臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2461號

原告 葉日辛
葉佳衢
葉宏信
葉秋梅
葉秋玉
葉以霏

上四人共同

訴訟代理人 郭啟榮律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃秋田律師

複代理人 陳冠華律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國108年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第175條、第178條分別定有明文。經查，被告之法定代理人原為黃偉政，於本件訴訟繫屬中變更為郭曉蓉，並經被告聲請承受訴訟（見本院卷第212至215頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

二、次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，

01 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
02 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
03 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議
04 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
05 條第1項、第2項前段定有明文。查原告主張其等就中華民國
06 國所有坐落桃園市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○○○○
07 ○○○○○○ ○號土地（以下土地僅稱地號，4筆土地合稱系爭
08 土地，詳如附表所示）與被告簽訂公有（87）國有耕租字第
09 HZ 0000000000號租約（下稱系爭租約），然被告以其未自任
10 耕作為由而向原告終止系爭租約，但原告有所爭執，租佃雙
11 方爰就本件耕地租賃之權利義務關係，向桃園市楊梅區公所
12 耕地租佃委員會申請調解。經桃園楊梅區公所耕地租佃委員
13 會調解不成立後，轉由桃園市政府耕地租佃委員會調處，調
14 處仍不成立，桃園市政府遂依耕地三七五減租條例第26條規
15 定移送本院。以上有桃園市政府民國107年9月27日府地權
16 字第1070246732號函、桃園市政府耕地租佃委員會「（87）
17 國有耕租字第HZ 0000000000號」租佃爭議調解、調處不成立
18 案全宗卷附卷可稽，是本件業已踐行調解、調處程序，原告
19 提起本件訴訟，程序上尚無不合。

20 三、復按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
21 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。
22 本件原告以為耕地之承租人，兩造間就系爭土地租賃關係存
23 否有爭執，原告主張伊就系爭土地租約存在等情為被告否認
24 ，堪認原告法律上地位確有不確定之不利益，而有以訴訟加
25 以確定，並除去其法律上不安之即受確認判決法律上利益，
26 是原告起訴請求確認與被告就系爭租約存在，應予准許。

27 四、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
28 之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回
29 訴之全部或一部。但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意
30 。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受
31 命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造

不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條分別定有明文。本件原告原聲明：「(一)確認兩造間就系爭162-4、162-6地號土地，於有償撥用予桃園市前，其租賃關係存在。(二)確認兩造就系爭162-10、167-1地號土地之租賃關係存在。(三)被告就系爭162-4、162-6地號土地之徵收補償費，應減除土地增值稅後，將其餘額3分之1，各按12分之1之比例，分別給付予原告。」(見本院卷第26頁)。嗣先於本院107年10月26日言詞辯論期日以言詞撤回上開聲明第3項之起訴(見本院卷第75頁)，復於本院108年1月9日言詞辯論期日以言詞變更其聲明如下列聲明欄所示(見本院卷第198頁)，經核原告所為之變更聲明，與原訴均係基於系爭租約之同一紛爭、所主張原因基礎事實前後未曾變更，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。至撤回聲明第3項部分，被告於上開期日到場，未於10日內提出異議，依上開規定，視為同意原告撤回此部分之起訴。

五、原告葉日辛、葉日衢未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)系爭土地原為訴外人王振南所有，於政府施行耕地三七五減租條例前，即出租予訴外人葉雲操(葉雲操為原告葉日辛之父，其餘原告之祖父)耕種，嗣因王姓地主無力繳納鉅額遺產稅，遂於80年4月15日申請將系爭土地抵繳稅款而移轉為國有，並由被告管理系爭土地，原告因此延用舊租約之租額，與被告續約系爭租約。系爭162-10地號土地早於被告取得所有權前，即經原地主同意充當人車通行之公用道路，並由楊梅區公所鋪設柏油路面，依耕地三七五減租條例第17條第

01 1 項第 4 款反面解釋，應屬不可抗力而不能耕作。又桃園市
02 楊梅區公所於 107 年 5 月 25 日會勘時，系爭 162-4、162-6
03 及 167-1 地號土地栽種柚子樹、少部分油茶樹、竹林等農作
04 物約 20 年之久，雖在系爭 162-4 地號土地上立有水泥地之塑
05 管 1 支及鐵絲圍籬，然此係其他承租人於其承租毗鄰土地所
06 設置，係因立柱未確實丈量界址而逾界，該塑管支柱僅有 1
07 支，且係為區隔相鄰界址而設，不影響系爭 162-4 地號土地
08 之農作使用；另系爭 162-6 地號土地之垃圾則應係現場放置
09 農具之簡易棚架，遭颱風刮落而暫時堆置於果樹旁之物品，
10 仍具修繕之功用，非一般應拋棄之廢棄物，至面積 6 平方公
11 尺之貨櫃屋係供農用工具室使用，其內置有耕種農作物所需
12 之鋤頭、畚箕、水桶等器具，故原告承租系爭土地，並無違
13 反自任耕作之情事。另被告於 107 年 4 月 9 日通知原告終止
14 租約前即已同意需地機關桃園市政府有償撥用系爭 162-4、
15 162-6 地號土地，故被告嗣再以細微情事指摘原告並據以主
16 張系爭租約無效，實有違誠信原則及有權利濫用之適用。

17 (二)本件就系爭 162-4、162-6、167-1 地號土地業依平均地權
18 條例第 11 條規定「有償撥用」給桃園市，是被告主張原告未
19 自任耕作、原訂租約無效，致原告無從依平均地權條例第 11
20 條第 3 項準用第 1 項規定，向被告請求地價補償費，原告就
21 上開土地之租賃關係，在有償撥用前，是否存在，自有即受
22 確認判決之法律上利益。而原告就系爭 162-10 地號既非不自
23 任耕作，而係經依法編定或變更為非耕地使用時，依耕地三
24 七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定，原告應受同條第 2
25 項第 3 款規定之補償金，亦不應受剝奪，於被告補償原告前
26 ，原告就上開土地之租賃關係是否存在等語。並聲明：

- 27 1. 確認兩造就系爭 162-4、162-6、167-1 地號土地，於有償
28 撥用予桃園市前，其租賃關係存在。
- 29 2. 確認兩造就系爭 162-10 地號土地之租賃關係存在。

30 二、被告則以：原告自承於系爭 162-4、162-6 地號土地上鋪設
31 水泥地面、設置固定圍籬、放置貨櫃及堆有垃圾，自有耕地

01 三七五減租條例第16條所定之不自任耕作情事，並致系爭租
02 約全部無效。又系爭162-4地號土地上之固定基礎圍籬，上
03 纏繞鐵絲並廢置，顯然先前非單一之水泥基樁，而係連續性
04 的鐵絲網圍籬，自與農耕無涉。況原告於107年5月25日會
05 勘後即移除系爭162-6地號土地上之貨櫃、剷除水泥路面等
06 物，除確對上開不自任耕作之物品有處分權外，更顯上開物品
07 非供農耕之用，亦無設置之必要。且併系爭162-10地號土地
08 上之柏油道路現況，甚系爭土地上僅有零星株樹木，幾近荒
09 蕪，而無原告所稱實質耕作之情形，自應耕地三七五減租條
10 例係為保障弱勢承租人、確保農地農用之立法目的有違，故
11 不論係原告因不自任耕作而致系爭租約無效，或非因不可抗
12 力繼續1年以上不耕作，系爭租約既經被告合法終止而消滅
13 後，兩造間就系爭土地自再無租賃關係存在等語置辯。並聲明
14 原告之訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)王振南於40年間將所有之系爭土地出租與葉雲操，葉雲操死
17 亡後，由原告葉宏信、葉秋梅、葉秋玉、葉以霏之父即訴外人
18 葉日皆、原告葉日辛及原告葉佳衢之父即訴外人葉日蒞共
19 同繼承系爭土地之耕作權。系爭土地於80年4月15日以抵繳
20 稅款為由登記為中華民國所有，並由被告擔任管理者。葉日
21 皆、葉日蒞及原告葉日辛於87年2月3日向被告申請承租系
22 爭土地，租賃期間自87年2月3日至92年12月31日。葉日皆
23 、葉日蒞及原告葉日辛於92年11月13日提出換約續租申請，
24 兩造續訂租約，租期自93年1月1日起至102年12月31日。
25 嗣因葉日皆死亡，原告葉宏信、葉秋梅、葉秋玉、葉以霏於
26 93年5月17日提出繼承換約申請，兩造於93年5月31日換約
27 ，租期仍至102年12月31日。原告於102年11月13日提出換
28 約續租申請，兩造於102年11月21日續訂租約，租期自103
29 年1月1日起至112年12月31日止。原告復因葉日蒞死亡，
30 而於106年9月21日提出繼承換約申請，兩造於106年10月
31 3日換約，租期仍至112年12月31日止。

01 (二)系爭162-4、162-6地號土地於107年5月2日因桃園市楊
02 梅區公所為興闢公園用地需要，而有償撥用予桃園市並由桃
03 園市楊梅區公所管理。

04 (三)系爭162-10地號土地如附圖編號162-10(0)(面積112平
05 方公尺)部分為道路，十數年來為桃園市楊梅區公所養護，
06 編為瑞溪路1段256巷；系爭167-1地號土地如附圖編號16
07 7-1(面積536平方公尺)部分為道路。

08 (四)系爭162-6地號土地如附圖編號162-6(0)(面積562平
09 方公尺為空地、編號162-6(1)、(2)(面積分別為89及214平
10 方公尺)則種植果樹。

11 四、本院之判斷：

12 (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
13 。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回
14 自行耕種或另行出租。耕地三七五減租條例第16條第1項、
15 第2項分別定有明文。所謂「原訂租約無效」係指原訂租約
16 無待於終止，當然向後失其效力，且依其規定之本旨，自係
17 指全部租約無效而言(最高法院70年台上字第4637號、80年
18 台再字第15號、46年台上字第57號判例可參)。是承租人不
19 自任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，不論其面積
20 多寡，全部租約亦屬無效，該無效乃於上開行為發生時即當
21 然歸於無效。又耕地租賃者，係以支付地租而耕作他人之農
22 地為要件，而所謂耕作者，指目的在定期收穫，而施以人工
23 於他人之土地上以種植、採收、澆水、施肥、除草、噴藥及
24 管理等農事栽培農作物而言(司法院院字第738號解釋、最
25 高法院44年台上字第611號、63年台上字第1218號判例意旨
26 參照)。而自任耕作者，乃承租人施以人工於出租人之土地
27 上栽培農作物定期收穫，則農地承租人自不得將耕地全部或
28 一部轉租於他人，或將耕地借與他人使用、交換耕作，或有
29 其他未自任耕作其承租耕地，任意變更改用途或無正當理由而
30 任令荒蕪(最高法院63年台上字第1218號判例、80年台上字
31 第2716號、71年台上字第4249號判決要旨參照)，抑或興建

01 房屋巷道通路，堆置物品等非為農耕使用，以防杜承租人將
02 承租耕地轉租他人從中漁利，致加重次承租人之負擔，確保
03 佃農自行耕作使用耕地之基本權益，並促進土地利用，從而
04 貫徹農地政策之有效執行（最高法院48年台上字第1362號、
05 76年台上字第2222號判決意旨參照）。

06 (二)被告抗辯原告就系爭土地並未自任耕作，業據被告提出行政
07 院農業委員會林務局農林航空測量所於80年6月5日、87年
08 5月8日、88年6月9日所拍攝系爭土地之空照圖及google
09 街景圖等件（見本院卷第150至154頁）為證，且依桃園市
10 ○○區○○於000 00 00000000地00000000
11 000段00000 地號土地大部分種植果樹、另設置有固定水
12 泥基礎圍籬；162-6 地號土地大部分種植果樹、部分堆置垃
13 圾、水泥道路（約1平方公尺）及放置貨櫃（約6平方公尺
14 ）；162-10地號土地為供公眾通行道路使用，167-1 地號土
15 地大部分種植油茶樹、果樹及竹林」，並有區公所人員所拍
16 攝之現場會勘紀錄照片在卷（見調處卷）；被告於107年3
17 月27日至現場勘查系爭土地之地上物結果現況為：「瑞溪路
18 1段297號附近農作改良物、鐵皮房屋使用」（見調處卷）
19 ，原告對上開會勘結果亦不為爭執，應認為真正。參酌桃園
20 市楊梅區公所於107年10月15日以桃市楊工字第1070035728
21 號函、107年11月8日以桃市楊工字第1070038304號亦分別
22 函覆本院謂：「…頭重溪段162-10地號土地…路段近十數年
23 來皆為本所養護，因鋪設年代久遠，…。」、「…旨案道路
24 非本所新闢，歷年辦理道路養護時，係依道路現況鋪設之瀝
25 青混凝土範圍辦理。…」等語（見本院卷第56頁、第135頁
26 ）,且本院於107年12月3日至系爭土地現場履勘時，系爭
27 162-10地號土地確作為道路使用，現編為瑞溪路1段256巷
28 ，此有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷
29 第167至168頁、第180頁），復為兩造所不爭執，堪信被
30 告主張原告於系爭土地上並無耕作之事實，應予採信。

31 (三)原告雖稱系爭162-10地號土地早於被告取得所有權前，即經

01 原地主同意充當人車通行之公用道路，並由楊梅區公所鋪設
02 柏油路面，應屬不可抗力而不能耕作云云。然查，被告係於
03 80年4月15日因抵繳稅款而登記為系爭土地之所有權人，此
04 有土地登記公務用謄本在卷（見本院卷第53頁），惟據行政
05 院農業委員會林務局農林航空測量所80年6月5日、87年5
06 月8日所拍攝系爭土地之空照圖（見本院卷第150至154頁
07 ）以觀，系爭土地上僅有農地而無道路存在，然於原告葉宏
08 信、葉秋梅、葉秋玉、葉以霏之父葉日皆、原告葉佳衢之父
09 葉日蒞及原告葉日辛於87年2月3日向被告申請承租系爭土
10 地後，行政院農業委員會林務局農林航空測量所復於88年6
11 月9日所拍攝之空照圖，即出現道路（見本院卷第152至15
12 4頁），顯見系爭土地非如原告所主張者係原地主同意將之
13 充當公用道路，且自88年6月9日迄今，已有長時間均有未
14 行耕作之事實。是原告主張前揭土地係屬不可抗力，即無可
15 採。

16 (四)原告另以系爭162-4地號土地上立有水泥地之塑管、鐵絲圍
17 籬係其他承租人未確實丈量界址而逾界，系爭162-6地號土
18 地之垃圾係遭颱風刮落之簡易棚架而暫時堆置係供農用工具
19 室使用，亦非自任耕作云云，為被告所否認，且原告就此
20 亦未能舉證以實其說，再參諸系爭租約第5條第6項約定：
21 「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅
22 自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並承認租
23 約無效，交還土地，絕無異議。」等語（見本院卷第103頁
24 ）且原告既占有系爭162-4地號土地，竟於該地遭鄰地承
25 租人越界立有水泥地之塑管、鐵絲圍籬時而未予以排除，顯
26 未盡善良管理人之注意而保管租賃物；又原告係任意於系爭
27 162-6地號土地上堆置垃圾，並非如原告所稱因該物品仍具
28 修繕功用而暫時堆置於供農用工具室內，此有照片可參（見
29 調處卷第57頁），亦難認係為便利耕作而設而有必要，原告
30 既未另就其自任耕作之事實舉證以實其說，自應認被告主張
31 原告就系爭土地因未自任耕作，依耕地三七五減租條例第16

01 條規定系爭租約無效為可採。

02 (五)又按權利失效原則必以不違背法律之強制或禁止規定之前提
03 下始有其適用(最高法院85年度台上字第2473號判決意旨參
04 照)。查耕地租佃其承租人應自任耕作，並不得將耕地全部
05 或一部轉租於他人，否則即有違耕地三七五減租條例第16條
06 第1項之禁止規定。查系爭162-10地號土地自88年6月9日
07 迄今已長時間未行耕作，原告任令他人於系爭162-4地號土
08 地上立水泥地塑管及鐵絲圍籬，復於系爭162-6地號土地上
09 堆置垃圾，原告有不自任耕作而違反上開條例第16條第1項
10 之強制規定，揆諸前開說明，於此種情形，既與前開強制規
11 定相違背，要無權利失效原則之適用亦明。是原告主張被告
12 於通知原告終止租約前即已同意需地機關桃園市政府有償撥
13 用，再以細微情事指摘原告並主張系爭租約無效，有違誠信
14 原則及有權利濫用之適用云云，亦屬無據。

15 (六)復按耕地租賃，承租人應自任耕作，以承租之耕地供耕作之
16 用，否則原定租約無效，此觀耕地三七五減租條例16條規定
17 自明。且所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同一租
18 約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作，該租
19 約全部均歸無效(最高法院66年台上字第761號著有判例可
20 資參照)。查，系爭162-10地號土地上鋪設柏油作為道路使
21 用，系爭162-4地號土地上立有水泥地之塑管、鐵絲圍籬，
22 系爭162-6地號土地上堆置垃圾，有如前述，就系爭租約所
23 涉上開土地，均非從事定期收穫，而在他人土地上栽培農作
24 物之耕作行為，顯均未「自任耕作」，揆諸前開說明，原告
25 因未自任耕作而全部歸於無效。

26 五、綜上，系爭租約既因原告不自任耕作而致無效，且被告曾發
27 函以上開事由終止兩造租約，從而，原告訴請確認兩造就系
28 爭162-4、162-6、167-1地號土地，於有償撥用予桃園市
29 前，其租賃關係存在，及兩造就系爭162-10地號土地之租賃
30 關係存在，均無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，

01 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

04 民事第四庭 法官 徐培元

05 正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

09 書記官 康馨予

10 附表：桃園市○○區○○○段

○○○○○○○○○○○○○○○號

編號	土地地號	所有權人/管理者	權利範圍	登記原因	原因發生日期	備註
1	162-4	桃園市 桃園市楊梅區公所	全部	有償撥用	107年5月2日	
2	162-6	同上	同上	同上	同上	
3	162-10	中華民國 財政部國有財產署	同上	抵繳稅款	79年10月17日	
4	167-1	桃園市 桃園市政府養護工程處	同上	有償撥用	107年9月13日	