

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2723號

原告 財團法人台灣省私立八德殘障教養院

法定代理人 呂新民

訴訟代理人 陳冠宇律師

被告 黃銘煌

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國108年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地（面積0點七九一二公頃）及桃園市○○區○○段○○○○號土地（面積0點00九八0八公頃）所成立之桃園市八德區公所八興字第六六號耕地三七五租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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第26條第1項、第2項前段定有明文。查兩造間就坐落桃園市○○區○○段○○○○號（面積0.7912公頃）及華興段93地號土地（面積0.009808公頃）（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）之桃園市八德區公所（下稱八德區公所）八興字第66號私有耕地三七五租約（下稱系爭租約）發生爭議，前經八德區公所耕地租佃委員會調解不成立，嗣經桃園市耕地租佃委員會調處亦不成立，遂由桃園市政府以民國107年10月31日府地權字第1070275744號函檢卷移送本院審理等情，有桃園市政府耕地租佃委員會「八德區八興字第66號」租佃爭議調解、調處不成立案全宗（下稱調處卷）可稽，是本件原告起

01 訴程序合於前開規定，合先敘明。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：伊前身八德鄉惠仁院與訴外人即被告之父黃政貴
04 於38年6月1日就系爭土地成立耕地三七五租約，被告於97
05 年1月4日就系爭土地辦理租約變更登記完竣，而與伊成立
06 系爭租約。惟伊於106年10月12日發現93地號土地遭被告放
07 任他人傾倒營建廢棄土，顯見被告未於93地號土地自任耕作
08 已逾1年，依耕地三七五減租條例第16條第2項、第17條第
09 1項第4款規定，伊自得終止系爭租約全部等語。並聲明：
10 確認(一)兩造間就804地號土地之系爭租約之耕地租賃關係不
11 存在；(二)確認兩造間93地號土地之系爭租約之耕地租賃關係
12 不存在。

13 二、被告則以：系爭土地於38年間即由伊父黃政貴承租，因黃政
14 貴係文盲，不知租賃範圍包含93地號土地，直至原告申請調
15 處去現場看時，伊始知93地號土地在承租範圍內，伊本以為
16 系爭租約上所載坪數很小之土地係指伊耕作土地旁之灌溉用
17 池塘。又93地號土地面積過小，無水路，且在大榕樹下，無
18 法耕作，但伊未在其上傾倒廢土，伊同意將該土地返還原告
19 。至804地號土地，伊父及伊自38年起迄今，一直在其上種
20 植水稻，且從未遲付租金，原告復未詢問為何未在93地號土
21 地耕作，是此部分應繼續維持租賃關係，原告若要收回，應
22 與伊協調，或依耕地三七五租佃條例補償予伊等語置辯。並
23 聲明：原告之訴駁回。

24 三、系爭土地為原告所有，而於38年6月10日與被告之父黃政貴
25 就系爭土地訂有系爭租約，嗣於86年、92年間續訂租約，黃
26 政貴於96年間死亡後，由其繼承人即被告辦理租約變更登記
27 ，以被告為承租人，並於98年、99年、104年續訂租約，租
28 期至109年12月31日止；其中804地號土地現由被告種植水
29 稻，93地號土地則自始未經被告耕種，現況除如附圖【即桃
30 園市八德地政事務所（下稱八德地政）複丈日期為108年5
31 月20日之複丈成果圖，見本院卷第112頁】編號A、B所示

位置及面積為相鄰之桃園市○○區○○段○○○號土地上之棚架及菜園所占用外，其餘部分為雜草，並於履勘當日有車輛停放等情，有系爭土地日治手抄台帳、登記公務用謄本及異動索引、八德區公所檢送之系爭租約副本、抄本、耕地三七五租約變更登記申請書、系爭土地現況照片等件在卷為憑（見本院卷第36至38、46至60、74至77、81至84、98、121至123頁，調處卷），並經本院會同八德地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）等件附卷可稽（見本院卷第109至110、112頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第67、87至88、132至133頁），堪信為真實。

四、得心證之理由

（一）被告就93地號土地土地是否有未自任耕作違反耕地三七五減租條例第16條規定之情事？

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，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項分別定有明文。所謂承租人不「自任耕作」，應係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言，不包括任令耕地不為耕作之消極行為在內。承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效（最高法院99年度台上字第732號、91年度台上字第1447號、88年度台上字第1434號意旨參照）。本件原告係指稱被告放任他人於93地號土地傾倒廢土，縱其所述為真，依前揭說明，亦僅係被告消極不為耕作，核與違反耕地三七五減租條例

第16條第1項規定，須承租人有擅自變更用途等積極行為有別，自難謂被告有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定之情事。

(二)被告就93地號土地是否有繼續1年不為耕作符合耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定之情事，而使原告得以終止系爭租約？

按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有非因不可抗力繼續1年不為耕作時，不得終止，耕地三七五減租條例第17條第1項第4款定有明文。承租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕地（最高法院84年台上字第1856號判例意旨參照）。該條例第17條第1項第2、4款，於72年12月23日修正時，分將「承租人放棄耕作權時」及「承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，併列為出租人得終止租約之法定原因，乃參照當時土地法第114條第2款及第115條分別設有「承租人放棄其耕作權利時得終止之」、「承租人…非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利」之規範而為增訂。是該條例第17條第1項第4款所稱之「繼續一年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形，或任第三人占用承租耕地，未積極排除，致影響耕地之原來使用者而言（最高法院97年度台上字第254號、99年度台上字第856號判決意旨參照）。經查，被告於96年辦理租約變更登記時所出具之繼承人現耕切結書，其上即載有93地號土地，縱被告之父黃政貴於簽訂系爭租約時，不知承租範圍包含93地號土地，被告於辦理租約變更登記時，理應已知悉該土地自始即為系爭租約之承租標的，且因該土地之地段與804地號土地不同，衡情該兩筆土地未必當然相鄰，而有確認其坐落位置之必要，被告先稱不知道租賃範圍包含

93地號土地，直到原告申請調處至現場看時，始知該土地在承租範圍內，後改稱其誤認該土地係其耕作之804地號土地旁之灌溉用池塘云云，顯難採憑，且原告亦無提醒、督促被告耕作之義務。又93地號土地面積雖僅98.08平方公尺，耕作效益有限，惟非無法耕作，被告復自承從未在其上耕種，顯見93地號土地至少從96年起迄今均無耕作之事實，且該不為耕作之情事，顯非不可抗力造成，堪認被告確有耕地三七五減租條例第17條第1項第4款繼續1年不為耕作之情事。從而，原告以起訴狀主張被告有繼續1年不為耕作之情事，而為終止系爭租約全部之意思，該起訴狀並經本院送達被告（見本院卷第13、63頁），依首開說明，即於法相符。至原告雖主張以107年3月21日八德郵局第72號存證信函主張終止系爭租約，惟該存證信函既僅載明被告違反耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，原告得終止系爭租約等情，並未載明係依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止之旨，而本件不得認被告有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定之情，復認如前，難認原告業以該存證信函合法終止系爭租約，附此敘明。

四、綜上所述，原告主張依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款終止系爭租約，而請求確認兩造間就系爭土地所成立之系爭租約關係不存在，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 8 月 23 日
民 事 第 四 庭 法 官 羅 詩 蘋

以上正本係照原本作成。

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。

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 108 年 8 月 26 日

