

【裁判字號】85,台上,423

【裁判日期】850229

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第四二三號

上訴人 丙 ○ ○

乙 ○ ○

邱良妹

劉邱清妹

被上訴人 甲 ○ ○

訴訟代理人 阮世賢律師

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十四年三月十三日台灣高等法院高雄分院第二審更審判決（八十三年度上更(一)字第一一一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落屏東縣潮州鎮○○○段六號田地面積一點八九六〇公頃，於民國三十八年六月十三日，由原所有人林玉祥將其中如第一審判決附圖（下稱：附圖）所示B、C部分面積共〇點六〇二六公頃（下稱：訟爭土地）出租與上訴人之被繼承人邱盛金耕作（按：邱盛金於八十三年八月五日死亡），訂有私有耕地租約。伊於同年八月十一日買受該筆土地之全部，繼受為出租人。詎邱盛金竟於五十幾年間，將訟爭土地內之附圖所示C部分面積〇點〇九四四公頃交與訴外人林松竹代耕代管，並在附圖所示B部分土地上建築鋼筋水泥造房屋使用，顯已不自任耕作。依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，原訂租約應屬無效等情，求為命上訴人將訟爭土地之地上物除去，交還土地與伊之判決。

上訴人則以：伊之被繼承人邱盛金僅將訟爭土地內之附圖C部分，轉作種植蓮霧及檳榔，並未轉租或借與其外甥林松竹使用。其於七十四年間擬建造之鋼筋水泥造工寮，於未建成前即已拆除，更無不自任耕作情形等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，無非以：被上訴人主張上訴人之被繼承人邱盛金將訟爭土地內如附圖所示C部分，交與訴外人林松竹代耕代管之事實，已據證人鍾國全、劉賴榮妹等人於另案台灣屏東地方法院（下稱：屏東地院）七十六年度訴字第一七九三號被上訴人請求林松竹交還土地事件（按：嗣經本院八十年度台上字第三四九號判決被上訴人敗訴確定。）及本件審判中供證該C部分由林松竹種植蓮霧、檳榔等情甚詳，林松竹亦坦承其幫助邱盛金耕作附圖C部分土地達十年以上無訛，核與邱盛金自承伊因老邁，由林松竹代勞種植蓮霧等語相符。足認被上訴人之主張為真實。次查，依被上訴人於七十四年間所攝得邱盛金在訟爭土地上興建房屋之照片顯示，該興建房屋之面積甚廣、地基係以紅磚築高，加填砂石級配，樑柱以鋼筋為骨，殊非一般工寮、柴房之粗糙結構可比。且原審於八十三年十一月二十五

日勘驗現場時，經挖掘，猶見房屋拆除後留存於附圖B部分上之鋼筋水泥樁及地基，上訴人抗辯該屋係供工寮之用，非供人居住云云，自不足採。是邱盛金既將所承租訟爭土地（耕地）之一部分即附圖C部分託由訴外人林松竹代耕，及將他部分供為房屋基地使用，擅自變更耕地用途，應屬「不自任耕作」。其與被上訴人間就訟爭土地之耕地租約，依耕地三七五減租條例第十六條第一、二項規定為無效。被上訴人據以訴請上訴人將訟爭土地之地上物除去，交還土地與被上訴人，並無不合等詞，為其判斷之基礎。

查上訴人於原審抗辯：「訟爭土地上圍鐵絲網、製鐵門、除草、施肥、採收等，均由上訴人處理，有證人林明乾、林潘雪梅、徐林福珍、林伯恩於另案（屏東地院七十六年度訴字第一七九三號）之證言可稽。……至於採收，因僅有十多株（蓮霧），全由上訴人自行處理。鍾國全亦證述：『我沒有看到林松竹採訟爭土地上之蓮霧』，在在均足以證明非如被上訴人之主張」等語（見：原審「上」字卷一四二、一四三頁）。參諸證人林松竹供證：「我拿蓮霧幼苗給上訴人（我舅舅邱盛金）種植，是上訴人自己種，我指導他種，是上訴人自己收成。」（見：同上卷四十六頁），及證人劉賴榮妹結證：「我看到林松竹種蓮霧樹，但沒有講他在耕種訟爭土地，採收的事我不知道」（見：同上卷一七二、一七三頁）各等語，上訴人之抗辯似非全然無據。原審未詳予斟酌，明上訴人前述攻擊防禦方法不足採之意見，遽謂訟爭土地內如附圖所示C部分，已由上訴人交與訴外人林松竹代耕代管，而為不利於上訴人之認定，自嫌速斷。況耕地三七五減租條例第十六條第一項所定之「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。倘上訴人之被繼承人邱盛金祇因「老邁」致其耕作勞力減弱，始託其甥林松竹代種蓮霧，其餘諸事，尚自行處理，依同條第三項所定：「承租人因服兵役致耕作勞力減少，而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租」之同一法理，即不得謂上訴人或其被繼承人有違反「自任耕作」之義務。原審未詳加研求，所為上訴人違反「自任耕作」規定之判斷，亦非允洽。其次，上訴人已否認有在訟爭土地上興建鋼筋水泥造房屋居住之事實（見：原審「上更一」字卷一一八、一一九頁），被上訴人寄交上訴人之存證信函復僅指陳上訴人「準備建築房屋」（見：原審「上」字卷八四頁），依現場照片顯示，訟爭土地上更祇有未灌注水泥之鋼筋立柱（見：原審「上更一」字卷三八頁），並無現成之房屋，原審認定上訴人經建妥「供人居住使用」之房屋而未明其所憑以認定之依據，不無判決不備理由之違法。如上訴人始終未建築非屬農舍之鋼筋水泥造房屋，而祇任令該基地部分荒蕪「不為耕作」，且其荒蕪之面積非小，依七十二年十二月二十三日修正施行之耕地三七五減租條例第十七條第一項第四款規定：「非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，耕地出租人得於租佃期限屆滿前，「終止」租約之旨，原審遽認兩造間原訂之租約為「無效」，尤有商榷之餘地。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 二 十 九 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

法官 顏 南 全

法官 洪 根 樹

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 十 一 日

V