有血緣之親兄妹關係，但被告於60年2月13日已被何石龍收養，原住臺中市○○區○○路○○○巷○○○號，87年8月11日遷入臺中市○○區○○路○○○巷○○○號，於95年7月26日遷入臺中市○○區○○路0段00號，於103年

01 12月22日遷入臺中市○○區○○路0段00號20樓之1，該戶
02 有配偶李劉春快、兒子何皓鈞、何承恩此有戶籍謄本（除戶
03 全部）（見本院卷（一）第491頁），證人何玉琴設籍在臺中市
04 ○○區○○路○○○巷○○弄○○號，則被告與證人林德良、何玉
05 琴，顯無以永久共同生活目的而同居一家之情事，自與民法
06 第1123條所定家屬關係有間。此外，被告就其究竟參與系爭
07 土地之何部分耕作事宜，以及如何總理系爭土地耕作事宜，
08 始終未曾具體主張並舉證以實其說，則依舉證責任分配原則
09 ，被告抗辯稱：其有共同參與耕作及總理租佃事宜，確有自
10 任耕作云云，即不可採。

11 (二)又按耕地三七五減租條例係於40年6月7日公布施行，依該
12 條例第1條規定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例
13 未規定者，依土地法及其他法律之規定」；依司法院大法官
14 會議釋字第580號解釋意旨略以：耕地三七五減租條例之制
15 定公布，係秉承憲法第143條第4項扶植自耕農之農地使用
16 政策，以及憲法第153條第1項改善農民生活之基本國策，
17 均係為合理分配農業資源而制定，藉由限制地租、嚴格限制
18 耕地出租人終止耕地租約及收回耕地之條件，重新建構耕地
19 承租人與出租人之農業產業關係，俾合理分配農業資源，並
20 奠定國家經濟發展方向，其立法目的尚屬正當。其中耕地三
21 七五減租條例第5條前段關於租賃期限不得少於6年，以及
22 同條例第6條第1項暨第16條第1項關於締約方式與轉租禁
23 止之規定，均為穩定租賃關係而設；同條例第17條第1項第
24 1款規定租賃期限內，承租人死亡無人繼承耕作之法定終止
25 租約事由，並保留出租人收回耕地之彈性。上開規定皆有利
26 於實現扶植自耕農及改善農民生活之基本國策，縱於出租人
27 之契約自由及財產權有所限制，衡諸立法目的，其手段仍屬
28 必要而且適當，亦兼顧承租人與出租人雙方之利益，與憲法
29 第23條比例原則、第22條契約自由、第15條財產權及第7條
30 平等權之保障並無違背等情，故依前揭解釋意旨，三七五減
31 租條例之前揭規定符合憲法意旨。經查，觀以卷附之被告自

99年起至108年6月24日止之入出境資料（本院卷(一)第313至342頁），足見被告於89年出入境共計21次，滯留外國期間日數達178日，90年出入境共計19次，滯留外國期間日數達163日，91年出入境共計17次，滯留外國期間日數達182日，92年出入境共計17次，滯留外國期間日數達191日，93年出入境共計17次，滯留外國期間日數達306日，94年出入境共計18次，滯留外國期間日數達342日，95年出入境共計24次，滯留外國期間日數達188日（96年至105年詳如上開資料出入境資料），106年出入境共計28次，107年出入境共計18次，108年6月24日前出入境共計16次，顯見被告入出境次數頻繁，顯非一般人出國之旅遊次數，以上揭入出境次數足以影響一般耕作業務，足證證人林德良、戴萬益上開證述被告在系爭土地上無實際從事耕作業務乙節，應堪為真實。再者，依財政部中區國稅局臺中分局108年7月9日以中區國稅臺中綜所字第1080156401號函檢送之自89年起至107年度之台氟科技股份有限公司、美氟科技股份有限公司等之營利事業所得稅資料，及財政部中區國稅局大智稽徵所108年7月10日以中區國稅大智營所字第1080652873號函檢送之美氟科技股份有限公司自93年至97年度營利事業所得稅相關資料，暨財政部中區國稅局東山稽徵所108年8月9日以中區國稅東綜所字第108553269號函檢送之被告自90年至102年綜合所得稅資料（本院卷(二)全部），足見被告為台氟科技股份有限公司、美氟科技股份有限公司、鼎順興實業股份有限公司、貝里斯商偉陽國際有限公司（外資公司）等公司之負責人，另於1998年2月在中國大陸成立豐笙實業有限公司」（見本院卷(一)第259至277頁之原證八至原證十二）；被告103年至107年綜合所得稅之報稅資料，如下：107年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為24萬元、170萬8971元，106年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為183萬8152元，105年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為198萬9829元，104年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為180萬

8824元，103年綜合所得稅結算申報書申報薪資所得為225萬7126元等，被告對上開事實亦不爭執（見不爭執事項第(四)、(五)項），以被告為多家公司之負責人，及綜合所得資料之薪資申報所得金額，足證被告並非以耕作系爭土地為主業，亦無實際從事耕作，以耕作維生，即與耕地三七五減租條例之立法目的在扶植自耕農及改善農民生活之基本國策，不符合，應毋須再受耕地三七五減租條例之保障。

(四)據上，原告主張被告就系爭土地並未自任耕作等語，確有所憑，洵堪認定。

三、再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。系爭租約既因被告就系爭土地，有不自任耕作之情事，而全部無效，其已無占有系爭土地之合法權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭土地，為有理由。

伍、綜上所述，兩造間之系爭三七五租約既因被告有未自任耕作之情事而無效，從而，原告依三七五減租條例第16條第2項規定請求確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在；及請被告配合辦理塗銷耕地三七五減租之租約，並依民法第767條之物上請求權，請求被告將系爭土地予返還原告，為有理由，應予准許。

陸、原告勝訴部分兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

柒、本件事證明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此敘明。

捌、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 10 月 3 日
民事第三庭 法官 吳昀儒

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 10 月 3 日

