



# 承租人不自任耕作與違法轉租

## —— 耕地三七五減租條例第十六條收回耕地之事由

吳從周 · 臺灣大學法律學院助理教授

出租人甲與承租人乙就宜蘭縣宜蘭市某號土地訂有耕地租約，詎乙不自任耕作，將該地轉租予其弟丙耕作，丙並於該地上興建房屋、搭蓋棚架，供丙自己與其家人居住與停放機車之用，甲爰依耕地三七五減租條例（下稱「減租條例」）第十六條之規定，請求返還系爭土地，有無理由？

◎ 關鍵詞：自任耕作、轉租、收回耕地、租約無效、農舍

### ◎ 爭點

耕地承租人在承租之土地上擅自建築房屋居住，是否構成減租條例第十六條之「不自任耕作」？

### ◎ 分析

減租條例第十六條之「非自任耕作」及「轉租」之內涵為何，涉及出租人能否主張收回耕地，乃特種租賃實務上之重要問題，茲分別討論如下：

#### 一、非自任耕作

#### (一) 興建農舍非便利耕作，係為解決佃農家族居住問題

在承租耕地上允許有農舍之存在，惟所謂「農舍」，乃以便利耕作而設，並不以解決佃農家族實際居住問題為目的（最高法院六十四年台上字第五七一號判例）。

本此判例意旨，最高法院九十年度台上字第四五九號判決並詳細指出：「減租條例第十六條第一項所謂自任耕作，必須承租人將承租耕地供自己耕作之用，始足當之，如承租人在承租耕地上建築房屋或供其他非耕作目的之使用，均應解為非自任耕作，而使原訂租約無效。又承租人在承租耕地上固允許有農舍之存在，但此所謂農舍，乃以便利耕作而設，且確有其必要者為限。……上訴人新建之水泥牆平房共有房間五間，其中房間二間放置肥料、農具，其餘廚房、臥室、廁所各一間，……是上訴人擅自在承租之耕地上興建房屋供自己居住使用，即應認係非自任耕作。」