

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第52號

原告

即反訴被告 楊景山

楊天和

楊景茂

楊耀誌

共同

訴訟代理人 胡仁達律師

吳珮瑜律師

被告

即反訴原告 王羨惠

簡昶翰

簡語謙

共同

訴訟代理人 林威谷律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院民國109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

反訴被告應將座落高雄市○○區○○○段○○○○○號（面積壹仟捌佰捌拾捌平方公尺）土地返還予反訴原告。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第二項於反訴原告以新台幣肆佰陸拾陸萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。反訴被告如以新台幣壹仟肆佰萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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

01 關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案
02 件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直
03 轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。耕地三
04 七五減租條例第26條定有明文。本件本訴原告即反訴被告（
05 下稱原告）主張其與本訴被告即反訴原告（下稱被告）就坐
06 落在高雄市○○區○○○段○○○○○號土地（面積1,888m²，
07 下稱系爭土地）之私有耕地租賃關係是否存在，就此租佃爭
08 議，經高雄市政府耕地租佃委員會調處不成立後高雄市政府
09 移送本院審理，有高雄市政府民國108年10月15日高市府授
10 地權字第10832972200號函檢附相關資料附卷可稽，核與前
11 揭規定相符，就此部分即非不得起訴。

12 二、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
13 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
14 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
15 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
16 以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院著有42年台
17 上字第1031號判例。本件原告主張兩造間就系爭土地之耕地
18 租賃關係存在，被告有所爭執，並請求繼續承租，兩造就系
19 爭土地間租賃關係是否存在，原告以其私法上之地位有受侵
20 害之危險，訴請確認兩造間就系爭土地間耕地租賃關係存在
21 ，以排除此危險，認合於民事訴訟法第247條規定，應予准
22 許。

23 三、被告於本訴訴訟辯論終結前，對於原告提起反訴，與民事訴
24 訟法第259條之規定核無不合，且無同法第260條各項所列事
25 由，應予准許，合先敘明。

26 貳、實體本訴部分：

27 一、原告主張：原告楊景山、楊天和、楊景茂之父（即原告楊燿
28 誌之祖父）楊福祿於38年1月1日，與被告之祖輩簡鴻祥就系
29 爭土地，依據耕地三七五減租條例，簽訂三七五耕地租賃契
30 約（下稱系爭租約）。楊福祿過世後，即由原告楊景山、楊
31 天和、楊景茂之母（即原告楊燿誌之祖母）楊陳賤與簡鴻祥

就系爭土地續簽訂系爭租約。嗣楊陳賤過世，由原告楊景山、楊天和、楊景茂與楊景明（即原告楊耀誌之父）於86年5月26日繼承系爭租約承租人地位，楊景明並繼續於系爭土地上種植稻穀。直至104年間，楊景明過世，由原告楊耀誌繼承其承租人地位，並由原告楊景山負責統籌系爭土地耕作事宜；斯時系爭租約出租人地位亦由被告繼承，原告楊景山即於每年度被告前往收租時，依約繳納租金。詎被告於108年3月間寄發存證信函予原告，指控原告將系爭土地轉予訴外人楊松村耕作，無自任耕作事實，致系爭租約無效，應將系爭土地返還予被告等情。原告雖曾僱請楊松村替渠等為整地、施肥等農事，惟原告並非將系爭土地全部農事交予楊松村，僅於農忙時以點工方式僱請楊松村幫忙，並於當日結束後交付日薪，至於系爭土地租金、耕種成本、收穫稻米後出售之獲利，全部由原告負擔及收受，足認系爭土地之耕作事宜確仍由原告總理其事，可認仍屬原告自認耕作範圍，系爭租約自未因此歸於無效。原告爰依民事訴訟法第247條第1項前段規定，訴請確認兩造間就系爭土地有耕地租賃關係存在，並依耕地三七五減租條例第6條規定，請求被告協同原告至高雄市大寮區公所訂定租約及辦理耕地續約登記等語。並聲明：（一）確認兩造間就系爭土地有耕地租賃關係存在。（二）被告應協同原告向高雄市大寮區公所就系爭土地辦理耕地租約訂定及耕地續定租約登記。

二、被告則以：其等前向楊松村求證，依楊松村所述，其除享有農作收益外，並因此負有繳納租金予被告之義務，且僱工農作之支出亦由其給付，佐以楊松村於現場耕作之照片，及收據上記載向「實際在農地上耕作者楊松村收取108年第1期地租共計新台幣3,636元」等語，並經楊松村確認無誤後簽名等情，足證系爭土地之實際耕作主體為楊松村，而非原告。原告有不自任耕作情事，已喪失受法律保護之必要，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，系爭租約當然無效，兩造間租賃關係因此歸於消滅等語置辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)系爭土地現為被告所有，兩造間就系爭土地訂有系爭租約。

04 (二)被告於108年間以原告將系爭土地轉予楊松村耕作，未自任
05 耕作，違反耕地三七五減租條例第16條規定，致系爭租約無
06 效為由，申請註銷系爭租約。

07 四、本件爭點：

08 (一)原告就系爭土地是否無「自任耕作」情事？系爭租約是否因
09 此無效？

10 (二)如系爭租約有效，原告得否請求被告協同辦理系爭土地之耕
11 地租約訂定及耕地續定租約登記？

12 五、本院得心證之理由：

13 (一)原告是否有不自任耕作之情形？系爭租約是否無效？

14 1.按農業為國家生產力之根本基礎，然從事農業活動之人口階
15 層，往往為社會上、經濟上較弱勢之族群，故為保障農業之
16 存續與發展，我國則有以法律強行規範之方式予以特別保護
17 ，其中於40年6月7日所制訂公布之本條例即為加強對耕地承
18 租人及農業活動之保障。又本條例第1條所謂耕地之租佃，
19 係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之土地而言
20 。所謂耕地，則指現供耕作之土地，如有租賃關係存在，即
21 為耕地之租佃。而耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條
22 例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，本條
23 例第20條定有明文。故租約期滿時，承租人如有請求續租之
24 事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然
25 消滅。亦即，租約期滿時對於承租人有相當大之保護，除出
26 租人依本條例收回自耕外，只要承租人繼續承租，出租人即
27 不得拒絕，而法律直接強制出租人必須與承租人續訂租約，
28 是本條例為保護承租人，某程度已對出租人限制權利之行使
29 ，故承租人是自任耕作為目的承租使用他人土地，至為重
30 要。

31 2.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

01 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
02 回自行耕種或另行出租，本條例第16條第1項及第2項定有明
03 文。而所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地
04 供自己從事耕作之用而言。申言之，本條例制訂公布迄今已
05 逾60年，縱現今農業活動或農業型態已非立法當時所能預見
06 ，在為保障農業之存續與發展及保護承租人，並兼衡耕地出
07 租人土地使用權利遭法律強制限制，倘承租之農地，承租人
08 已無綜理農事，而係將農地全部委由他人代耕，自與自任耕
09 作之目的相悖，而屬不自任耕作。

10 3. 經查：

- 11 (1) 依被告王羨惠提出其於108年3月6日與楊松村之錄音譯文，
12 楊松村稱：「不然我一年還要8-9千元給你們…一年收2次…
13 沒耕作也要付給她（指地主）阿，有什辦法，我跟我小弟說
14 我耕作這個根本不划算，不想耕作了，我要還給他耕作…」
15 、「（被告王羨惠問：那是一年收幾次？你說我婆婆一年收
16 2次？一次是收多少錢啊？）好像300多斤的稻穀4200多元，
17 本來3,800多元還是4,300多元…」、「（被告王羨惠問：你
18 稻穀收成是你賣還是你小弟賣？）沒啦，我耕作都是我在賣
19 的」、「（沒關係啊，你稻穀賣了就比9,000多元還多了阿
20 ，怎麼會不划算？那稻穀那麼多？）我沒賺個幾千塊我划算
21 嗎，一整年一次收成大概1萬多元」、「（被告王羨惠問：
22 那麼少？才收成1萬多元？）2萬多而已啦」、「（被告王羨
23 惠問：蛤，那塊農地不算小，收成才這樣而已？）你不知喔
24 ，不然種田的多好賺阿？…稻穀工資，播種工資，cover1萬
25 多元，剩8千多元。能多好賺？我是賺幾元而已…」等語（
26 見本院審訴卷第90-93頁）。楊松村於本院審理時並不否認
27 曾與被告王羨惠有上述交談內容，是此，上開對話內容應可
28 認定係被告王羨惠與楊松村間之對話無訛。而觀之上開對話
29 內容，楊松村斯時自承系爭土地租金係由其負責耕作，並繳
30 納租金予地主，且農作物收益亦由其自己承擔盈虧等語，雖
31 楊松村於本院審理時改證稱：其僅係受原告楊景山之託在系

01 爭土地幫忙從事灌水等雜事，系爭土地租金僅由其代轉交予
02 地主，並非由其負責支付，且系爭土地上之稻米販售收益亦
03 非其收取等語（見本院卷第73-78頁）。衡情，楊松村為被
04 告楊景山親叔叔，與原告間為至親關係，是其所為證言恐有
05 偏頗原告之虞，是此，楊松村於本院審理時之證詞，是否為
06 真，尚有可疑。衡情，若系爭土地並非由楊景松實際負責耕
07 作、支付租金且負擔盈虧，為何楊松村會在無防備下與被告
08 王羨惠閒談對話中，明確表示其每年要給付2次租金予地主
09 ，且種稻之收益不多，且農作事務繁瑣等語，若上開情況並
10 非楊松村親身及親歷，其為何要為上開言論？足認系爭土地
11 應係由楊松村為自己之計算，自行決定如何耕作，並自負盈
12 虧，並非由僅由原告委由楊松村代為處理部分系爭土地上農
13 物工作及銷售事宜。是此，原告上開主張系爭土地為其自任
14 耕作云云，顯非實情。

- 15 (2) 雖原告提出估價單、秤量單、免收統一發票收據等資料，證
16 明係其出資購買農藥、肥料施作予系爭土地上，且自行出售
17 系爭土地上之農作物，負擔農作盈虧等情，惟上開證明書均
18 為私文書，被告否認其真正，且原告並未舉證證明其真正，
19 亦未提出其他事證證明上開文書記載之項目及金額均為真實
20 ，且上開金額均為原告所出資及出售系爭土地上農作物之所
21 得，自難為有利原告之認定。再者，雖證人於簡基成於本院
22 審理時時證稱：原告楊景山有在土地上系爭土地上耕作，有
23 時委託伊叫工處理農務等語（見本院卷第186-191頁。惟查
24 ：①簡基成就系爭土地上關於肥料噴灑由究何人為之乙節，
25 先證稱：系爭土地灑肥料就原告楊景山自己來弄，後卻證稱
26 ：系爭土地灑農藥都空拍；另就由何人灌水一事，其先稱楊
27 松村在系爭土地從事灌水工作，復又稱系爭土地灌水都是楊
28 景山自己，可見簡基成前後證述不一，其證詞是否為真，尚
29 非無疑。②再者，簡基成另證稱：原告楊景山有委託伊叫機
30 械跟工人等語，惟然楊景山從兩造因系爭土地有糾紛開始，
31 曾經歷會勘、調解、調處至本院審理調查等程序，期間原告

01 聲請傳喚之證人均未曾提及簡基成，僅稱；期間有耕耘、插
02 秧、收割等有些情事請鄰居楊松村堂兄幫忙聯繫」（見審訴
03 卷第67頁）。若系爭土地多年以來皆如簡基成所證述，原告
04 楊景山皆請伊幫忙叫工人，為何原告在會勘、調解、調處至
05 本院審查階段均未曾提簡基成姓名？直至109年3月始聲請傳
06 訊簡基成作證？原告所為，顯與常情有違背。③另簡基成證
07 稱；楊松村在這塊土地僅從事灌水工作，然楊松村於本院審
08 理時證稱：其於系爭土地做過灌水、施肥、灑農藥、播種、
09 除草及收成等工作（見本院卷第75-76頁），二人所述明顯有
10 異。是此，簡基成之證述有上開證述前後不一及與原告楊景
11 山及楊松村陳述不合之瑕疵，其證述自難憑採為有利原告之
12 認定。

- 13 4. 此外，三七五減租條例雖係行政法規，但規範之實質內容均
14 屬農地承租人與出租人之私權事件，應有私法自治之原則用
15 以操作處理。況三七五減租政策制訂時，本來就是國民政府
16 為了安定社會、穩定經濟而制定之特別法，提供佃農生活維
17 持與政策保護，希望佃農能夠在政策強力護航之下，累積資
18 本，購買屬於自己之土地後，能夠有效投資，發達資本。時
19 至今日，若繼續依照以前的邏輯，繼續給予「佃農身份」更
20 多保護，最末，反變成將佃農和地主都綁在土地上無法脫身
21 ，違背了扶植自耕農的初衷。是此，在基於權利衡平之原則
22 ，若承租人已非以耕作農地為維持其生活之情況下，實無限
23 制所有權人使用處分其自有財產之權利。依被告提出之資料
24 ，原告楊景山為建國交通企業有限公司（下稱建國公司）之
25 負責人，建國公司於84年3月由原告楊景山出資設立，出資
26 額高達2,400萬元，並由原告楊景山擔任董事長直至108年6
27 月16日，此有經濟部工商登記資料表可參稽，既然原告楊景
28 山為建國公司之負責人，總理公司一切業務，足認原告楊景
29 山非仰賴系爭土地耕作維生，已喪失佃農應受立法保障之必
30 要。綜上，原告並非以耕作系爭土地為主業，亦無實際從事
31 耕作，以耕作維生，即與耕地三七五減租條例之立法目的在

01 扶植自耕農及改善農民生活之基本國策，不相符合，應毋須
02 再受耕地三七五減租條例之保障。

03 (二)據上，原告主張其於系爭土地又自任耕作等語，自無所憑，
04 原告主張提起確認系爭租約存在，因該契約已為無效，原告
05 請求確認系爭土地有耕地租賃關係存在。並請求被告應協同
06 原告向高雄市大寮區公所就系爭土地辦理耕地租約訂定及耕
07 地續定租約登記，均無理由，應予駁回。

08 參、反訴部分：

09 一、被告起訴主張：因系爭土地因原告已無親自耕作，即合於「
10 不自任耕作」之要件，系爭租約應屬無效，則原告應將系爭
11 土地返還予被告，為此，依民法第767條之規定，聲明；(一)
12 原告應將系爭土地返還予被告。(二)願供擔保請准宣告假執行
13 。

14 二、原告則以：系爭土地仍為其自任耕作，並無被告所稱「不自
15 任耕作」之情，系爭租約仍屬有效，是被告請求返還系爭土
16 地，自無理由。並聲明：駁回被告之訴。

17 三、本院判斷如下：

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

23 肆、綜上所述，兩造間之系爭三七五租約既因原告有未自任耕作
24 之情事而無效，從而，原告依三七五減租條例第16條第2項
25 規定請求確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係存在；及請
26 被告配合辦理耕地三七五減租之租約續約登記，均無理由，
27 應予駁回。另被告依民法第767條之物上請求權，請求原告
28 將系爭土地予返還，為有理由，應予准許。

29 伍、被告反訴勝訴部分兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免
30 為假執行，經核於法相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之
31 。

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

03 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

05 民事第一庭 法 官 張茹綦

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

10 書記官 許麗珠