

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2741號

原告 永逢時

0000000000000000

傅森林

傅陳素妙

0000000000000000

傅焜忠

傅麗雪

傅麗珍

傅子燕

傅子芬

傅子珉

傅雯娟

傅仕熙

傅仕維

傅雯君

0000000000000000

0000000000000000

傅仕嚴

傅雯清

0000000000000000

簡暄宜

簡嘉峰

傅建福

傅麗淑

傅春宜

0000000000000000

共同

訴訟代理人 吳純怡律師

被告 李訓騰

01 李文琦  
02 李訓傑  
03 李廖吉

04 共 同

05 訴訟代理人 陳繼民律師

06 上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國111年1月19日辯論終  
07 結，本院判決如下：

08 主 文

09 確認兩造所訂立之桃園市○○區○○○○○○號號耕地三七五租  
10 約關係不存在。

11 確認被告依桃園市龜山區公所民國105年6月13日桃市龜農字第00  
12 00000000號函對原告之耕地補償請求權不存在。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 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（  
16 鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應  
17 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者  
18 ，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機  
19 關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案  
20 件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱  
21 減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。是查，本  
22 件兩造間因就桃園市○○區○○○段○○○段000○00000  
23 ○○○路○○段000○000地號土地訂立之桃園市○○區○○○  
24 ○00號耕地三七五租約發生爭議，前經原告等人向桃園市龜  
25 山區公所（下稱龜山區公所）耕地租佃委員會聲請調解而不  
26 成立，嗣經桃園市耕地租佃委員會調處亦不成立，遂由桃園  
27 市政府移送本院審理等情，有桃園市政府耕地租佃委員會  
28 「龜楓字第17號」租佃爭議調解、調處不立案全宗（下稱  
29 調解調處卷宗）可稽，合於上開規定，先予敘明。

30 二、按「確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得  
31 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存

01 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
02 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若  
03 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有  
04 受確認判決之法律上利益」，最高法院52年度台上字第1240  
05 號判例意旨參照。是查，茲因原告主張系爭土地上之系爭租  
06 約已因原告依耕地三七五減租條例第19條第2項規定以擴大家  
07 庭農場經營規模為由向龜山區公所申請收回系爭耕地，業  
08 經龜山區公所於105年6月13日以桃市龜農字0000000000號函  
09 同意「原告等人於補償承租人後，收回系爭耕地」，但為被  
10 告所否認，是使其在私法上之地位有受侵害之危險，而此危  
11 險得以確認判決除去之，原告自有確認利益可提起本案之  
12 訴。

## 13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張：兩造間就桃園市○○區○○○段○○○○段  
15 000○○00000○○路○○段000○○000地號土地（下稱系爭土  
16 地）訂有桃園市○○區○○○○00號耕地三七五租約（下稱  
17 系爭租約），前經原告等人以擴大家庭農場經營規模，依耕  
18 地三七五減租條例第19條第2項規定，向龜山區公所申請收  
19 回系爭耕地，業經龜山區公所於105年6月13日以桃市龜農字  
20 第0000000000號函同意「原告等永逢時等20人於補償承租人  
21 後，收回系爭耕地」，並經桃園市政府106年10月11日同意  
22 備查。雖然當時龜山區公所決議要求原告補償被告等當年度  
23 之農作物未收成之補償，然被告等迄今尚未交還土地，且耕  
24 作期間每年農作物均有收成，故原告就該行政處分所要求之  
25 補償105年度未收成農作物部分，被告之請求權顯已不存在  
26 等語。並聲明：確認桃園市○○區○○○○○○號號耕地三  
27 七五租約關係不存在。及被告依桃園市龜山區公所民國105  
28 年6月13日桃市龜農字第0000000000號函對原告之耕地補償  
29 請求權不存在。訴訟費用由被告負擔。

30 二、被告則以：當初龜山區公所之行政處分送達有瑕疵，因此該  
31 行政處分不生效力，雖然行政法院判決被告敗訴，然法院能

01 夠再另行審酌不受拘束。系爭土地在被告耕作期間每年農作  
02 物均由被告收成，就龜山區公所附帶條款之農作物補償金部  
03 分，被告已經收成沒有意見。被告等依然認為行政處分之瑕  
04 疵不能治癒，雙方之租賃契約繼續有效等語。並聲明：原告  
05 之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

06 三、兩造不爭執之事實：

07 (一) 原告等以擴大家庭農場經營規模，依耕地三七五減租條例  
08 第19條第2項規定收回系爭耕地，業經龜山區公所於105年  
09 6月13日以桃市龜農字第0000000000號函同意「原告等永  
10 逢時等20人於補償承租人後，收回系爭耕地」，並經桃園  
11 市政府106年10月11日同意備查。被告等人對於龜山區公  
12 所以該行政處分有瑕疵為由，提起行政訴訟，經台灣高等  
13 行政法院109年7月22日以108年度訴字第1706號判決駁  
14 回，嗣經被告提起上訴，經最高行政法院於110年10月7日  
15 以109年度上字第1014號判決上訴駁回而確定，此有台灣  
16 高等行政法院108年度訴字第1706號、最高行政法院109年  
17 度上字第1014號判決在卷可稽。

18 (二) 被告等人自104年起至言詞辯論期日止耕作期間，均有農  
19 作物收成。依龜山區公所之補償承租人決議，係補償承租  
20 人104年之未收穫之農作物，然兩造均不爭執被告等人該  
21 期之農作物均已收穫。

22 四、原告主張依耕地三七五減租條例第19條第2項擴大家庭農場  
23 經營為由申請主管機關准許核准收回系爭租地，因此兩造租  
24 約業已終止；終止租約後迄今被告均有收回農作物，因此被  
25 告對原告並無農作物補償請求權等情，則為被告否認，並以  
26 前詞置辯。茲判斷如下：

27 (一) 行政機關依耕地三七五減租條例第十九條所為耕地准否收  
28 回自耕之核定與調處均係行政處分。出租人承租人如有不  
29 服應循行政訟爭程序請求救濟，不得向普通法院提起民事  
30 訴訟(司法院大法官會議釋字第一二八號解釋參照)。此解  
31 釋係將該條例第十九條所生之爭議劃歸行政受理，是凡該

01 條例第十九條所生之爭議，均應由行政機關處理，不得向  
02 普通法院提起民事訴訟。茲上訴人就本件耕地因該條例第  
03 十九條所生爭議，訴請法院裁判，即非所許（參照最高法  
04 院77年度台上字第1050號判決）。

05 (二) 原告等人以擴大家庭農場經營為由向主管機關龜山區公所  
06 申請審核終止租約，龜山區公所於105年6月13日以桃市龜  
07 農字第0000000000號函同意「原告等永逢時等20人於補償  
08 承租人後，收回系爭耕地」，並經桃園市政府106年10月1  
09 1日同意備查。被告等人對於龜山區公所以該行政處分有  
10 瑕疵為由，提起行政訴訟，經台灣高等行政法院109年7月  
11 22日以108年度訴字第1706號判決駁回，嗣經被告提起上  
12 訴，經最高行政法院於110年10月7日以109年度上字第101  
13 4號判決上訴駁回而確定，此有台灣高等行政法院108年度  
14 訴字第1706號、最高行政法院109年度上字第1014號判決  
15 在卷可稽。雖然被告等一再主張該行政處分有瑕疵，終止  
16 租約不生效力，顯無可採。

17 (三) 既然原告依照耕地三七五減租條例第19條第2項規定申請  
18 主管機關核准終止租約收回耕地，業經主管機關龜山區公  
19 所核准，並經桃園市政府准於備查。而龜山區公所之行政  
20 處分係原告等補償承租人後收回自耕。因此原告等人在收  
21 回農地自耕前應補償承租人。

22 (四) 系爭租任契約經桃園市政府同意備查後，雙方曾於106年1  
23 0月30日在系爭租賃土地就核定承租人補償費事宜進行會  
24 勘，該次會勘紀錄：1、農作改良物補償建議方式：①這  
25 一期收穫全由承租人收回，出租人不額外補償。②計算當  
26 期尚未採收之農作物補償價額。出租人補償承租人前項計  
27 算之價額後收回土地自耕。③承租人主張依照尚未收成農  
28 作改良物之價格補償，出租人針對這部分表示無意見，④  
29 公所建議採農會最近一期稻米收購價格計算尚未收穫農作  
30 物之補償費。⑤價格計算得採農作物改良物徵收補償費查  
31 估基準計算尚未收穫農作改良物。2、土地改良費用補

01 償：因承租人無法提出特別改良事項、費用數額及書面通  
02 知出租人等資料，故該部難以確認補償事項之「有或  
03 無」。結論：租佃雙方對於紀錄1及2補償事項與補償金額  
04 以外之事項仍有爭議，請租佃雙方嗣後就上述爭議未定事  
05 項申請租佃爭議調解委員會進行調解。雖然龜山區公所於  
06 105年6月13日以：出租人合於耕地三七五減租條例第19條  
07 第2項規定，准由出租人依同法第17條第1項第1、2款規定  
08 補償承租人後收回自耕。而就該補償事宜，當初雙方同意  
09 當期收穫由承租人收回，尚未採收者雙方就計算價值之基  
10 準容有爭執，然事後被告就此部分亦由渠等收回，因此被  
11 告等既無法再就該行政處分之附帶條款之補償費事宜另行  
12 主張。因此，被告迄今農作物每年均有收成，所以就龜山  
13 區公所上開函文原告應補償承租人部分，原告應無再補償  
14 之必要，被告等人亦無再請求之理。

15 (五) 從而，被告等迄今每期農作物均有收回，當初龜山區公所  
16 之行政處分應補償被告等人部分原告顯無再補償之必要，  
17 被告亦無再行請求之理由，因此兩造之系爭租約業已終  
18 止。既然兩造間就系爭租約及補償請求權是否存在容有爭  
19 議，原告提起確認存有實益。因此，原告主張確認被告依  
20 龜山區公所105年6月13日桃市龜農字第0000000000號函對  
21 原告之耕地補償請求權不存在，為有理由。原告等人以擴  
22 大家庭農場經營規模為由依耕地三七五減租條例第19條第  
23 2項之規定申請主管機關收回系爭耕地，經主管機關龜山  
24 區公所核准，嗣經桃園市政府備查，故兩造之租賃契約業  
25 已終止，兩造系爭租約契約關係不存在，為有理由。

26 五、綜上所述，原告等人以擴大家庭農場經營規模為由依耕地三  
27 七五減租條例第19條第2項之規定申請主管機關收回系爭耕  
28 地，經主管機關龜山區公所核准，嗣經桃園市政府備查，故  
29 兩造之耕地三七五租約業已終止，兩造租任契約關係不存  
30 在。另原告主張確認被告依龜山區公所105年6月13日桃市龜  
31 農字第0000000000號函對原告之耕地補償請求權不存在，原

01 告之訴，洵屬有據，應予准許。

02 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
03 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述酌，併  
04 此敘明。

05 七、末按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉  
06 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，  
07 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處  
08 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法  
09 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用，減租條例  
10 第26條第1項定有明文。而按民事訴訟法第77條之23規定，  
11 訴訟費用尚包含其他進行訴訟之必要費用等。惟本案訴訟進  
12 行中，並無支出其他費用，因此應免為訴訟費用之諭知，附  
13 此敘明。

14 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日  
15 民事第三庭法 官 張益銘

16 以上正本係照原本作成

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日  
20 書記官 謝菁菁