

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第702號

原告 許淑嬰  
訴訟代理人 路春鴻律師  
複代理人 陳慶禎律師  
被告 曾王玉英  
訴訟代理人 曾南堂  
李克欣律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國109年2月26日辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段二一二、八二一、八二二之一、八二三地號土地之私有耕地三七五租賃關係（租約字號：新鄉社字第四八之一號）不存在。

被告應將桃園市○○區○○段二一二、八二一、八二二之一、八二三地號土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣捌佰柒拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟陸佰壹拾伍萬玖仟陸佰柒拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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4筆土地（稱系爭212、821、822-1、823地號土地，合稱系爭土地）之私有耕地三七五租賃契約即「新鄉社字第四8-1號」（下

01 稱系爭租約)租佃爭議，分別經桃園市新屋區公所(下稱新  
02 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  
03 會調處，均未成立，遂經桃園市政府以民國108年3月27日  
04 府地權字第1080072814號函檢卷移送本院審理等情，有桃園  
05 市政府耕地租佃委員會以「新鄉社字第48-1號」租佃爭議調  
06 解、調處不成立案卷可稽，是本件原告起訴程序合於前開法  
07 律規定，宜先敘明。

08 二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提  
09 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
10 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在  
11 ，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高  
12 法院52年台上字第1240號判決意旨參照)。本件原告主張被  
13 告未於系爭土地自任耕作，而有違反耕地三七五減租條例第  
14 16條第1項、第2項租約無效之情事，然為被告否認，則兩  
15 造對此租賃法律關係存否顯有爭執，如不訴請確認，原告本  
16 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  
17 之危險，而此項危險得以確認判決除去之，依上述說明，原  
18 告提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益。

## 19 貳、實體事項

20 一、原告主張：系爭土地原為福林堂寺廟(下稱福林堂)所有，  
21 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  
22 地出租予被告耕作藉以收取租金，嗣後因生訟爭，據臺灣新  
23 竹地方法院106年度竹司調字第241號調解筆錄之內容，使  
24 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  
25 下，然在辦理系爭土地所有權移轉登記時，原告原應可依土  
26 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  
27 屋區公所到場履勘發現，系爭212地號土地有未附合法證明  
28 文件鐵皮建物、水泥地及堆置雜物。原告乃據上情向桃園市  
29 新屋區公所申請確認租約無效，並再經桃園市新屋區公所定  
30 期暨派員現場履勘後，確認承租人顯然有未自任耕作之情狀  
31 ，故系爭租約依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項

01 之規定，自始無效。為此，爰依耕地三七五減租條例第16條  
02 第1項、第2項、民法第767條第1項前段之規定，訴請確  
03 認兩造間就系爭土地之系爭租約不存在，被告並應返還系爭  
04 土地等語。並聲明求為判決如主文所示。

05 二、被告則以：系爭土地為被告之先祖曾水木與原地主曾水月簽  
06 立三七五租約，嗣由曾有田繼承系爭租約，曾有田過世後，  
07 再由被告繼承。多年前原承租人曾水木即在曾水月同意下，  
08 於系爭土地興建農舍，作為農作休息及堆放農具之場所，前  
09 方則作為曬穀使用。上開農地使用情形，業已存在數十年之  
10 久，原地主曾水月曾多次前來收取租金，亦從未表示異議，  
11 此可由該建物自67年間申請用電、86年間申請用水即可推知  
12 ，是兩造就系爭土地之使用方式，多年來已有協議，被告自  
13 無所謂不自任耕作之情事。且最高法院95年度台上字第1666  
14 號判決意旨亦不排除農舍得兼供佃農居住，否則佃農需另  
15 覓居住處所，耕作時兩地奔波，自不便於耕作等語，資為抗  
16 辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准  
17 宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一) 系爭土地為原告所任住持福林堂之財產，因登記於前任住  
20 持曾水月名下致生訟爭，經臺灣新竹地方法院民事庭調解  
21 而由福林堂取回並登記於原告之名下。

22 (二) 兩造就系爭土地訂有私有耕地三七五租約（租約字號：桃  
23 園市新屋區公所新鄉社字第48-1號）。

24 (三) 兩造因耕地租佃發生爭議，先經原告申請桃園市新屋區公  
25 所耕地租佃委員會調解，調解不成立，嗣經桃園市政府耕  
26 地租佃委員會調處結果亦不成立。

27 四、本院判斷：

28 (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  
29 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人  
30 收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第  
31 1項、第2項定有明文。又本條例第16條第1項所謂承租

01 人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕  
02 作之用而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其  
03 他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第2  
04 項所定原訂租約無效之原因。而不自任耕作情形，耕地承  
05 租人就承租耕地之一部不自任耕作，依耕地三七五減租條  
06 例第16條第2項規定，其全部租約均歸於無效（最高法院  
07 70年台上字第4637號、94年度台上字第600號判決意旨參  
08 見）。再按所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同  
09 一租約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作  
10 ，該租約全部均歸無效；如同一租約內有多筆土地，承租  
11 人將其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租約  
12 全部為無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，亦  
13 失其租賃依據，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土  
14 地並請求收回（最高法院81年度台上字第2180號、73年度  
15 台上字第112號判決意旨參照）。

16 (二) 查本院於108年10月4日上午前往現場履勘，發現系爭21  
17 2地號土地上現有加強磚造之2層樓房1棟，樓房前方空  
18 地處鋪設有水泥地面，樓房左側接連二棟鐵皮屋，其中無  
19 鐵捲門之鐵皮屋內尚有被告家人晾曬之衣物掛架其中，而  
20 進入2層樓房之屋內，1樓為客廳，並設置有神明桌，往  
21 內為廚房，上2樓後為3間房間供被告及2位兒子居住等  
22 情，有卷附勘驗筆錄及現場照片可憑（詳本院卷第109-11  
23 1、123-147頁），並經地政事務所人員測量屬實製有複  
24 丈成果圖存卷可佐（詳本院卷第173頁）。由前開2層樓  
25 房所呈現之「晾曬之衣物」、「1樓設置客廳、神明廳、  
26 廚房」、「2樓設置3間臥室」之使用情形以觀，前開2  
27 層樓房顯係供作住家使用，揆之前揭最高法院判決意旨，  
28 要屬「不自任耕作」甚明。

29 (三) 被告固以前開建物使用情形，前地主曾水月未曾表示異議  
30 ，故兩造就該建物使用已有協議云云置辯，並提出曾水月  
31 收取蓬萊稻穀之收據及臺灣自來水公司、臺灣電力公司出

01 具之證明各1紙為憑（詳本院卷第229-233頁）。惟前開  
02 收據及證明至多僅足證明原地主曾水月曾有收取蓬萊稻穀  
03 及該建物設有水電之事實，尚難據此推知兩造就系爭建物  
04 之使用已有協議之結論。且縱然前地主曾水月就系爭建物  
05 之存在未表示異議，亦難據此推論原告並無異議。至於最  
06 高法院95年度台上字第1666號判決所涉事實，乃該案耕地在  
07 原有非供耕作而供佃農居住之三合院存在，嗣後承租人在  
08 該三合院之範圍內翻修、修補等情。而本件系爭建物依結  
09 構及現況觀察，顯非古早留存之農舍（詳本院卷第131頁  
10 照片），縱系爭土地早前存有農舍，則系爭建物所在位置  
11 與早前留存農舍是否相符亦無從得知，要難比附援引前開  
12 最高法院判決意旨。再衡之該屋屋前水泥地面亦多有坑洞  
13 （詳本院卷第129頁照片），顯然已久未曝曬稻穀及其他  
14 農作物，俱見該屋乃屬非自任耕作之情節，至為明灼。是  
15 被告前揭抗辯，自不足採。

16 （四）準此，被告於系爭212地號土地上既有不自任耕作之情事  
17 ，則系爭租約自歸於無效。

18 五、綜上所述，兩造間之系爭租約，既因被告有不自任耕作之情  
19 事，依耕地三七五減租條例第16條第2項之規定而歸於無效  
20 ，被告占有系爭土地即無正當權源。從而，原告基於系爭土  
21 地所有人之地位，請求確認系爭租約關係不存在；及依民法  
22 第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭土地予原告，  
23 均有理由，應予准許。又兩造均陳明就主文第2項願供擔保  
24 聲請宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定  
25 相當擔保金額併准許之。

26 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，  
27 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日

30 民事第三庭 法官 吳為平

31 以上正本係照原本作成。

01 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。  
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
03 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日  
04 書記官 張詠芳