

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第379號

原告 鄧金成

訴訟代理人 黃文力律師

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 李玉敏

蔡文健律師

楊家瑋律師

複代理人 王又真律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年2月11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、程序方面：

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。本件兩造間耕地租佃爭議，業經嘉義縣番路鄉公所、嘉義縣政府耕地租佃委員會依法調解、調處，因調處不成立，而由嘉義縣政府移送本院（卷第7至8頁）。是原告提起本訴，程序自無不合。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，面積6,431平方公尺，權

01 利範圍全部，為被告經營之國有土地(下稱系爭土地)。原告
02 向被告承租系爭土地，並訂有耕地三七五租約(租約字號：
03 (86)國耕租字第GZ000000000號)，租賃期間自103年1月1日
04 起至112年12月31日止(下稱系爭租約)，並依耕地三七五減
05 租條例第20條規定，原告亦有續訂系爭租約之意願。

06 (二)惟被告於上開耕地三七五租約存續期間即112年8月30日，向
07 原告發函通知：「台端承租嘉義縣○○鄉○○段000地號國
08 有耕地，經查承租土地部分已私下轉讓並作住宅使用，違反
09 耕地三七五減租條例第16條第1項應自任耕作規定，爰依同
10 條第2項規定原訂國有耕地租賃契約無效，請查照。」，然
11 原告實際上未將系爭土地私下轉讓並作住宅使用之情形，系
12 爭土地現況如本院卷第287至291頁所示，除原告申請建築之
13 儲藏室即(原告另稱倉庫、工寮，以下均稱系爭儲藏室，即
14 原告所稱坐落系爭土地之嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○0000
15 號之建物)外，尚有種植孟宗竹、果樹以及季節性蔬菜。

16 (三)嘉義縣○○鄉○○段000地號土地(下稱655土地)係被告另外
17 出租予訴外人鄧濬欣(持分138/387)、林清良(持分248/38
18 7)，按(91)國基租字第00192號國有基地租賃契約書所載：
19 「龍頭19-4號，烤漆板鐵架平房二棟，餘庭院」，可知嘉義
20 縣○○鄉○○村0鄰○○0000號之門牌號碼(下稱門牌號碼19
21 -4號)尚有坐落655土地上之建物使用，並非僅有原告建於系
22 爭土地之系爭儲藏室單獨使用。

23 (四)因山區常有數建物共用一個門牌號碼之情形，被告誤將655
24 土地上門牌號碼19-4號之建物，誤認為坐落系爭土地之門牌
25 號碼19-4號之建物(即系爭儲藏室)，實際上，原告無被告所
26 稱未自任耕作之情，被告主張系爭租約無效並無理由。

27 (五)並聲明：確認兩造間就嘉義縣○○鄉○○段000地號，面積
28 6,431平方公尺土地之耕地三七五租約(租約字號：(86)國耕
29 租字第GZ000000000號)存在。

30 二、被告則以：

31 (一)依番路鄉公所(97)嘉番鄉建使字第006號使用執照所載：

01 「起造人：鄧金城，建築地址：嘉義縣○○鄉○○村0鄰○
02 ○0000號，基地概要地號：嘉義縣○○鄉○○段000地號」
03 (卷109至112頁)。依上開使用執照記載，該門牌號碼19-4號
04 建物確實坐落於系爭土地，而非655土地。

05 (二)門牌號碼19-4號建物面積為97平方公尺，此與訴外人蔡芸樺
06 (原名蔡淑如，下稱蔡芸樺)所有門牌號碼19-4號建物(稅籍
07 編號0000000000)面積相同，此有嘉義縣財政稅務局105年3
08 月8日稅籍證明書(卷第113頁，下稱系爭稅籍證明書)可證。
09 由此可知，系爭稅籍證明書所載建物即為系爭儲藏室，蔡芸
10 樺亦稱系爭儲藏室為其所有。

11 (三)依系爭稅籍證明書記載，門牌號碼19-4號建物確已部分移轉
12 予蔡芸樺，足證原告確實有將系爭土地部分範圍讓與他人使
13 用，原告之行為核屬耕地三七五減租條例第16條第1項所定
14 未自任耕作之情形。再者，依嘉義縣政府耕地租佃委員會11
15 3年6月6日調處程序筆錄所載，原告亦稱：「承租人並未將6
16 57土地地上物轉讓，係將倉庫借予友人存放器具使用。」
17 (卷第120頁)，惟原告上開行為亦與未自任耕作之情形相
18 符。是以，被告主張原告於租賃期間有耕地三七五減租條例
19 第16條第1項所定未自任耕作之情形，並依同法第16條第2項
20 之規定主張系爭租約無效。

21 (四)並答辯聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)系爭土地為被告經營之國有土地，原告承租系爭土地，租期
24 自民國103年1月1日起至112年12月31日止(租約字號：(86)
25 國耕租字第GZ0000000000號)。(卷第29頁)

26 (二)被告所屬嘉義辦事處112年8月3日以台財產南嘉三字第11231
27 026060號函向原告為終止系爭租約之意思表示，函文記載
28 「台端承租嘉義縣○○鄉○○段000地號國有耕地，經查承
29 租土地部分已私下轉讓並作住宅使用，違反耕地三七五減租
30 條例第16條第1項應自任耕作規定，爰依同條第2項規定原訂
31 國有耕地租賃契約無效，請查照。」(卷第33頁)

01 第1項之情形，被告依同條第2項之規定終止系爭租約是否合
02 法？兩造各執一詞，經查：

03 (一)按民事訴訟法第247條確認訴訟所謂即受確認判決之法律上
04 利益，係指因法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位
05 有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決予以
06 除去之者而言（最高法院42年度臺上字第1031號判例參照）
07 。被告主張兩造間就系爭土地之耕地三七五租約無效，原告
08 爭執，則上開法律關係之不明確，自足使原告私法上地位有
09 受侵害之危險，此項不安狀態尚得以確認判決除去之，原告
10 提起本件訴訟即有受確認判決之法律上利益。

11 (二)次按耕地三七五減租條例第16條規定：「承租人應自任耕作
12 ，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規
13 定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租
14 。承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部
15 託人代耕者，不視為轉租」。復按耕地三七五減租條例第16
16 條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土
17 地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地建築房
18 屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構
19 成同條第2項所定原訂租約無效之原因。（最高法院70年台
20 上字第4637號判例意旨參照）。

21 (三)查，原告於系爭土地上建築門牌號碼19-4號，面積為97平方
22 公尺，此與嘉義縣財政稅務局105年3月8日稅籍證明書所載
23 建築面積相符等情，有番路鄉公所（97）嘉番鄉建使字第006
24 號使用執照影本及嘉義縣財政稅務局105年3月8日稅籍證明
25 書影本各一份在卷可參（卷第109至113頁），堪信為真實。又
26 查「嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○0000號之門牌號碼房屋前
27 於105年間因該屋納稅義務人蔡芸樺（持分139/387）及林清
28 良（持分248/387）所適用房屋稅稅率不同故辦理原（母）稅
29 籍00000000000（面積97平方公尺）分管作業，就蔡淑如即蔡
30 芸樺所有權利範圍（139/387，面積34.84平方公尺）由原
31 （母）稅籍00000000000分管編訂子稅籍編號00000000000

01 (按自住用稅率核課房屋稅)，林清良所有權利範圍248/38
02 7，面積62.16平方公尺)由原(母)稅籍000000000000分管
03 編訂子稅籍編號000000000000號(按非自住用稅率核課房屋
04 稅)，嗣於106年因蔡芸樺取得旨揭房屋全部持分已無稅籍
05 分管需要，故於107年註銷前揭2個子稅籍，恢復以原(母)
06 稅籍000000000000核課房屋稅，綜上，上開3個房屋稅籍編號
07 係為同一建物(即旨揭房屋)；另查調本局房屋稅籍紀錄
08 表，除旨揭房屋外並無其他坐落番路鄉公田村龍頭19-4號之
09 房屋。」，此有嘉義縣財政稅務局113年7月29日嘉縣財稅房
10 字第1130119079號函及所附房屋稅主檔查詢、平面圖在卷可
11 按(卷第167至171頁)。足證，門牌號碼19-4號於106年因蔡
12 芸樺取得房屋全部持分已無稅籍分管需要，故於107年註銷
13 前揭2個子稅籍，恢復以原稅籍000000000000核課房屋稅之稅
14 籍，故107年起門牌號碼19-4號之房屋稅籍編號確實為00000
15 000000無誤，原告主張嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○0000號
16 之門牌號碼尚有坐落655土地上云云，容有誤會。

17 (四)又查「嘉義縣○○鄉○○段000地號國有土地，前經本辦事
18 處與鄧濬欣(承租持分139/387)及林清良(承租持分248/38
19 7)2人訂有國有基地租賃契約，出租面積約：387平方公尺，
20 租期自100年3月16日起至108年12月31日止。嗣依據嘉義縣
21 財政稅務局103年7月7日嘉縣財稅房字第1031200597號函，
22 請釐清建物(懸掛門牌：龍頭19-4號)究係坐落於番路鄉公
23 田段655或657地號土地一事。茲經本辦事處103年8月4日會
24 同相關當事人現地會勘結果，確認龍頭19-4號之建物正確位
25 置係坐落在公田段657地號上，門牌初編日期為民國97年5月
26 28日，及公田段655地號內基地承租範圍之建物並無門牌。
27 爰本辦事處以103年9月17日台財產南嘉三字第1030506855號
28 函檢送會勘紀錄1份，並請基地承租人鄧君2人限期提出澄
29 清，然鄧君2人因地上門牌拆掛且無法檢附足資證明地上建
30 物係民國82年7月21日前即已實際使用之時間證明文件，本
31 辦事處乃以104年3月9日台財產南嘉三字第10431007480號函

01 撤銷租賃關係。」，此亦有財政部國有財產署南區分署嘉義
02 辦事處113年8月5日台財產南嘉三字第11331026710號函及所
03 附655地號租賃契約書、空照圖、會勘紀錄、嘉義縣番路鄉
04 公所簡便行文表、使用執照申請書、本院104年嘉簡字第640
05 號民事判決、105年度簡上字第30號判決書影本等各一份在
06 卷可稽(卷第189至233頁)。益證，被告所屬之嘉義辦事處曾
07 於103年8月4日會同655土地之承租人鄧濬欣及林清良現地會
08 勘，確認門牌號碼19-4號之建物正確位置係坐落在公田段65
09 7地號上，且門牌號碼19-4號為97年5月28日初編門牌日期，
10 而655土地內並無門牌號碼19-4號建物，門牌號碼19-4號確
11 係坐落在系爭土地上，並未坐落於655土地上等情無訛。原
12 告主張655地號土地係被告另外出租予訴外人鄧濬欣、林清
13 良，門牌號碼19-4號尚有坐落655土地上之建物使用，並非
14 僅有原告建於系爭土地之系爭儲藏室單獨使用云云，均不可
15 採。

16 (五)證人蔡芸樺到庭證稱：「(系爭嘉義縣○○鄉○○村○○00
17 ○0號房屋，是你購買的?)是我先生買的，我先生已經過
18 世了。」、「(登記在你名下?)105年登記我的名字，我
19 先生是在95年的時候買的。」、「(提示本院卷第159、17
20 9頁照片上是你買的房子?有何意見?)(提示並告以要
21 旨)是我買的，左上角照片有停一台車那是我的車。」、
22 「(你買的第179頁嘉義縣○○鄉○○村○○00○0號房
23 屋，用途?)是我先生買的，當初我先生有山貓、貨車要
24 放，也有種植茶樹，所以買來要放山貓和貨車。」、
25 「(你先生當初跟何人購買?)鄧金成。」、「(你先生
26 購買的現況?)不是179頁的照片，鄧金成向被告申請要
27 蓋，然後我先生依照鄧金成的意思去蓋。」、「(既然是你
28 先生蓋的，為何要跟鄧金成買?)因為是鄧金成申請的，他
29 說之後會過戶到我先生的名下，鄧金成說他有申請，但沒有
30 錢可以蓋。」、「(你先生跟鄧金成購買多少?)是買土地
31 得部分130萬。」、「(蓋房子的錢都是你先生支付的?)

01 是，鄧金成沒有支付。」、「（提示本院卷第167至183
02 頁）對於卷附嘉義縣財政稅務局113年8月5日函，有何意
03 見？（提示並告以要旨）我不是跟林清良買的，我先生是跟
04 鄧金成買的，我今天有帶買賣契約書。（庭呈買賣契約書等
05 相關資料，影印附卷，原本發還）鄧金成都沒有過戶給我先
06 生，我先生過世後，我就去聲請調解。」、「（何時興建
07 的？）民國96年，有延展一年，何時蓋好時間很久忘記了，
08 興建地基花比較長時間，其他的部分就是搭蓋鐵皮。我先生
09 103年過世，我先生在世就蓋好了，鄧金成一直沒有辦法過
10 戶，我先生有要他處理。」、「（提示本院卷第35至37
11 頁）對於卷附使用執照，有何意見？）這張使用執照原本在
12 我那裡，因為沒有辦法過戶所以鄧金成是起造人，104年雙
13 方協議時，鄧金成給我的。」、「（你先生是江志忠？）
14 是。」（見本院113年10月15日言詞辯筆錄）。再核證人蔡
15 芸樺提出之讓渡書，其上載明「一、甲方(即原告)願將向國
16 有財產局承租坐落嘉義縣○○鄉○○村○○○○段000地號
17 地目農牧用地內部分位往潮洲湖路邊與公田段656地號臨界
18 如附圖面積40平內包含國有財(產)局申請準儲藏室築建30平
19 在內案及所須之補辦申請手續等在內。二、乙方(即江志忠)
20 必須照圖施工及相關規定建造完畢後驗收才可增建過戶。
21 三、總計款共40平新台幣壹佰參拾萬元正」(卷第303頁)；
22 而協議書亦載明「一、鄧金成願無條件將上開建物(門牌公
23 田村2鄰龍19之4號)移轉過戶給蔡淑如。二、土地承租權(農
24 地約40坪)若法令允許過戶，鄧金成願無條件配合辦理過
25 戶。」(卷第305頁)。足證，證人蔡芸樺之配偶江志忠於9
26 5年1月26日，以130萬元向原告購買系爭土地內面積40坪，
27 由江志忠出資興建系爭儲藏室，嗣江志忠於103年去世後，
28 原告與證人蔡芸樺又於104年11月2日另立協議書，由原告將
29 門牌號碼19-4號移轉給證人蔡芸樺之事實無誤。益證，原告
30 確實曾於系爭租約存續期間，將門牌號碼19-4號坐落於系爭
31 土地之位置出賣予訴外人江志忠興建系爭儲藏室，原告於該

01 部分承租土地構成未自任耕作之情形。

02 (六)綜上，原告確實將系爭土地部分範圍即門牌號碼19-4號坐落
03 位置出賣訴外人江志忠興建系爭儲藏室，原告之行為核屬耕
04 地三七五減租條例第16條第1項所定未自任耕作之情形，被
05 告依同條例第16條第2項之規定終止系爭租約，自屬適法有
06 據。原告請求確認兩造間就嘉義縣○○鄉○○段000地號，
07 面積6,431平方公尺土地之耕地三七五租約(租約字號：(86)
08 國耕租字第GZ000000000號)存在，顯無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列。

12 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

15 民事第三庭 法官 柯月美

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

22 書記官 蘇春榕