

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第119號

原告 王清木
王志豪
王治國
王鑫鑫
王俊盛
王忠建
王忠南
王妙娟
王薪驊

兼 共 同

訴訟代理人 王玉珊

被告 卓德安
卓德泰
卓德志

共 同

訴訟代理人 邱清銜律師

複代理人 游淑瑁律師

受告知

訴訟人 大陸工程股份有限公司

法定代理人 殷琪

訴訟代理人 馮俊堯

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國109年6月23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、程序部分：

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

01 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者
02 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機
03 關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案
04 件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26條
05 第1項、第2項前段定有明文。查兩造間因如附件所示10筆
06 土地所訂之桃園市大園區公所「園竹字第131號」耕地三七
07 五租約（下稱系爭耕地租約）發生爭議，經桃園市政府耕地
08 租佃委員會調解、調處不成立，被告不服調處結果，遂經桃
09 園市政府移送本院審理各節，有桃園市政府耕地租佃委員
10 會「園竹字第131號」租佃爭議、調處不成立案卷可稽，是
11 本件原告起訴程序合於前開法律規定，先予敘明。

12 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
13 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
14 。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
15 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
16 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。原告主張兩造
17 間系爭耕地租約有無效情事，耕地三七五租賃關係不存在，
18 但為被告所否認，則兩造間對此法律關係存否顯有爭執，如
19 不訴請確認，原告本於出租人即土地所有權人身分，在私法
20 上之地位即有受侵害之危險，復此項危險有以確認判決除去
21 之必要。依上揭說明，原告提起本件確認之訴，核有即受確
22 認判決之法律上利益，附此敘明。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：

25 (一)原告為如附件所示土地之所有權人，原依耕地三七五減租條
26 例將上述耕地出租與被告並訂有系爭耕地租約，被告卓德志
27 嗣於民國97年3月間偕同受告知訴訟人大陸工程股份有限公
28 司（下稱大陸工程公司）與原告洽談租○○○區○○段崁腳
29 小段117-25地號土地（下稱117-25地號土地）事宜，並同時
30 在租約中載明原告同意將系爭耕地租約○○○區○○段崁腳
31 小段121-12地號土地（下稱121-12地號土地）轉租予大陸工

01 程公司作為堆放大型機具使用，並以協議書方式約定租賃期
02 間為97年3月16日起至100年3月15日止，補償費為新臺幣
03 (下同)114,000元。後於100年2月間，大陸工程公司要
04 求與原告就117-25地號土地續租6個月，即自100年3月16
05 日起至100年9月15日止，並約定租金126,000元；被告則
06 就121-12地號土地以19,000元之補償金額同意續供大陸工程
07 公司自100年3月16日起至100年9月15日止使用。

08 (二)被告雖將其租約改以協議書形式行之，將租金改以農作物補
09 償金名義領取，惟究其實質係為貪圖租金，並同時保全三七
10 五租約之利益而規避相關規定為出租。從而被告等人就121
11 -12地號土地確實曾於97年至100年間以協議書及收取補償
12 金方式，達成其實際上轉租，且確實未自任耕作之情形，則
13 依耕地三七五減租條例第16條、土地法第108條規定，被告
14 雖得原告同意轉租，然系爭耕地租約於當時即已無效。為此
15 ，爰依前開法律規定，訴請確認系爭耕地租約無效等語，並
16 聲明：確認兩造間如附件所示土地所訂之系爭耕地租約不存
17 在。

18 二、被告則以：

19 (一)被告係向原告承租附件所示之土地，而非僅121-12地號土地
20 ，其他可耕作之承租土地，被告均耕作迄今，並無不為耕作
21 之情形；97年間大陸工程公司承包交通部高速鐵路工程局「
22 機場捷運CU02工程」，而有擺放大型機具之需求，因117-25
23 地號土地出租予大陸工程公司作為擺放機具之用，將影響12
24 1-12地號土地之迴轉及進出，致被告無法自由於121-12地號
25 土地為耕作，經大陸公司告知當時121-12地號土地之地主有
26 此爭議，嗣後即與被告締結協議書，約定就被告該段期間農
27 作物損失為補償，而後大陸工程公司之工程完成，並將大型
28 機具撤出後，被告即回復農耕狀態，並無原告所述有耕地三
29 七五減租條例第16條第1項之情形。

30 (二)況原告就此均無任何異議，甚且嗣後兩造亦續訂租賃契約，
31 租賃期間自104年1月1日至109年12月31日止，雖續租時

01 僅承租方申請，然主管機關仍會通知原告，主管機關核准續
02 租後被告仍支付租金並領有收據，堪認原告對於續租應無異
03 議，豈料108年因出租人變更後，方稱有所謂不自任耕作之
04 情形，且依照實務見解出租人倘明知承租人有不自任耕作之
05 事由，卻於原訂租約期滿，該不自任耕作事由亦排除後，猶
06 與承租人續訂租約，該續訂租約即難謂為無效等語，資為抗
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。
09 承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自
10 行耕種或另行出租。承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承
11 租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。耕地三七五減
12 租條例第16條定有明文。所謂承租人將耕地全部或一部轉租
13 他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部
14 租約無效而言（最高法院46年台上字第57號判例）。承租人
15 雖經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人，為
16 土地法第108所明定，此項規定，於耕地三七五減租條例施
17 行後之耕地租佃亦適用之，承租人如有違反時，原定租約無
18 效。且同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆轉
19 租他人，或不自任耕作者，原訂租約全部為無效，出租人得
20 就該未轉租或自任耕作部分之土地，請求收回（最高法院74
21 年度台上字第2726號裁判要旨）。但所謂不自任耕作及轉租
22 ，係指承租人故意不自任耕作及轉租者言（最高法院75年度
23 台上字第813號民事裁判）。

24 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張被告有將系爭
26 121-12地號土地轉租予受告知人致原訂租約無效乙節，為被
27 告所否認，自應由原告就此有利於己法律效果之構成要件事
28 實負舉證責任。次按土地所有人因鄰地所有人在其地界或近
29 旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，
30 應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金
31 ，民法第792條定有明文。查被告辯稱其就系爭121-12地號

01 土地並非故意不自任耕作，而係土地遭出租人所同意使用之
02 受告知人擺放機械器具而無法使用，因此於該段時間消極未
03 為耕作，受告知人因而願意就此與被告締結協議書，約定就
04 被告該段期間農作物損失為補償，爾後受告知人未再影響被
05 告所承租之系爭121-12地號土地時，被告確實繼續為農業使
06 用等情，有土地租賃契約書、協議書附卷可稽（本院卷第39
07 -53頁），核與受告知人到庭陳稱：「當時因為大型機具會
08 占到117-25地號，121-12地號土地其實很小，當初會簽協議
09 書的原因如被告所述，並不是成立租賃關係。」（本院卷第
10 179頁），及其於108年7月4日函覆交通部鐵道局北部工
11 程處稱：「本公司承攬『臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建
12 設計畫CU02施工標』，施工期間曾因施工需求，事前徵得系
13 爭121-12地號土地之承租人同意經過前述土地，以利公共工
14 程之進行，本公司並未與該地號承租人簽訂租約。」（見桃
15 園市政府耕地租佃委員會『園竹字第131號』租佃爭議調解
16 、調處不成立案全宗卷內資料）等語相符。是本件依卷存證
17 據不足證明被告有將系爭121-12地號土地轉租予受告知人致
18 原訂租約無效之情，原告之主張尚難憑採，其訴為無理由，
19 應予駁回。

20 五、按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，
21 民事訴訟法第286條規定甚明。所謂不必要者，係指聲明之
22 證據中，依當事人聲明之意旨與待證之事實，毫無關聯，或
23 法院就某事項已得心證而當事人仍聲明關於該事項之證據方
24 法等情形而言（最高法院92年度台上字第2577號判決意旨參
25 照）。原告雖聲請向國稅局調閱10年前的申報記錄以明受告
26 知人就協議書所載之補償金是用何名目為被告代扣繳所得稅
27 ，然被告與受告知人間協議究竟是何私法關係應依據實際具
28 體情形作認定，尚無從逕以受告知人在公法上用報稅之名
29 目推斷，故並無調查之必要。本件為判決之基礎已臻明確，
30 兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不
31 再一一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
03 民事第二庭 法官 游智棋

04 以上正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 7 月 24 日
08 書記官 李韋樺