

【裁判字號】99,台上,1576

【裁判日期】990826

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一五七六號

上訴人 甲○○○

訴訟代理人 王世勳律師

被上訴人 乙○○

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國九十九年五月四日台灣高等法院台南分院第二審判決（九十八年度上字第一九四號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件上訴人主張：兩造就伊所有坐落台南縣仁德鄉○○段一二八二地號、地目田、面積一、四三五．一三平方公尺土地（下稱系爭土地）訂有耕地租約，約定每三年依第一年甘蔗、第二年稻穀、第三年甘藷輪作一次，租額為正產物總收穫量千分之三七五，即第一年甘蔗三、八九五台斤、第二年稻穀一五五台斤、第三年甘藷一、一一〇台斤，於每年十月折合現金繳納。惟被上訴人自民國六、七十年間起，擅自變更耕作性質，在部分系爭土地上興建豬舍供第三人或自己養豬使用，顯未自任耕作，依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，上開耕地租約即為無效，伊自得本於所有物返還請求權、不當得利返還請求權，請求被上訴人拆屋還地及返還相當於租金之不當得利，並確認兩造間之耕地租賃關係不存在。縱認前開耕地租約仍屬有效，伊亦得請求被上訴人依約給付地租等情。爰先位聲明請求確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在；被上訴人應將系爭土地上如第一審判決附圖（下稱附圖）所示A部分鐵皮屋、B、C部分石棉瓦屋拆除，並交還系爭土地予伊；應給付伊五萬四千八百八十六元，及自九十九年一月一日起至其拆屋還地之日止，按年給付伊二萬八千二百四十三元。備位聲明請求被上訴人自九十七年一月一日起，每三年依第一年甘蔗三、八九五台斤、第二年稻穀一五五台斤、第三年甘藷一、一一〇台斤，於每年十月按給付時之市價折付新台幣。（第一審判決駁回上訴人先位之訴，並對其備位之訴為一部勝訴、一部敗訴之判決後，上訴人就先位之訴提起上訴，並於原審變更返還不當得利之聲明如上）。

被上訴人則以：伊父母為善用廚餘，多年前經上訴人之父同意，於系爭土地上搭建豬舍飼養少數豬隻，嗣未飼養已棄置多年，現

供伊放置農具用。伊既無不自任耕作之情事，上訴人主張兩造所訂耕地租約無效，即屬無據等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上訴人先位請求確認租賃關係不存在及拆屋還地部分所為其敗訴之判決，駁回其上訴及變更之訴，係以：兩造就系爭土地訂有耕地租約，約定每三年依第一年甘蔗、第二年稻谷、第三年甘藷輪作一次。上訴人主張被上訴人將系爭土地交由訴外人搭建豬舍使用，並未舉證以實其說，為不足採。又系爭土地上如附圖 B、C 部分所示之石棉瓦屋，面積甚小且老舊，衡情難供一般住家使用，參以第一審履勘時其內堆置雜物及農具，該等建物應係便利耕作之簡陋農舍。至如附圖 A 部分所示之鐵皮屋，面積雖達一〇五・六五平方公尺，且於六、七十年曾供飼養豬隻之用，但按所謂耕作，包括漁牧，此觀土地法第一百零六條第二項規定自明。參以台灣地區之農地面積普遍不大，各項農作物之生長期及收穫期亦長短不一，農民為增加經濟收益改善生活，及充分利用耕地，常於種植約定主要作物期間，同時在農地內混合飼養家禽及牲畜，是承租人將耕地一部分供飼養家禽及牲畜用，苟未影響主要耕作項目內容，復非以之作為生財方式時，尚難認其有改充耕作以外使用之不自任耕作情形。上開鐵皮屋僅占系爭土地百分之七，如扣除養豬設備占用之空間，可供養豬之欄舍不大，且已老舊現未飼養牲畜及家禽，足見該鐵皮屋係被上訴人父母多年前為善用廚餘所搭建，僅飼養少數豬隻，嗣未飼養已棄置多年。加上被上訴人並未廢止在系爭土地上種植主要作物，亦非以飼養豬隻作為生財方式，揆之前開說明，要難認其有改充耕作以外使用之不自任耕作情形。綜上所述，上訴人以被上訴人未自任耕作，主張兩造就系爭土地所訂耕地租約為無效，不足採取，從而本於所有物返還請求權及不當得利返還請求權，請求如其前揭先位聲明所示，洵屬無據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按耕地三七五減租條例第一條所謂耕地之租佃，即土地法第一百零六條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者而言。故耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作。又所稱耕作，依土地法第一百零六條第二項規定，雖包括漁牧，但此係謂自始約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用而已，並非凡屬耕地租用即可任意變更農地原有性質而為漁牧。是原為種植農作物之耕地租約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，並興建設施，自屬不自任耕作。兩造就系爭土地所訂之耕地租約，係約定該土地每三年依第一年甘蔗、第二年稻谷、第三年甘藷輪作一次，而系爭土地上如附圖

A部分所示之鐵皮屋，既曾供飼養豬隻之用，且面積一〇五・六五平方公尺達該土地百分之七，則依上開說明，能否謂被上訴人無不自任耕作之情事，即有再推研之餘地。倘被上訴人有不自任耕作之情形，縱令此情僅存在於系爭土地之一部，依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，兩造間之耕地租約亦屬全部無效。又耕地租約無效後，除兩造合意另行成立租賃關係外，並不因被上訴人嗣後未再飼養豬隻及棄置鐵皮屋不用，而使原已無效之租約恢復其效力。乃原審以前揭理由，為上訴人不利之判決，要難謂當。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、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 八 月 二 十 六 日
最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 福 來
法官 陳 國 禎
法官 陳 重 瑜
法官 吳 麗 女
法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 六 日
E