臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第11號

原　　告　許淑嬰
訴訟代理人　路春鴻律師
複 代理 人　葉文海
被　　告　曾正宗

上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國108 年5 月15日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地之耕地三七五租賃關係（租約字號：新鄉社字第四八之二號）不存在。

被告應將桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

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第26條第1 項、第2 項前段定有明文。查兩造間因坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○ ○○○○ ○○ 號等2 筆土地（下各稱系爭209 之2 、213 之8 地號土地，合稱系爭土地）之耕地三七五租賃契約即「新鄉社字第48-2號」（下稱系爭租約）租佃發生爭議，分別經桃園市新屋區公所（下稱新屋區公所）耕地租佃委員會調解及桃園市政府耕地租佃委員會調處，均未成立，遂經桃園市政府以民國107 年12月24日府地權字第1070323614號函檢卷移送本院審理各節，有桃園市政府耕地租佃委員會以「新鄉社字第48-2號」租佃爭議調解、調處不成立

案卷（下稱調處卷）可稽，是本件原告起訴程序合於前開法律規定，先予敘明。

二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號著有判例參照）。本件原告主張系爭租約因被告未於系爭租約所示承租之系爭209 之2 地號土地自任耕作，而有違反耕地三七五減租條例第17條第1 項第4 款終止租約之情事，但為被告所否認，則兩造間對此租賃法律關係存否顯有爭執，如不訴請確認，原告本於出租人即土地所有權人身分，在私法上之地位即有受侵害之危險，而此項危險復得以確認判決除去之，依上述說明，原告提起本件確認之訴，自有即受確認判決之法律上利益，堪以認定。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠系爭土地原為福林堂寺廟（下稱福林堂）所有，並借名登記於前任住持即訴外人曾水月名下，其後將系爭土地出租予被告耕作藉以收取租金，嗣後亦因而產生訟爭，據臺灣新竹地方法院106 年度竹司調字第241 號調解筆錄之內容，使福林堂取回系爭土地所有權並移轉登記於現任住持即原告名下，然在辦理系爭土地所有權移轉登記時，原告原應可依土地稅法第39條之2 規定申請免徵土地增值稅，然主管機關新屋區公所到場辦理履勘發現，系爭209 之2 地號土地並未有農業使用狀態，進而發現被告所承租系爭土地中就系爭209 之2 地號土地已有繼續一年以上未有耕作之行為，此一狀態並經新屋區公所2 次現場履勘確認前開情形，況被告於調處程序中亦自承，伊承租系爭209 之2 地號土地以來，從未有耕作行為，嗣後原告以存證信函終止系爭租約。基上，被告既有非因不可抗力繼續1 年以上不為耕作等情事，原告為系爭土

地所有權人，亦為系爭租約之出租人，為此爰依耕地三七五減租條例第17條第1 項第4 款、民法第767 條第1 項前段、民法第445 條之規定，訴請就被告非因不可抗力繼續1 年不為耕作，經原告合法終止，認定兩造間就系爭土地之系爭租約不存在，並應返還系爭土地等語。並聲明：⑴確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○ ○○○○ ○○ ○號土地之耕地三七五租賃關係（租約字號：新鄉社字第48-2號）不存在。⑵被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○ ○○○○ ○○ ○號土地返還原告。⑶第二項之請求，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告就系爭209 之2 地號土地，於民國70年間因颱風水患後就無耕作，且系爭209 之2 地號土地屬農田水利會之非灌溉區，並無灌溉用水可用，需自行開墾始得使用。又209 之1 地號土地之水圳，位置比系爭209 之2 地號土地位置還低，如果隨意引用，水利會會找麻煩，且該地因砂石場之設立，致無連外道路，使得農用機具無法進入系爭209 之2 地號土地，故被告應屬因不可抗力繼續1 年以上不耕作，並非原告所指不為耕作之情事等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為原告所任住持之福林堂財產，因登記於前任住持曾水月名下致生訟爭，後經臺灣新竹地方法院民事庭調解而由福林堂取回並登記於原告之名下。

㈡兩造就系爭土地訂有耕地三七五租（私有耕地租約）約（租約字號：桃園市新屋區公所新鄉社字第48-2 號）。

㈢兩造因耕地租佃發生爭議，先經原告申請桃園市新屋區公所耕地租佃委員會調解，調解不成立，嗣經桃園市政府耕地租佃委員會調處結果亦不成立。

四、本院之判斷：

㈠按耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時，出租人得終止租約，耕地三七五減租條例第17條第1 項第4 款固

定有明文。然所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物而言（參看司法院院字第738 號解釋、本院63年台上字第1218號判例）。故「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意（最高法院104 年度台上字第2327號裁判意旨可資參考）。次按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號民事判例意旨可供參照）。

㈡原告主張被告就系爭系爭209 之2 地號土地並未自任耕作，業經本院於108 年3 月25日上午10時30分於系爭土地進行履勘，勘驗測量結果為：「系爭209 之2 地號土地現場雜草叢生，並未有耕作之情形，且一邊為砂石場、一邊為養豬場、底邊為蚵殼港圳，土地成三角型狀，蚵殼港圳旁邊為田埂（農路）農路過去為稻田，另一邊則可通往巷道；而系爭213 之8 地號土地為水稻田，仍有在耕作。」並附有現場履勘照片（見本院卷第130 至132 頁、第164 至166 頁）在卷供參，被告對於上開會勘結果亦不為爭執，應認為真正。參酌本院囑託桃園市楊梅地政事務所測量，後依楊地測字第1080004775號函所製作之複丈成果圖（見本院卷第136 至138 頁）所示，系爭209 之2 地號土地旁確有條灌溉溝圳流經該土地，再輔以原告所提出之104 年10月25日、105 年5 月31日、106 年12月11日之系爭土地空照攝影圖（下稱空照圖，見本院卷第168 至172 頁）觀之，該灌溉水源並未有何變動，縱使因系爭土地地勢略高於該灌溉水源，然被告僅需設置汲水灌溉設施，即可解決前開問題，由上述可知，系爭209 之2 地號土地雖屬於農田水利會之非灌溉區，被告主張70年間因水患及砂石場開發而阻斷水源，無法引水灌溉系爭209 之2 地號土地，實因外力因素及周遭環境變遷所致無法為耕作行

為，應屬無據。

㈢又被告稱因通往系爭209之2地號土地道路狹小，對外出入有問題，以致耕耘機無法順利進入耕作等情，依據桃園市政府新屋區公所於107年6月20日派員至系爭土地現場履勘所拍攝照片、複丈成果圖、中耕耘機及插秧機示意圖（見本院卷第164至166頁、第138頁、第174至184頁、第186至188頁）觀之，系爭土地旁之灌溉溝渠確實設置有水泥通道供農業機具通行，且該水泥通道之寬度達「2.3M、3.2M」，如依系爭209之2地號土地面積大小之農用耕作需求，附圖所示之中耕耘機及插秧機應可順利通過該水泥聯外通道進入系爭209之2地號土地，且依原告所提出之空照圖顯示，該對外聯通之水泥便橋於106年12月11日即已存在，並非於107年間才興建，由上述可知，被告之主張應屬無稽。

㈣從而，系爭209之2地號土地，既自向原告承租迄今，均無實質上耕作的事實，被告復無不可抗力情形存在，應認已構成三七五減租條例第17條第1項第4款事由，原告終止租約，核無不合。

五、綜上所述，兩造間之系爭租約，業因被告非因不可抗力繼續1年以上不為耕作，而由原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定發函（見本院卷第83至87頁）以上開事由終止兩造租約，被告因系爭租約無效而無占有系爭土地權源。從而，原告基於系爭土地所有人之地位，請求確認系爭租約關係不存在；及依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭土地予原告，均有理由，應予准許。

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，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　華　民　國　108　年　6　月　24　日

民事第四庭　法　官　徐　培　元

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　6　月　24　日

書記官　康　馨　予