

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第517號

原告 祭祀公業法人新竹縣陳達有
法定代理人 陳永財
被告 陳發開

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國109年11月16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○○○○○○○○號土地之耕地租約（租約字號：中鎮美字第三六號）關係不存在。
訴訟費用由被告負擔。

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。經查，本件兩造間因耕地租佃發生爭議，先經原告申請桃園市中壢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，被告不服調處結果，經桃園市政府移送本院審理，有桃園市政府檢送之「租佃爭議調解、調處不成立案全宗」卷（下稱調處卷）可憑，是以本件起訴程序合於前開規定，合先敘明。

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項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。原告主張兩造間就

01 坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地
02 ）之耕地三七五租約已因被告未自任耕作而無效等語，惟為
03 被告所否認，致兩造就系爭土地之耕地租約關係存否，即處
04 於不確定之狀態，有賴確認判決予以除去，故原告提起本件
05 訴訟自有即受確認判決之法律上利益。

06 三、再按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
07 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
08 訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院
09 ，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第176條分別
10 定有明文。查原告之法定代理人原為陳鉉開，於訴訟進行中
11 之民國109年3月13日變更為陳永財，並由其具狀聲明承受
12 訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、法人登記證書、新竹縣
13 政府109年3月12日府民禮字第1090012341號函在卷可稽（
14 見本院卷第11頁至第21頁），核與上開規定相符，應予准許
15 。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：原告就其所有之系爭土地，與被告簽訂適用耕地
18 三七五減租條例之「中鎮美字第36號」私有耕地租約（下稱
19 系爭租約），然被告竟於系爭土地上興建鐵皮屋，並將系爭
20 土地提供予回收事業使用，且未有耕作之事實，被告所為顯
21 已違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，則依同條第
22 2項規定，系爭租約應歸於無效等語。並聲明：確認系爭租
23 約無效。

24 二、被告則以：被告雖於91年間因舊式瓦片難買而將系爭土地上
25 放置農具之磚瓦屋改建為鐵皮屋，然已於108年11月5日前
26 拆除之，至其餘部分，因系爭土地缺乏水源，故無法種植水
27 稻，而改種蔬菜、水果等其他作物。又被告從未將系爭土地
28 提供資源回收場使用，係資源回收場越界占用，被告亦已請
29 求該資源回收場回復原狀。況被告每6年均有按時辦理續約
30 ，且從未欠繳過租金，原告不得撒佃等語置辯。

31 三、經查，原告主張系爭土地為其所有，兩造間就系爭土地定有

01 系爭租約，經歷次換約後，最新租期為104年1月1日起至
02 109年12月31日止等情，有系爭土地所有權狀、系爭租約影
03 本在卷可佐（見調處卷附件2四；本院卷第27至41頁），堪
04 信為真實。

05 四、原告主張被告於系爭土地興建鐵皮建物，且將系爭土地提供
06 予回收事業使用，違反耕地三七五減租條例第16條第1項規
07 定，則依同條第2項規定，系爭租約應歸於無效等情，則為
08 被告否認，並以前詞置辯。是本件主要之爭點應為：原告主
09 張被告就系爭土地未自任耕作，依耕地三七五減租條例第16
10 條第1項、第2項之規定，系爭租約已為無效，有無理由？
11 茲判斷如下：

12 （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
13 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
14 收回自行耕種或另行出租。耕地三七五減租條例第16條第
15 1項、第2項定有明文。亦即耕地承租人就承租耕地之一
16 部不自任耕作，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定
17 ，其「全部」租約均歸於無效。所謂承租人應自任耕作，
18 係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如
19 承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者
20 ，均在不自任耕作之列。又所謂原訂租約無效，係指原訂
21 租約於承租人有不自任耕作情事時，當然向後失其效力，
22 租賃關係因而消滅而言。縱當事人依同條例第6條第1項
23 、第20條規定續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約回
24 復其效力（最高法院99年度台上字第339號、96年度台上
25 2595號、96年度台上2431號判決意旨參照）。

26 （二）原告主張被告於系爭土地上興建鐵皮屋、工寮及鋪設水泥
27 地面之事實，業據其提出系爭土地於90年6月16日、91年
28 10月5日、100年7月24日、101年6月6日、107年7
29 月13日之空照圖及108年9月4日所拍攝之系爭土地現場
30 照片可為佐證（見本院卷第99至122頁），且有桃園市○
31 ○區○○於000 00 00000000地00000000

000段00地號土地翻耕種植芋頭、芭樂樹、現場搭建鐵皮屋、工寮、水泥地（曬場）、部分茅草、雜木、水利溝；20-1地號土地翻耕種植芋頭」等語之結果及當日該所人員所拍攝之現場會勘紀錄照片（見調處卷）可參，被告對上開會勘結果亦未為爭執，自堪認原告此部分主張自堪信為真實。

(三) 此外，證人即桃園市中壢區公所承辦人員林芷安於本院審理時證稱：「（調處過程有無到過現場看？經過情形？）108年8月20日有約雙方到現場看…到現場看到的情形是，土地上種了一些芋頭、芭樂樹，約佔土地總面積一成左右，當天去現場看到土地的後半段都是芒草，沒有辦法走過去…」、「（現場是否有搭建棚架？）棚架裡面放一些農作工具…」、「（系爭土地上除了前開作物及棚架外，還有做何使用？）108年8月20日我拍的照片顯示還有鐵皮的車庫，是鋪設水泥地…」等語（見本院卷第211至212頁），足見系爭土地上之上開鐵皮屋與農用或便利耕作並無關連，顯已超越耕地使用目的。再對照系爭租約登記申請書所載原告成宗系爭土地面積為0.231068公頃（即2310.68平方公尺，計算式： $0.229015+0.002053=0.231068$ ），然中壢區公所至現場會勘結果及前揭空照圖均顯示，系爭土地上實際用以耕作之範圍遠遜於未自任耕作之面積。又經本院會同兩造及地政事務所人員履勘現場，系爭土地上之鐵皮屋、工寮均已拆除，然地政事務所以原告所指出上開建築物原始所在地點，並經被告表示無意見後之測量結果，系爭土地確曾建有如附圖所示編號20(1)（面積136.31平方公尺）之鐵皮屋、編號20(2)（面積8.73平方公尺）之工寮，編號20(3)（面積18.96平方公尺）之休息室，並鋪設如附圖所示編號20(4)（面積85.44平方公尺）之水泥地，有勘驗筆錄、土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第278至286頁），亦可認此鐵皮屋等地上物整體之設計及面積應非單純屬以耕作為目的或為便利耕作所建之簡

01 陋房屋。是被告於系爭土地上興建鐵皮屋並鋪設水泥地，
02 且任由系爭土地大部分荒廢而自生雜木林之狀態，依首揭
03 說明，系爭土地當有未自任耕作之情事。又被告不自任耕
04 作之情形，縱令此情僅存在於系爭土地之一部，依耕地三
05 七五減租條例第16條第2項規定，兩造間之系爭租約亦屬
06 全部無效。至被告雖提出系爭土地之91年空照圖，辯稱系
07 爭土地上有種植作物云云，然縱被告辯稱屬實，系爭土地
08 之91年空照圖所顯示系爭土地之耕作情況，並無礙於前揭
09 系爭土地嗣後有不自任耕作事實之認定，自無從為有利於
10 被告之認定。

11 (四) 基上，系爭租約已因被告有不自任耕作之情事違反耕地三
12 七五租約條例第16條第1項規定，而為無效。縱兩造於構
13 成該條所定不自任耕作情事後，另有繼續收取租金抑或被
14 告已將系爭土地上之鐵皮屋、工寮拆除，並將水泥地刨除
15 且繼續種植作物，皆無從回溯使業已全部失其效力之系爭
16 租約回復其效力。從而，原告請求確認系爭租約無效，應
17 屬有據。

18 五、綜上所述，原告主張被告就系爭土地不自任耕作，有耕地三
19 七五減租條例第16條第1項、第2項之情事，兩造間就之系爭
20 租約應為無效，為有理由，是原告請求確認兩造間就系爭
21 租約無效，為有理由，應予准許。

22 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
23 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述酌，併
24 此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 109 年 12 月 7 日
27 民事第一庭 法官 卓立婷

28 以上正本係照原本作成

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 8 日

