

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第834號

原告 立御建設股份有限公司

法定代理人 賴雅玲

訴訟代理人 何俊龍律師

複代理人 黃楓茹律師

被告 陳順發

陳明發

訴訟代理人 徐豪駿律師

陳冠李

被告 陳冠宇

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年5月29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，耕地三七五減租條例第26條第1項定有明文。本件原告主張兩間就坐落田中鎮新民段77、78、80地號土地（下合稱系爭土地）有三七五租約存在，原告為終止租約收回土地而發生爭執，即屬因耕地租佃關係所生爭議，先後經彰化縣田中鎮公所耕地租佃委員會、彰化縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成，由彰化縣政府移送本院審理，是原告提起本訴，程序尚無不合，先予

01 敘明。

02 二、次按民事訴訟法第182條第1項固規定訴訟全部或一部之裁
03 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得命在他訴
04 訟終結以前，中止訴訟程序。前開所謂訴訟全部或一部之裁
05 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法
06 律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言；若他訴訟是
07 否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程
08 序即毋庸停止。但為本訴訟先決問題之法律關係是否成立，
09 在本訴訟法院本可自為裁判，若因中止訴訟程序當事人將受
10 延滯之不利益時，仍以不中止訴訟程序為宜；況前開法條既
11 明定「得」以裁定停止訴訟程序，則應否命停止訴訟程序，
12 法院本有自由裁量之權。本件原告以其為系爭土地所有權人
13 地位請求被告返還土地；被告則辯稱其就系爭土地有優先承
14 買權，原告並未合法取得土地權利，不得執以對抗被告，並
15 請求本院於另案判決確定前裁定停止訴訟程序。而關於被告
16 占有使用系爭土地有無得以對抗原告之正當權源乙節，業據
17 兩造於本件訴訟中提出後述之證據與攻防方法，本院已可自
18 為裁判認定，詳如後述，則依前開說明，本院並無裁定停止
19 訴訟程序之必要。

20 三、再按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
21 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1
22 項前段定有明文。本件被告陳冠宇經合法通知，未於最後言
23 詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，且核無同
24 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
25 而為判決。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張略以

28 (一)緣坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○地號之系爭土地原為
29 祭祀公業陳瑞好所有，於民國000年0月00日出售予原告，並
30 於110年10月20日辦理移轉登記。又系爭土地原先為耕地，
31 於60年6月25日變更為都市計畫住宅區及人行步道用地，審

01 諸耕地三七五租約之標的依耕地三七五租約減租條例（下簡
02 稱減租條例）規定限於耕地，被告等人於系爭土地之使用分
03 區變更後始登記為系爭土地之耕地三七五租約之承租人（下
04 稱系爭租約），該租約自屬無效。且依減租條例第16條第
05 1、2項規定承租人應自任耕作不得轉租他人，否則原訂租約
06 為無效。然查系爭土地實際上已經荒廢多年，縱有些許果
07 樹，然被告等人並未賴此維生，且被告等人尚將系爭土地出
08 租與他人經營檳榔攤。則被告等人既未自任耕作，該租約仍
09 屬無效。縱認系爭租約仍為有效，然系爭土地既然已經變更
10 使用分區為住宅區及道路用地，並非耕地，且被告等人非因
11 不可抗力超過1年不為耕作，依減租條例第17條第1項第4、5
12 款規定，原告猶得終止租約。職是，被告等人固登記為耕地
13 三七五租約之承租人，然系爭租約為無效，縱使有效仍已經
14 原告終止租約，被告等人占用系爭土地並無正當權源，為無
15 權占用，自應返還予原告。為此，爰依民法第767條第1項規
16 定請求被告返還土地。

17 (二)至於被告等人辯稱有優先承買權云云。依內政部80年4月25
18 日台內字第915988號函文，出租耕地經編定為建築用地後出
19 售或出典時，承租人無優先承受權，是系爭土地既經變更為
20 非耕作使用之住宅用地，耕地承租人並無優先承買權，被告
21 前開所辯，並非有據。且原告向訴外人祭祀公業承買土地全
22 部，然被告僅為部分承買，在面積、價金上均不符合買賣契
23 約條件。並聲明：1.被告陳順發、陳明發、陳冠宇應將坐落
24 彰化縣○○鎮○○段00○○○○地號三筆土地，返還予原
25 告；2.訴訟費用由被告負擔。

26 二、被告則以

27 (一)被告等人為系爭土地之三七五租約之承租人，有土地登記謄
28 本記載可佐，自屬有權使用土地之人，就80地號並未承租全
29 部土地，只有占用租賃的部分，其他沒有占用。原告主張依
30 民法第767條第1項規定請求返還土地，自無理由。原告雖主
31 張系爭租約因土地變更使用分區為建地而為無效。然參諸最

01 高法院歷來見解及土地法第83條規範意旨，原耕地租賃契約
02 尚不因土地使用分區變更而當然終止。是原告前開主張，容
03 有誤會。原告另稱被告未自任耕作云云。然被告在系爭土地
04 上栽種印加果等果樹，被告確有耕作事實，並非未自任耕
05 作，亦未出租他人經營檳榔攤。

06 (二)此外，原告雖主張其為土地所有權人，然被告等人為系爭土
07 地之三七五租約之承租人，依民法第460條之1、土地法第10
08 7條、減租條例第15條規定，被告等人就系爭土地有優先承
09 買權，且依民法第460條之1準用同法第426條之2第2項規
10 定，出賣人應將其與第三人間之土地買賣條件通知優先承買
11 權人，以便優先承買權人考慮是否承買土地，然系爭土地之
12 出賣人即訴外人祭祀公業陳瑞好並未通知被告等人關於系爭
13 土地之買賣條件，準用同條第3項規定，該所有權移轉登記
14 不得對抗被告，原告尚不得對被告等人主張為系爭土地之合
15 法所有權人，原告既非系爭土地合法所有權人，亦不得合法
16 行使本件返還土地之權。被告就主張對於系爭土地有優先承
17 買權部分，已另行提起訴訟，經本院112年度訴字第267號、
18 112年度重訴字第89號判決（下稱另案重訴判決），現均上
19 訴二審中。至於原告聲稱被告並無優先承買權云云，所舉內
20 政部函文與最高法院歷來見解未合，當不足採。並為答辯聲
21 明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

22 三、得心證之理由

23 (一)本件原告主張其向訴外人祭祀公業陳瑞好承買系爭土地，其
24 為土地所有權人，被告等人雖登記為系爭土地之三七五租約
25 之承租人，然系爭土地已於60年間變更使用分區為住宅區及
26 人行步道用地，被告等人嗣後才登記為承租人，依減租條例
27 之精神，系爭租約應為無效；且被告等人未自任耕作，依減
28 租條例第16條第2項規定租約為無效；縱認租約並非無效，
29 然系爭土地已非耕地，且被告等人非因不可抗力繼續1年不
30 為耕作，依減租條例第17條第1項第4、5款規定，原告得終
31 止租約，被告等人已無占用土地之合法權源等情，業據其提

01 出租約書、土地登記謄本、現場照片、彰化縣田中鎮公所都
02 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下稱土地
03 使用分區證明書）等件為證。被告對於原告前向訴外人祭祀
04 公業承買系爭土地乙事固不爭執，惟辯稱系爭租約尚不因土
05 地使用分區變更而為無效或終止、其等確有自任耕作、原告
06 之土地所有權因未履行通知義務依法不得對抗被告等語。本
07 院綜觀兩造前開主張及說明，認本件主要爭點厥為：1.被告
08 以原告與訴外人祭祀公業陳瑞好就系爭土地訂立買賣契約，
09 未依法通知優先承買人即被告，其所有權不得執以對抗被
10 告，有無理由；2.原告以系爭土地已非耕地及被告未自任耕
11 作，主張系爭租約為無效，有無理由；3.原告以系爭土地已
12 非耕地及被告非因不可抗力繼續1年不為耕作，主張依減租
13 條例第17條第1項第4、5款規定終止租約，有無理由，析述
14 如下。

15 (二)查訴外人陳德連於44年1月1日與訴外人祭祀公業陳瑞好訂立
16 坐落重測前彰化縣○○鎮○○段00000地號土地之耕地租
17 約，上開土地經重測後，承租範圍為系爭77、78地號土地全
18 部，及系爭80地號土地其中1327.67平方公尺；80年9月26日
19 依據彰化縣政府函文，准予承租人名義變更為被告陳順發、
20 陳明發及訴外人陳振發，後因陳振發死亡，由被告陳冠宇繼
21 承承租權並為租約變更登記；又原告於108年3月26日，與訴
22 外人祭祀公業陳瑞好分別訂立購買彰化縣○○鎮○○段00○
23 00○00地號土地全部，價金為新臺幣（下同）48,001,400
24 元；及購買同段80地號土地全部，價金為98,548,960元；又
25 於110年8月25日就系爭80地號再簽訂補充條約，現系爭77、
26 78、80地號土地登記之所有權人均為原告，登記原因為判決
27 移轉等情，有系爭耕地租約、系爭3筆土地之地籍謄本、系
28 爭買賣契約及補充條約書等可佐（見本院卷第65至73、95至
29 106頁、另案重訴卷二第103至107頁），應可採信。

30 (三)按承租人就其承租之耕地享有租賃權，在耕地租約經合法終
31 止前，得為原來之使用。雖該地在租賃關係存續中，經依法

01 編定或變更為非耕地使用，於其所定之使用期限前，承租人
02 仍得繼續為從來之使用，此觀土地法第83條之規定自明（最
03 高法院110年度台上字第2586號判決可資參照）。又耕地租
04 約在租佃期限未屆滿前，得因出租土地經依法編定或變更為
05 非耕地使用時期前終止，減租條例第17條第1項第5款定有明
06 文。是出租人於出租期間，因出租標的依法變更為非耕地使
07 用時，出租人應以意思表示終止租約，而非耕地租約當然失
08 效。查系爭77、78號土地雖於60年6月25日公布之田中都市
09 計畫，系爭77地號土地為住○區○00地號土地為人行步道用
10 地，有彰化縣田中鎮公所都市計畫土地使用分區證明在卷為
11 憑（見本院卷第77頁），然原告未能舉證證明祭祀公業陳瑞
12 好有因系爭土地變更為非耕地，而向訴外人陳德連、陳振發
13 或被告3人為終止系爭耕地租約之意思表示，應認系爭耕地
14 租約於原告與祭祀公業陳瑞好於108年3月26日、110年8月25
15 日就系爭土地簽訂買賣契約及系爭80地號土地簽訂補充契約
16 時仍存在，是原告主張被告於地目變更後始登記為承租人，
17 系爭三七五租約因租賃標的並非耕地而為無效，自無可採。
18 又原告雖另主張依減租條例第17條第1項第5款終止租約，惟
19 此涉及原告是否為系爭土地所有權人而得對承租人即被告主
20 張終止租約，詳下述(五)2.部分。

21 (四)原告未證明被告未自任耕作，系爭耕地租約仍屬有效。

- 22 1. 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
23 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
24 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項亦有明
25 文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供
26 自己從事耕作之用而言，若承租人有積極的以承租之土地建
27 築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或
28 將之轉租或借與他人使用等情事，固均在不自任耕作之列。
29 惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地
30 遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依減
31 租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求

01 出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益
02 之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效。

03 2. 原告雖主張被告並未自任耕作，並提出起訴前之現場照片2
04 張為證（見本院卷第79頁），惟上開照片僅能看出現場中有
05 樹木，並未能認定被告是否未自任耕作之事實。而被告辯稱
06 該樹木為印加果樹，並非雜林或荒廢，並提出現場照片19張
07 以證明被告有自任耕作（見本院卷第267至303頁）。就此原
08 告雖對於現況確有耕作沒有意見，惟主張此係被告於本案訴
09 訟後始為之耕作行為，然原告並未能提出其他照片或證據，
10 證明被告於訴訟前並未自任耕作。又原告雖稱系爭80地號土
11 地曾遭人設置檳榔攤，但並未舉證證明所稱之檳榔攤設置何
12 處，且原告亦自承系爭80地號仍有其他承租人承租，未能確
13 認是何人將系爭80地號土地做為檳榔攤使用等語，自不能僅
14 以原告空言稱系爭80地號曾設置檳榔攤，即認被告有未自任
15 耕作之情事。更有進者，另案重訴案件曾通知證人陳文貴、
16 陳文賢即系爭80地號土地其餘部份之承租人到庭作證。證人
17 陳文貴證述略以：系爭80號土地有分A、B部分，A部分是被告
18 承租，B部分是我們，因田地之前無法分割，我們在B部分
19 種植竹筍，被告在A部分種植香蕉作物，主要是被告陳順發
20 種植，系爭77、78、80號土地被告都有在種，都是種香蕉，
21 沒有給別人種，系爭80號土地之人行道曾有人設立檳榔攤，
22 但不知道是誰設立的，我們與被告他們都沒有向檳榔攤收取
23 租金，我有去趕過檳榔攤，但趕不走等語（見另案重訴卷二
24 第57至58頁）；證人陳文賢證述略以：我是系爭80號土地其
25 中1480.82平方公尺的承租人，是祖先耕作的土地承租而
26 來，我父親、爺爺那輩在系爭土地上種稻米，香蕉是沒有種
27 稻時才會種，已經很多年沒有種稻了，現在種竹子，被告承
28 租範圍是陳順發種植，他在種香蕉，以前在系爭80號土地
29 上有檳榔攤，我不知道是誰蓋的，我不知道原告有沒有轉租或
30 向檳榔攤收取租金等語（見另案重訴卷二第63至64頁）。審
31 酌證人陳文貴、陳文賢為系爭80號土地另一部份之承租人，

01 毗鄰被告承租範圍，應就被告是否自任耕作知之甚詳，渠等
02 均證稱被告陳順發有在系爭77、78、80地號土地種植香蕉，
03 以及系爭80地號土地上之檳榔攤非被告3人同意他人設置等
04 節，亦徵被告有自任耕作之事實。原告空言主張被告未自任
05 耕作故系爭租約無效，難認有據。又原告雖另主張被告非因
06 不可抗力繼續一年不為耕作，依減租條例第17條第1項第4款
07 終止租約，惟此亦涉及原告是否為系爭土地所有權人而得對
08 承租人主張終止租約，詳下述(五)2. 部分。

09 (五)被告就系爭土地承租範圍得主張優先承買權，原告不得以其
10 為土地所有權人請求被告返還系爭土地之承租範圍。

11 1. 按耕地出賣時，承租人有優先承受之權，出賣人應將買賣條
12 件以書面通知承租人，如違反是項規定而與第三人訂立契約
13 者，其契約不得對抗承租人，為減租條例第15條第1項、第3
14 項所明定。所謂不得對抗承租人者，即出租人（即出賣人）
15 與承買人不得主張基於買賣而承租人之優先承買權為之消滅
16 之意。故承租人如未接獲出賣條件之書面通知，仍非不得請
17 求確認其就耕地有優先承買權之存在，且該以買賣為原因而
18 成立之移轉所有權之行為，對於承租人不生效力（最高法院
19 86年度台上字第2797號民事判決參照）。次按基地出賣時，
20 承租人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先承買
21 之權，立法目的在保護承租人之權益，使土地所有權之歸屬
22 及建物之利用，於公平合理之原則下，歸併同一人，使法律
23 關係單純化，以盡經濟上之效用。倘承租人僅承租基地之一
24 部分，就其餘部分並無承租權，於基地出賣時，除該土地有
25 不能分割之情形外，其優先承買權僅限於承租範圍內之基
26 地。上開優先承買權基於法律規定而生，其範圍及合法行使
27 與否，悉依法律規定之要件判斷，無從以當事人之意思創設
28 或取代（最高法院111年度台上字第2832判決參照）。而土
29 地法第107條、減租條例第15條第1項就耕地租賃契約之耕地
30 出租人出賣耕地時，亦規定承租人有依同樣條件優先承買或
31 承典之權，其立法意旨，亦係為使土地之利用與其所有權歸

01 併於一個主體，藉以發揮土地之利用價值。據此，所謂耕地
02 出賣時，耕地承租人有依同樣條件優先承買之權，除該耕地
03 有不能分割之情形外，承租人之優先承買權，應限於其所承
04 租範圍內之耕地。

05 2. 查原告向祭祀公業陳瑞好購買系爭土地時，並未書面通知被
06 告優先承買，此為原告所不爭執（見另案重訴卷二第54
07 頁），被告3人另對原告及祭祀公業陳瑞好主張就系爭土地
08 依同一條件優先承買，並提起另案2訴訟等情，業經本院依
09 職權調閱上開2訴訟卷宗核閱屬實，可堪信為真實。被告就
10 系爭77、78地號土地既得主張優先承買權，則原告因買賣而
11 取得土地所有權一事，對被告不生效力。原告雖另主張系爭
12 80地號土地之買賣契約是就80地號土地全部為買賣，然被告
13 僅主張優先承買承租部分之土地，在價金、面積、比例上都
14 不符合條件等語。查被告就系爭80地號土地既僅承租其中面
15 積0.132767公頃土地，揆諸前開見解，被告亦僅能承買
16 其實際承租範圍之土地面積。而祭祀公業陳瑞好雖將被告承
17 租範圍連同其他部分土地併同出售，作為系爭80地號土地出
18 售之買賣條件，惟如因出賣人先後出售承租範圍、或併同其
19 他土地出售，即使承租人因此不能承買承租土地，應有違土
20 地法及減租條例之立法意旨，故此出賣條件應不影響土地法
21 及減租條例上開規定之效力，被告仍得主張優先承買其所承
22 租之土地範圍，是原告上開主張，不能採取。又原告雖主張
23 依減租條例第17條第1項第5款、第4款，分別以系爭土地依
24 法變更為非耕地使用，及被告非因不可抗力繼續一年不為耕
25 作為由，對被告終止租約，然因被告既主張原告買受系爭土
26 地之契約對其不生效力，原告並未合法買受系爭土地，則原
27 告無從承受系爭租約之出租人地位，其所為終止租約之意思
28 表示對於被告自不生效力。

29 (六)另就被告未承租之系爭80地號土地面積0.132767公頃以外之
30 範圍，原告雖聲明被告應返還該部分土地，惟被告否認有占
31 有使用非承租範圍以外之土地，原告復未能舉證證明被告確

01 有占用該部分土地之情事，是原告自不得依民法第767條之
02 規定，請求被告返還未承租部分之土地。

03 四、綜上所述，原告雖依民法第767條第1項請求返還土地，然被
04 告得對於系爭77、78、80地號土地中之0.132767公頃得主張
05 優先承買權，原告自不得依所有權人之地位，請求被告返還
06 上開土地；又就系爭80地號土地其他非被告承租之範圍，被
07 告既未占有使用該部分土地，原告自不得請求被告返還，是
08 原告之訴為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
10 本院審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
13 民事第一庭 法 官 范馨元

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
18 書記官 卓千鈴