

【裁判字號】102,台上,343

【裁判日期】1020227

【裁判案由】因租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第三四三號

上 訴 人 李施佩蓮

李 修 仁

李 碧 月

李 修 竹

李 碧 姿

李 文 廷

李 汝 鏘

李 汝 成

黃李鸞

李 東 熹

李 肅

李 靜

李 東 曉

共 同

訴訟代理人 徐 盛 國律師

被 上 訴 人 陳 德 球

上列當事人間因租佃爭議事件，上訴人對於中華民國一〇一年三月二十日台灣高等法院台中分院第二審判決（一〇〇年度重上字第一三三號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人前承租伊所有坐落台中市○○區○○段○○○地號、五一六地號耕地及同段四二七地號耕地內如第一審判決附圖（下稱附圖）一編號C所示面積一五二一・九三平方公尺，及同段四二八地號耕地內如附圖一編號A所示四五三・八四平方公尺耕地（下合稱系爭耕地），訂立耕地三七五減租條例租約。詎被上訴人自民國八十六年間遷入台北市文山區居住，並擔任戶長後，竟將系爭耕地交訴外人楊尚雄耕種，且在系爭耕地內放置貨櫃及木板雜物等，顯屬變更農地之用途，足見其並未從事耕種，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第十六條第一、二項規定，系爭租約應屬無效。又被上訴人在四二七地號耕地內蓋三間房舍（下稱系爭房舍），多年來任其荒廢，未充作置放農具之用，並在該耕地內放置貨櫃屋，出借訴外人陳達源存放金

紙，將上開土地供作其他非耕作之用。系爭房舍占用之基地達三六・六九平方公尺，耕地中間鋪設之水泥地面之面積達三〇餘平方公尺，被上訴人嗣雖已將貨櫃屋移走，然伊於一〇〇年八月二十七日拍照，該部分仍為土石堆砌之平地，未有耕作之行爲，系爭五一〇、五一六地號耕地內如附圖二編號D、C以外之耕地亦有未為耕作情事，顯有非因不可抗力繼續一年不為耕種情事，依減租條例第十七條第一項第四款規定，伊亦得終止系爭租約，伊已於第一審以準備書狀(四)繕本之送達作為終止租約之意思表示（該租佃爭議事件，兩造業經前台中縣太平市公所耕地租佃委員會及前台中縣耕地租佃委員會調解、調處不成立）等情，爰依減租條例第十六條第一、二項及第十七條第一項第四款規定，求為命被上訴人返還系爭耕地之判決。

被上訴人則以：伊將其戶籍遷至台北市文山區與是否自任耕作，無必然關聯性。伊與配偶仍居住在系爭耕地旁房屋，雖利用農閒至台北市居住並探視兒孫，但與配偶輪留留守系爭耕地農作，農忙時，伊請住在系爭耕地附近之妹婿楊尚雄協助整理耕地與採收，尚非不自任耕作。伊在系爭耕地上搭設二間供工作使用之工寮及鋪設水泥地均是利用耕地入口處及耕地之走道，不影響竹筍之種植，應屬減租條例第十三條規定之「耕地特別改良物」，伊並未出借他人放置貨櫃屋貯放金紙錢，系爭租約之原始租約書，簽訂於台灣光復初期實施三七五減租初始，當時租約位置未經測量，亦無精確之承租位置地籍圖，無明顯之地界可查。縱伊於系爭五一〇、五一六地號耕地內尚有部分耕地未耕作，乃因兩造簽訂三七五租約時，未作精確指界測量所致，不可歸責於伊，亦無繼續一年以上不為耕作之情事等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴判決廢棄，改判駁回上訴人之訴，無非以：被上訴人之被繼承人陳樹枝前向上訴人之被繼承人李汝焜、李汝舟、李長根承租系爭耕地，陳樹枝亡故後，由被上訴人繼受承租權，李汝焜亡故後，其繼承人為上訴人李東熹以次四人；李汝舟亡故後，其繼承人為上訴人李施佩蓮以次六人；李長根亡故後，其繼承人為上訴人李汝鏘以次三人等情，為兩造所不爭，已堪信為真實。且證人賴建志、林雪如之證詞，均無法證明被上訴人有不自任耕作情事，證人楊尚雄更證稱被上訴人確於系爭耕地耕作，沒空時，會拜託伊去幫忙等語。至被上訴人有自楊尚雄之住址寄租金，或由楊尚雄代收租金收據或自台北住處寄租金，固屬事實，然無從憑此即認定係由楊尚雄代為耕作系爭耕地。而被上訴人自九十二年一月一日起至一〇〇年六月三十日止，共六次在台北市或新北市之醫療院所就醫，此因其子女住在台北市或新北市，當其前往探視其子女時，利用該時間去當地之醫療院

所就醫，並無違常理，該就醫記錄亦無從作為否定被上訴人「自任耕作」之證據。又被上訴人戶籍之遷徙其對於系爭耕地是否「自任耕作」，亦無必然之關聯性，上訴人請求調查被上訴人戶籍遷徙情形，核無必要。其次，減租條例第十六條規定耕地承租人應自任耕作，所謂耕作，應係指承租人不得將承租之耕地，供非農業用地而言。系爭耕地上種植有竹筍林等，五年生竹約二百九十一叢，三至五年生之荔枝樹約一百顆，西北側有一片公墓，被上訴人在系爭耕地上搭建系爭房舍，並設置貨櫃屋，惟系爭房舍均已破損，其建材為木板、鐵片等物，系爭房舍與貨櫃屋之構造及陳設均甚簡陋，顯無法供人居住使用。系爭房舍外鋪設有水泥地板及安裝一爐灶，該水泥地位於系爭耕地竹林內之通道，乃為方便暫時放置已採收之農產品、運輸台車等；爐灶則作為滾煮未賣出之剩餘竹筍之用，符合農業發展條例第三條第十款規定之供其他農用之土地，難認被上訴人已將此部分耕地變更為非農業用地，而有不自任耕作情事。況證人陳達源並證稱被上訴人在墳墓旁種植廣大的竹筍，因墳墓較多，所以向伊購買大量金紙使用，所購金紙放在貨櫃內等語，陳達源既經具結程序擔保其證言之可信性，且與兩造無親屬關係，與上訴人更無嫌隙，自無甘冒偽證罪責而為不實陳述之必要，其證詞堪認可採。因楊尚雄等人已證述明確，上訴人請求被上訴人本人到庭，核無必要。又減租條例第十七條第一項第四款規定所謂「不為耕作」，係指承租人就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪；或任第三人占用承租耕地，未積極排除，致影響耕地之原來使用者而言。是承租人依耕地使用目的（耕作或供便利耕作之必要使用）使用耕地，雖偶有第三人未經許可占用該耕地，承租人未予積極排除，倘該侵害未致該耕地無法為原有之耕作使用，即不影響耕地租賃目的，自與「不為耕作」有間，出租人無依前開規定終止系爭租約之餘地。再者，系爭貨櫃屋面積十四平方公尺，只占租約面積之0.26%，所占用之土地面積極小，不影響被上訴人原自任耕作，上訴人依上開規定，終止租約，實不符比例原則。另系爭耕地之租約最早始於六十八年一月一日，當時未要求租約當事人檢附出租面積、出租位置，嗣經兩造於彰化縣彰化地政事務所九十七年十月三日核發之地籍圖謄本上就承租位置為如地籍圖螢光筆標示範圍為簽章確認無訛。然系爭租約是被上訴人繼承而來，原始租約之租賃標的僅載面積○·五三五四公頃，其詳細、正確範圍、位置為何？未經實地測量並予圖示，嗣系爭耕地之地號及面積迭經分割、重測、市地重劃改變致與租約所示不符，上訴人李文廷復表明是佃農先在耕作，地主才將佃農耕作的範圍交給佃農，再訂立契約，所以沒有點交的問題等語，足見兩造並未實際點交租約位置，致系

爭租約標的位置不明，縱被上訴人實際耕作面積有未達系爭租約出租面積之情，應是其無法確定承租位置，就該部分未耕作，實不可歸責於被上訴人。上訴人主張被上訴人就系爭耕地有不自任耕作，系爭租約因之無效，及有部分非因不可抗力繼續一年不為耕作事實，均不足取，則其依減租條例第十六條第一、二項及第十七條第一項第四款規定，請求如上述聲明，皆無理由等詞，為其判斷之基礎。

按減租條例第十六條第一項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；如承租人以承租之土地一部或全部建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列，應構成同條第二項所定原訂租約無效之原因（本院七十年台上字第四六七號判例參照）。被上訴人在承租耕地上設置面積約十四平方公尺之貨櫃屋，其內置放金紙等情，為原審確定之事實（原判決第八頁）。果爾，則上訴人主張被上訴人就承租之系爭耕地有部分不自任耕作情形，是否全無足採？即滋疑問。原審未詳予究明該貨櫃屋是否供耕作之用，遽為不利上訴人之判斷，已嫌速斷。況上訴人就此曾於原審主張被上訴人除將貨櫃屋借陳達源存放大量金紙，復將之供他人堆置水果等物品等語（原審卷一七九頁），並提出與陳達源之錄音光碟、照片（同上卷七一頁至七三頁、一八七頁、一八八頁）為證。原審就上訴人此項重要之攻擊方法，翫置不論，亦未敘明不足採信之理由，尤有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。又減租條例第十七條之終止租約，係指耕地租約原為有效，經有終止權人為終止租約意思表示後，租約往後失效，與同條例第十六條所定耕地租約無效不同，兩者無法併存，上訴人為終止租約表示，須以系爭租約有效為前提，而系爭租約是否有無效情形，既有疑義，上訴人終止租約是否合法？本院尚無從審酌，爰併予發回。又上訴人依租約無效及終止租約規定請求返還耕地，究係預備合併？選擇合併？或為重疊合併？案既經發回，原審法院宜併予闡明，以利當事人舉證及辯論，附此指明。

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、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 二十七 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 王 仁 貴

法官 陳 玉 完

法官 鄭 傑 夫

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇二 年 三 月 十二 日
m