臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第391號

原　　告　林浩旺
000000000000000000
　　林麗真
　　林浩吉
　　林浩德
　　林宜成
　　林桂帆
000000000000000000
　　陳法君
　　陳惠敏
　　陳來興
　　陳揚宗
000000000000000000
　　陳家銘
　　陳來旺
　　陳來安
　　林桂弘
000000000000000000
兼上十四人
共　　同
訴訟代理人　陳惠蘭
被　　告　王嘉得（王張幼英繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張志林
　　陳惠玲

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國115年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、確認被告與原告間就原告所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地、租約字號鹿海字第377號之私有耕地租賃關係不存在。

貳、被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地返還予原告。

參、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（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段分別定有明文。查兩造間就原告所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地），租約字號鹿海字第377號之私有耕地租賃關係（下稱系爭租約，見本院卷第45頁）發生爭議，各經彰化縣鹿港鎮公所耕地租佃委員會調解及彰化縣政府耕地租佃委員會調處未成立，嗣彰化縣政府於民國115年3月18日以府地籍字第1150100979號函移送本院審理，為兩造所不爭，復有上開彰化縣政府函文檢附租佃爭議調解、調處不成立等件在卷可稽（見本院卷第11至82頁），依前揭規定，本件起訴程序應屬合法，合先敘明。

二、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。經查，本件原告與被告間之系爭租約不存在，為被告

所否認，則兩造間就系爭租約是否有效存續之法律關係，即有不安之狀態，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，應認原告有提起本件確認之訴之法律上利益。

貳、原告起訴主張：

一、系爭土地為原告等人共有，原告與被告之被繼承人王張幼英就系爭土地簽訂系爭租約，租賃期間自民國（下同）110年1月1日起至115年12月31日止。嗣因王張幼英於114年8月30日死亡，由被告王嘉德繼承其承租人地位。然系爭土地廢耕多時，致野草與雜木叢生，經原告即出租人於112年1月30日寄發存證信函催告整地復耕，對方仍置之不理，持續任令荒蕪而不為耕作，顯見被告非因不可抗力而繼續1年以上不為耕作，原告自得依減租條例第17條第1項第4款規定提前終止系爭租約。兩造間就系爭土地之系爭租約既經原告依法終止，爰依法提起本件訴訟，請求確認租賃關係不存在，並請求被告返還系爭土地。

二、原告聲明：

㈠確認被告與原告間就原告所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地、租約字號鹿海字第377號之私有耕地租賃關係不存在。

㈡被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地返還予原告。

參、被告抗辯：

原承租人王張幼英並非故意不為耕作，實因其身體狀況不佳而須接受治療（診斷證明書見本院卷第76頁），原預計待身體狀況好轉後繼續耕作，惟不幸於114年間去世，自認承租人生病後一、二年沒有辦法耕種。被告於繼承承租人地位後具備耕作意願，並已著手進行整地及申請水電，希望能繼續承租系爭土地等語，資為抗辯。

肆、兩造不爭執事項：

原承租人王張幼英於租賃契約存續期間因病無法耕種。

伍、本院判斷：

一、承租人因生病完全未進行耕作、未管理且**任由土地荒廢滿一年以上**，且沒有證明有委託他人代耕或維持農用，地主得以此主張終止租約。反之，若雖本人罹病，但家屬或代耕者有實際耕作事實（如保留農藥收據、僱工除草紀錄），法院多認定並未中斷耕作，地主不得收回。

二、原告主張其為系爭土地之所有人，原承租人即被告之母王張幼英前向原告承租系爭土地耕作，並簽立系爭租約，嗣王張幼英於114年8月30日死亡，由被告繼承承租人地位，兩造間就系爭土地有系爭租約，原告主張被告廢耕之事實，被告亦自認承租人王張幼英並非故意不為耕作，實因其身體狀況不佳而須接受治療（診斷證明書見本院卷第76頁），原預計待身體狀況好轉後繼續耕作，惟不幸於114年間去世，自認承租人生病後一、二年沒有辦法耕種等情（見115年6月29日言詞辯論筆錄）。則本件應審酌：被告是否有減租條例第17條第1項第4款非因不可抗力繼續一年不為耕作之情事而得由原告終止系爭租約？原告依民法第767條第1項第1項前段請求被告將系爭土地返還予原告有無理由？

三、原告得依減租條例第17條第1項第4款終止系爭租約：

1.耕地租約在租佃期限未屆滿前，如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，減租條例第17條第1項第4款定有明文。所謂耕作，指目的在定期(按季、按年)收獲而施人工於他人土地以栽培農作物而言(司法院院字第738號解釋、最高法院61年度台上字第1218號判決意旨參照）。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。又承租人承租土地非因不可抗力繼續一年不為耕作者，出租人既得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，則不問承租人不為耕作之承租土地為一部或全部，出租人均得終止租約，收回

全部耕地(最高法院84年度台上字第1856號、102年度台上字第555號民事判決參照)。

2.經查，原承租人王張幼英自生病一、二年未耕作為被告自認，又原告所提現況圖可見，系爭土地雜草叢生、零星樹木，按耕地租約在租佃期限未屆滿前，如承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時　原告自得依減租條例第17條第1項第4款終止系爭租約，本件既經原告以起訴狀繕本送達被告作為終止系爭租約之意思表示到達而生終止之效力，縱使被告嗣後欲補種作物，亦不影響系爭租約終止之事實。

四、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。查系爭租約因被告非因不可抗力繼續一年不為耕作，已經原告終止租約，然被告仍繼續占用系爭土地而屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段請求被告將系爭土地返還予原告，自屬有據。

五、綜上所述，被告就所承租之系爭土地，因有減租條例第17條第1項第4款得終止情形，是原告訴請確認兩造間系爭租約關係不存在，並請求被告將系爭土地全部返還予原告，均屬有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，其餘兩造攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，無庸一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　李言孫

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　廖涵萱