

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2449號

原告 陳文伸
周陳富美
陳貴美
陳弘毅
陳晴美
陳賢美
陳中和
陳世強
陳世予

追加原告 何松燕
陳子康
陳文遠
曾瑞英
陳長昀
徐惠琴
徐稚妍
陳俊任
陳盈方
黃鈞緯
黃桂沄
黃玉耀

兼上一人
法定代理人 黃建熹
共同
訴訟代理人 潘維成律師
被告 盧源福
訴訟代理人 鍾儀婷律師

上列當事人間租佃爭議事件，於民國109年12月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告及追加原告之訴駁回。

訴訟費用由原告及追加原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。經查，本件兩造間因耕地租佃發生爭議，先經桃園市大溪區公所耕地租佃委員會調解不成立，嗣經桃園市政府耕地租佃委員會調處，原告不服調處結果，經桃園市政府移送本院審理，有桃園市政府檢送之「租佃爭議調解、調處不成立案全宗」卷（下稱調處卷）可憑。雖追加原告未參與調解、調處，惟查，原告既已出席調解、調處而不成立，即令追加原告全體出席，調解、調處依然無從成立，只有移送法院審理之一途。且減租條例第26條第1項所以規定租佃爭議須經調解、調處始得起訴，無非旨在保持情感減少訟累，但當事人一造死亡後，其繼承人確數若干他造未必十分明瞭，調查亦極費時，果其聲請調解、調處時已列其中已知之繼承人為對造，而其餘繼承人有所漏列，則為訴訟便宜起見，宜認為該事件已踐行該條項所定之調解調處程序而准予追加，否則未免勞民費事，有違立法真意（最高法院62年度第2次民庭庭推總會議決議參照）。是以本件起訴程序合於首揭規定，合先敘明。二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查，原告原依減租條例第16條第1、2項規定，請求確認耕地租約不存在，嗣追加依同條例第17條第1項第4款規定為請求；另追加原告主張其等亦為耕地

租約出租人而追加起訴，核上開訴之追加與原訴均基於同一耕地租約存否之同一基礎事實，其訴訟資料相同，證據資料具同一性或一體性而得相互援用，且無礙被告防禦權之行使，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告及追加原告主張：伊等為坐落桃園市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱2751地號土地）、同段2792地號土地（下稱2792地號土地，與2751地號土地合稱系爭土地）共有人，訴外人陳能愛與訴外人盧阿義曾就系爭土地訂有溪鎮源字第38號耕地三七五租約（2751地號土地租賃範圍為0.557公頃，2792地號土地租賃範圍為0.303035公頃，下稱系爭租約），伊等因輾轉繼承陳能愛所遺系爭土地應有部分而成為系爭租約出租人，然被告承租之範圍內，如附圖（即桃園市大溪地政事務所民國108年9月2日溪地測字第1080012081號函檢附之複丈成果圖）編號B所示土地曾鋪設柏油通路（現為泥地，下稱系爭柏油通路），編號C所示土地則設置水泥通路（下稱系爭水泥通路），其餘土地亦無農作物且雜草叢生，顯有不自任耕作情事，依減租條例第16條第1、2項規定，系爭租約為無效。縱認被告無不自任耕作情形，亦屬非因不可抗力繼續1年不為耕作之情形，伊等依減租條例第17條第1項第4款規定，以109年2月14日民事準備四狀之送達，為終止系爭租約之意思表示等語。訴之聲明：（一）確認被告就2751地號土地與陳文伸、周陳富美、陳貴美、陳弘毅、陳晴美、陳賢美、陳中和、何松燕、陳子康、陳文遠、曾瑞英、陳長昀、徐惠琴、徐稚妍、陳俊任、陳盈方、黃建熹、黃鈞緯、黃玉耀、黃桂沄間之耕地三七五租賃關係（原桃園市大溪區溪鎮源字第38號租約，承租面積0.557公頃）不存在。（二）確認被告就2792地號土地與原告陳文伸、周陳富美、陳貴美、陳弘毅、陳晴美、陳賢美、陳世強、陳世予、何松燕、陳子康、陳文遠、曾瑞英、陳長昀、徐惠琴、徐稚妍、陳俊任、陳盈方、黃建熹、黃鈞緯、黃玉耀、黃桂沄間之耕地三

七五租賃關係（原桃園市大溪區溪鎮源字第38號租約，承租面積0.303035公頃）不存在。

二、被告則以：伊係於92年繼承父親之承租權，並依父親告知之承租範圍耕作，系爭柏油通路及系爭水泥通路均係他人設置，伊未授意、同意或容任他人為之，係遭他人無權占用，此與減租條例第16條第1項所指不自任耕作，及第17條第1項第4所定非因不可抗力繼續1年不為耕作之要件均屬有別，系爭租約並非無效，原告及追加原告終止系爭租約亦非合法等語，資為抗辯。答辯聲明：原告及追加原告之訴駁回。

三、陳能愛與盧阿義曾訂立系爭租約，系爭土地嗣由原告及追加原告輾轉繼承取得所有權，被告則繼承系爭租約，兩造現為系爭租約之出租人及承租人，被告承租範圍內如附圖編號B所示土地曾鋪設系爭柏油通路，編號C所示土地則設置系爭水泥通路等情，有系爭租約、系爭土地登記謄本、陳能愛繼承系統表、兩造戶籍謄本及現場照片可考（見本院卷一第43至51、56至64、156至165頁、卷二第86至108、109至215頁），並經本院會同兩造及地政人員現場勘驗，製有附圖足憑，且為兩造所不爭執，堪信屬實。

四、原告及追加原告主張被告就系爭租約有鋪設系爭柏油通路及設置系爭水泥道路等情事，依減租條例第16條第1、2項規定，系爭租約無效，其等並依同條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，系爭租約已不存在等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明文。又所謂不自任耕作，係指承租人將耕地供非耕作之用或轉租或借與他人使用而言，倘承租人僅消極不為耕作，他人未經承租人同意，乘機占用耕地，縱承租人未自行本於占有人之地位請求返還，或請求出租人排除侵害交付耕地，自不能認係上開條項所稱不自任耕作，僅生出租人得否依同條例第

01 17條第1項第4款規定終止租約而已，尚難謂原租約已因此
02 而歸於無效（最高法院89年度台上字第1265號、91年度台上
03 字第1447號民事判決意旨參照）。查系爭柏油通路之路基係
04 訴外人戴士貴所建，柏油路面為大溪區公所鋪設，系爭水泥
05 通路係訴外人戴福佳為通行住宅，約於40年前所開設等情，
06 有大溪區公所107年1月23日桃市溪農字第1070002236號函
07 檢附耕地現場會勘記錄可參（見本院卷一第41至43頁），原
08 告對此亦未爭執，堪認屬實。準此，系爭柏油及水泥通路既
09 均非被告設置，原告復未證明係被告積極借與他人使用，應
10 認被告承租之土地係遭他人無權占用，被告僅消極未請求戴
11 士貴及戴福佳返還，揆諸上開說明，難認系爭租約已因此而
12 歸於無效。是原告主張被告有減租條例第16條第1項不自任
13 耕作情形，請求確認系爭租約無效云云，並無理由。

14 (二)另按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非因不可抗力繼續1年
15 不為耕作時，得終止租約，固為減租條例第17條第1項第4
16 款所明定。然所謂耕作，指目的在定期收穫而施人工於他人
17 土地以栽培農作物而言，故「不為耕作」，乃指承租人在主
18 觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，
19 任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言，倘承租人僅係為配合農
20 業政策及維護地力而為「休耕」，其主觀上並無放棄耕作權
21 之意，即與該款所稱繼續一年不為耕作之規定有間，於此情
22 形，自不涵攝在內而無該款規定之適用（最高法院97年度台
23 上字第254號、104年度台上字第2327號判決意旨參照）。
24 經查：

25 1.系爭水泥通路係戴福佳於40年前鋪設供己通行住宅乙節，
26 已如前述，且依附圖所示，戴福佳鋪設之水泥道路係位於
27 2792地號土地與同段2752、2795地號土地相連之地界處，
28 且系爭水泥通路使用2792地號土地之面積為74.79平方公
29 尺，僅占被告承租面積2%，則綜合戴福佳鋪設水泥通路之
30 用途、位置及占用2792地號土地之比例等內容以觀，衡諸
31 一般社會經驗，被告就2792地號土地與2752地號土地相鄰

處遭戴福佳占用之情形，實難以察覺，自不得僅因戴福佳鋪設系爭水泥通路之事實，即逕認被告主觀上已放棄2792地號土地之耕作權。是原告主張被告就2792地號土地有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事云云，並非可採。

2.系爭柏油通路之路基係訴外人戴士貴所建，柏油路面為大溪區公所鋪設乙節，前已敘及，另依現場照片（見本院卷一第51頁）及附圖所示，該通路係供袋地通行使用，且系爭柏油通路面積為348.6平方公尺，僅占被告承租2751地號土地面積5,570平方公尺約6%，比例尚微，參以系爭柏油通路並非位於被告承租土地中顯而易見之中央位置，而係位於邊緣地帶，占用比例亦僅約6%，本不易發覺。另2751地號土地面積高達9,155.06平方公尺（見本院卷二第98頁），依空照圖（見本院卷一第47頁）及附圖所示，該筆土地地形狹長，又有多處呈凹凸、稜角等不規則形狀，非經精密測量，被告實無從得知合於承租面積之界線為何，遑論能進而推知所承租之土地遭他人鋪設系爭柏油路面。且系爭租約亦無圖說可供確認承租之位置、範圍，訂約之初恐係由出租人與承租人會同指出大略位置而已，益徵被告承租該筆土地之界線並非明確，況被告係繼承盧阿義之承租權，承租範圍係由盧阿義告知，縱其指界之承租面積與租約所載面積有所差異，亦難苛責被告。本院綜合上開各項情狀以觀，認被告承租2751地號土地之面積固屬特定，惟因被告僅承租該筆土地之一部分，系爭租約訂約之初亦無圖說可供核對租用範圍及位置，被告承租土地之界線為何，本非明確，被告復未證明現場有何得明顯辨識被告承租界線之界樁、圍籬、田埂、建物、電線桿等物件，可見非經專業測量，不論原告或被告實均無法知悉系爭柏油通路占用處，究為被告承租之5,570平方公尺範圍內，抑或被告未承租之區域，自不得僅因2751地號土地遭戴士貴設置路基、大溪區公所鋪設柏油等事實，即遽認被告已知悉承租之耕地遭他人無權占用，並進而推論其主觀上已放

棄2751地號土地之耕作權。是原告主張被告就2751地號土地有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，亦非可採。
3.原告另主張被告承租之土地無農作物且雜草叢生，惟觀諸被告提出105至107年農戶種稻及耕作措施申報書記載（見調處卷），被告就系爭土地之第一期作為南瓜，第二期作則為景觀或綠肥，可見被告並非全年均計畫種植農作物，是被告抗辯係因休耕才無農作物等語，即非虛妄。況依大溪區公所107年1月18日耕地現場會勘照片所示（見本院卷一第44、45、47、49、50頁），被告承租之土地亦有翻耕事實，是原告執此主張被告非因不可抗力繼續1年不為耕作云云，殊無足取。

4.基上，被告既不知悉承租之土地遭他人占用，且主觀上並無放棄耕作權之意思，客觀上亦有在承租土地翻耕之情事，自與減租條例第17條第1項第4款規定有間，原告及追加原告縱曾向被告為終止系爭租約之意思表示，亦不生合法終止之效力，原告據此請求確認系爭租約不存在，於法無據。

五、綜上所述，原告依減租條例第16條第1、2項、第17條第1項第4款規定，請求確認：(一)被告就2751地號土地與陳文伸、周陳富美、陳貴美、陳弘毅、陳晴美、陳賢美、陳中和、何松燕、陳子康、陳文遠、曾瑞英、陳長昀、徐惠琴、徐稚妍、陳俊任、陳盈方、黃建熹、黃鈞緯、黃玉耀、黃桂沄間之耕地三七五租賃關係（原桃園市大溪區溪鎮源字第38號租約，承租面積0.557公頃）不存在；(二)被告就2792地號土地與原告陳文伸、周陳富美、陳貴美、陳弘毅、陳晴美、陳賢美、陳世強、陳世予、何松燕、陳子康、陳文遠、曾瑞英、陳長昀、徐惠琴、徐稚妍、陳俊任、陳盈方、黃建熹、黃鈞緯、黃玉耀、黃桂沄間之耕地三七五租賃關係（原桃園市大溪區溪鎮源字第38號租約，承租面積0.303035公頃）不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告及追加原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 25 日
民 事 第 二 庭 法 官 魏 于 傑

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 1 月 25 日
書 記 官 戴 育 萍