臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2110號

01
02
03 原 告 邱煥城
04 邱志浩
05 邱志晃
06 邱志威
07 邱志明
08 邱耀台
09 邱鍾仁

10 兼

11 上七人共同

12 訴訟代理人 邱永祥

13 被 告 林有任

14 李林富枝

15 張林秀榮

16 范揚玉

17 范振勳

18 范振良

19 范慧美

20 林秀燕

21 林秀燃

22 林牡丹

23 兼上一人

24 訴訟代理人 林秀燕

25 被 告 劉仁民

26 劉秀琴

27 劉美穗

28 兼上一人

29 訴訟代理人 劉秀芬

30 被 告 林妍如

31 林譽恒

32 訴訟代理人 吳玉珍

01 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國108年2月22日辯論終
02 結，判決如下：

03 主 文

04 確認兩造間就坐落桃園市○鎮區○○段五二○、五二二、五二五
05 、五六四、五六五、五六八、五七一、五七四、五七四之一、五
06 八○、五八六、五八六之一地號土地之耕地三七五租賃關係（租
07 約字號：平高字第七九號）不存在。

08 被告應將第一項所示土地返還予原告。

09 訴訟費用由被告負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 一、出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮
13 、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由
14 直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，
15 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關
16 ，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案件
17 非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26條第
18 1項、第2項前段定有明文。本件兩造間因就桃園縣平鎮市
19 公所（現改制為桃園市平鎮區）平高字第79號租約（下稱系
20 爭租約）發生爭議，前經桃園市政府平鎮區公所耕地租佃委
21 員會調解而不成立，嗣經桃園市耕地租佃委員會調處，因到
22 場的承租人不服調處結果（這些承租人還因此拒絕在調處筆
23 錄上簽名），遂由桃園市政府移送本院審理等情，有桃園市
24 政府耕地租佃委員會「平高字第79號」租佃爭議、調處不成
25 立案全宗可稽，本件起訴合乎前開規定，合先敘明。

26 二、確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起
27 。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
28 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
29 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
30 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
31 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例要

01 旨參照)。本件原告主張兩造間系爭租約無效，被告16人則
02 否認其主張，而系爭租約之效力，關乎被告16人是否有權使
03 用系爭租約之標的物即坐落桃園市○鎮區○○段520、522
04 、525、564、565、568、571、574、574之1、580
05 、586、586之1土地(下以地號稱之，合稱系爭土地)、
06 原告8人又得否請求返還該等土地，則兩造對此法律關係存
07 否顯有爭執，以致原告8人在私法上之地位即有受侵害之危
08 險，且此項危險得以確認判決除去之，應認原告8人有即受
09 確認判決之法律上利益，本件起訴與前開規定相符。

10 三、本件被告李林富枝、張林秀榮、范揚玉、范振勳、范振良、
11 范慧美、劉仁民、劉秀琴、劉美穗經合法通知，未於言詞辯
12 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
13 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體事項：

15 一、原告8人主張：

16 (一)系爭土地原為訴外人邱江幼娥所有，自民國38年起陸續以
17 系爭租約出租予訴外人林新英而成立耕地三七五租約。邱
18 江幼娘於64年4月25日死亡，原告8人因輾轉繼承或受贈
19 與而成為系爭土地之共有人，被告16人則為林新英之繼承
20 人。

21 (二)原告8人於104年間測量地界時發現，系爭租約所載耕地
22 上遭人放置貨櫃及丟棄大量垃圾，且部分土地已多年荒廢
23 未為耕作，遂主張租約無效及終止租約，要求註銷租約登
24 記並收回耕地，於104年4月2日向桃園市平鎮區公所耕
25 地租佃委員會申請調解而不成立；嗣移送桃園市政府調處
26 ，又因桃園市政府命桃園市平鎮區公所補正相關資料，桃
27 園市平鎮區公所遂通知兩造定期於106年6月26日會勘使
28 用現況，經會勘後，發現被告16人於522、580地號土地
29 分別堆放貨櫃及廢棄物及土石方，而有未自任耕作之事實
30 ，又525、564、565、586、586-1地號土地現場為雜
31 草、樹木，並無耕作，且查無休耕紀錄而有廢耕之情形。

01 (三) 綜上所述，被告16人確有違反耕地三七五減租條例第16條
02 第1項、第2項及第17條第1項第4款，而使系爭租約有
03 無效或業經合法終止，爰訴請確認兩造以系爭租約約定之
04 租賃關係不存在，並請求被告16人返還系爭土地等語。

05 (四) 並聲明：如主文第1、2項所示。

06 二、被告則以：

07 (一) 被告林有任、林秀燕、林牡丹以：

08 1. 被告林有任、林秀燕已經在系爭土地上耕作了40年，無法
09 接受現在原告8人要把土地拿回去；在土地上放東西的是
10 向原告8人租用的土地，被告林有任只是借鄰居放一下，
11 被告林秀燕則以為放東西的是賣掉的那塊，不知道是租用
12 土地的範圍等語，以資抗辯。

13 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 (二) 被告林秀燃、劉秀芬、劉美穗以：

15 1. 被告林秀燃的母親還在世時，實際有在耕作，收成稻作也
16 有交租穀；後來土地交給被告林有任後，不確定被告林有
17 任怎麼處理；因土地沒有鑑界，有時候難免鄰居放東西過
18 來，會跟鄰居說看能不能移走等語，以資抗辯。

19 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

20 (三) 被告林妍如、林譽恆以：

21 1. 被告林妍如的父親與被告林有任是兄弟，之前都是被告林
22 妍如的父親跟祖父在耕作，租金也是被告林妍如的父親在
23 繳，被告林妍如的父親去世之後，都是被告林有任在耕作
24 ，且確實是有在耕作等語，以資抗辯。

25 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

26 (四) 被告李林富枝、張林秀榮、范揚玉、范振勳、范振良、范
27 慧美、劉仁民、劉秀琴、劉美穗經合法通知，於言詞辯論
28 期日未到場，亦未提出答辯書狀爭執。

29 三、承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。
30 承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自
31 行耕種或另行出租。承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承

01 租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。耕地租約在租
02 佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四、非因不
03 可抗力繼續一年不為耕作時。耕地三七五減租條例第16條、
04 第17條第1項第4款定有明文。所謂「原訂租約無效」係指
05 原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，且依其規定之本
06 旨，自係指全部租約無效而言（最高法院70年台上字第4637
07 號、80年台再字第15號、46年台上字第57號判例要旨參照）
08 。是承租人不自行耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部
09 ，不論其面積多寡，全部租約亦屬無效，該無效乃於上開行
10 為發生時即當然歸於無效。又耕地租賃者，係以支付地租而
11 耕作他人之農地為要件，而所謂耕作者，指目的在定期收穫
12 ，而施以人工於他人之土地上以種植、採收、澆水、施肥、
13 除草、噴藥及管理等農事栽培農作物而言（司法院院字第
14 738號解釋、最高法院44年台上字第611號、63年台上字第
15 1218號判例要旨參照）。自行耕作者，乃承租人施以人工於
16 出租人土地上栽培農作物定期收穫，則農地承租人自不得
17 將耕地全部或一部轉租於他人，或將耕地借與他人使用、交
18 換耕作，或有其他未自行耕作其承租耕地，任意變更用途或
19 無正當理由而任命荒蕪（最高法院63年台上字第1218號判例
20 要旨、80年台上字第2716號、71年台上字第4249號判決意旨
21 參照），抑或興建房屋巷道通路，堆置物品等非為農耕使用
22 ，以防杜承租人將承租耕地轉租他人從中漁利，致加重次承
23 租人之負擔，確保佃農自行耕作使用耕地之基本權益，並促
24 進土地利用，從而貫徹農地政策之有效執行（最高法院48年
25 台上字第1362號、76年台上字第2222號判決意旨參照）。

26 四、得心證之理由：

27 （一）本件原告8人主張：系爭土地原為邱江幼娥所有，而自38
28 年起，陸續以系爭租約出租予林新英而成立耕地三七五租
29 約；邱江幼娥於64年4月25日死亡，原告8人因輾轉繼承
30 或受贈而成為系爭土地共有人，被告16人則為林新英之繼
31 承人等情，有租約登記申請書、登記簿、耕地土地異動清

01 單及戶籍謄本等件附卷可佐（見本院卷第14至127、129至
02 139頁），且為被告林有任、林秀燕、林秀燃、劉秀芬、
03 林妍如、林譽恒所不爭執，加以被告李林富枝、張林秀榮、
04 范揚玉、范振勳、范振良、范慧美、劉仁民、劉秀琴、
05 劉美穗經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出答
06 辯書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1
07 項前段，視同自認，堪信原告8人起訴前揭主張為真實。

08 (二) 原告8人主張：522、580地號土地有堆放貨櫃及廢棄物
09 及土石方，又525、564、565、586、586-1地號土地
10 現場為雜草、樹木，並無耕作，且查無休耕紀錄等情，並
11 提出照片為證（見本院卷第25至37頁），該等照片內，確
12 有系爭土地堆放貨櫃、廢棄物及土石方，以及雜草、樹木
13 叢生且未見耕作之情事，依耕地三七五減租條例第16條第
14 1項規定，系爭租約應已歸於無效，原告8人訴請確認兩
15 造間以系爭租約約定之耕地租賃關係不存在，並依同條第
16 1項請求被告16人返還系爭土地，為有理由，應予准許。

17 (三) 被告林有任、林秀燕、林秀燃、劉秀芬、林妍如、林譽恒
18 固然不同意原告8人的請求，但除了空言有耕作之外，沒
19 有提出任何證據來證明自任耕作的事實。被告林有任、林
20 秀燕、林秀燃、劉秀芬、劉美穗空言抗辯貨櫃、廢棄物及
21 土石方是鄰居放的云云，但細繹其辯詞，被告林有任稱借
22 鄰居放一下東西云云、被告林秀燕稱以為放東西的是賣掉
23 的那塊，不知道是租用土地的範圍云云、被告林秀燃、劉
24 秀芬、劉美穗則稱土地沒有鑑界，有時候難免鄰居放東西
25 過來云云，自相矛盾，莫衷一是，唯一的共通點是推給鄰
26 居，卻沒有提出證據，甚至連什麼鄰居、哪一個鄰居都講
27 不出來，堪稱幽靈鄰居抗辯！何況從照片所顯示貨櫃生鏽
28 、包裝廢棄物的塑膠袋風化破損、雜草、樹木橫生蔓延的
29 情況，原告8人所指未自任耕作的情形，不是十天半個月
30 ，至少應在一年半載以上，被告林有任、林秀燕可以忍受
31 系爭土地長期堆放廢棄物，卻說無法接受原告8人把土地

01 拿回去云云，顯然只是臨訟編造的場面話。此部分抗辯於
02 法無據，並無可採。

03 (四) 系爭租約既然已經因為耕地三七五減租條例第16條第1項
04 規定而歸於無效，則被告16人有沒有同條例第條第17條第
05 1項第4款所規定的情形，於本件判決結果不生影響，本
06 院因此不予審酌，附此敘明。

07 五、綜上所述，原告8人訴請確認兩造間以系爭租約所訂定之耕
08 地租賃關係不存在，並依耕地三七五減租條例第16條第2項
09 規定，請求被告16人返還系爭土地，為有理由，應予准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
11 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

12 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
13 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
14 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
15 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
16 訟法第87條第1項、第78條、第79條分別定有明文。本件訴
17 訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第3項。

18 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
19 第1項前段、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 3 月 15 日
21 民事第四庭 法官 孫健智

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 108 年 3 月 18 日
26 書記官 陳子彤