臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第506號

原　　告　宋子文
　　宋朝東
000000000000000000
　　宋棋祥
000000000000000000
兼　上三人
下　一　人
訴訟代理人　宋秋煌
原　　告
兼　上四人
訴訟代理人　宋錫慶
000000000000000000
被　　告　財團法人蘭陽林姓興德會
000000000000000000
法定代理人　林勝章
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林大為

上列當事人間租佃爭議事件，本院於中華民國110年12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。兩造間本件三七五租佃爭議事件，前經宜蘭縣頭城鎮公所耕地租佃委員會、宜蘭縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由宜蘭縣政府於民國109年10月21日以府地用字第0000000000號函檢附相關卷證移送本院，已踐行耕地三七五減租條例第26條第1項規定之調解、調處先行程序，先予敘明。

二、「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。而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號民事判例意旨參照）。查本件原告主張兩造間就坐落宜蘭縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）存有頭埔字第57號之耕地三七五租約（下稱系爭三七五租約）租賃關係存在，為被告所否認，且經調解、調處均不成立，是兩造間就系爭三七五租約存否乙節，既屬未明，並致原告於私法上地位，處於不安狀態而有受侵害之危險，而此種不安狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭法律規定及判例意旨，原告提起本件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益。

三、「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」民事訴訟法第256條亦定有明文。查原告起訴時原聲明：㈠確認原告對被告所有系爭土地上之系爭三七五租約存在。㈡上開租約之租額自聲請調解時起調減租額為稻穀2,968台斤（見本院卷一第76頁）。嗣於110年9月30日準備程序期日變更聲明為：㈠確認兩造就坐落系爭土地上之系爭三七五租約租賃關係存在。㈡兩造簽訂之

系爭三七五租約，應自本案訴訟繫屬時調減租額為每年稻穀2,968台斤（見本院卷一第379頁）。查原告就聲明第1項之更正，係屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，應無不許之理；至原告就聲明第2項之更正，僅係減縮應受判決事項之聲明（請求調降租額之時點減縮為自本案繫屬於本院時起）及更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，亦應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造前就系爭土地簽訂有系爭三七五租約，系爭土地因地勢低窪、海水倒灌而無法種植水稻，然原告均有在所承租之系爭土地上實際從事魚類養殖之農業活動，又原告過去雖均僅繳納書面契約約定年租額之75%，惟此為被告所同意，且從約莫60年間原告父親承租系爭土地以來被告均向佃農收取書面約定年租額之75%，即於第1期租金收取書面契約約定年租額之半數，於第2期租金則僅收取書面契約約定年租額之25%，原告自無積欠地租達2年總額之情形，被告竟發函予原告催告繳納積欠之地租，並稱已終止兩造之系爭三七五租約。為此，爰提起本件訴訟請求確認兩造間之系爭三七五租約租賃關係存在，及請求調減系爭三七五租約之租額為原書面契約約定租額之半數等語。並聲明：㈠確認兩造就坐落系爭土地上之系爭三七五租約租賃關係存在。㈡兩造簽訂之系爭三七五租約，應自本案訴訟繫屬時調減租額為每年稻穀2,968台斤。

二、被告則以：兩造前就系爭土地簽訂有系爭三七五租約，然原告長期以來並未在所承租之系爭土地從事耕作，屬不自任耕作，租約應為無效，且原告就每年應繳納之租金亦未繳足，均僅繳納約定租額之75%，積欠之地租已達2年之總額，又非因不可抗力繼續1年不為耕作，被告自得終止兩造之系爭三七五租約，被告並以存證信函及反訴起訴狀繕本送達均為終止之意思表示，業已合法終止系爭三七五租約，又縱認系爭三七五租約仍有效，原告亦無理由請求減租等語，資為抗

辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第384頁）：

1.被告為系爭土地所有權人。

2.兩造前就系爭土地中之面積2.6288公頃範圍部分簽訂有耕地三七五租約（租約字號：頭埔字第57號，即系爭三七五租約），書面契約記載每年租額為稻穀5,936台斤，兩造並同意改以現金支付租額，於104年至109年間之租額，各以13.4元、13.5元、13.4元、13元、13.4元、13元為每台斤之稻穀價額而換算為租額。

3.原告於系爭土地上現並未種植稻穀，係利用系爭土地為魚塭養殖蟳、魚等水產。

4.原告就自104年至109年之租地租額，均僅繳納書面契約約定年租額之百分之75。

四、本院之判斷：

(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人。」「承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項定有明文。又按耕地三七五減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條所稱之耕地租用，乃指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地而言。故耕地租賃，承租人應以耕地供自己從事耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作。雖所謂耕作，依土地法第106條第2項之規定，固包括漁牧，但此乃指自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬於耕地租用而已，非為凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。是原為栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧使用，並興建設施，致變更農地原有性質，即屬違反耕地租佃契約，不自任耕作（最高法院87年度台上字第246號、87年度台再字第52號判決意旨參照）。

(二)查本件兩造就被告所有系爭土地簽訂有系爭三七五租約等

情，為兩造所是認，然被告抗辯原告有不自任耕作之情事，則為原告所否認，並主張其均有在所承租之系爭土地上實際從事水產養殖之農業活動等語。惟查，本件兩造所簽訂之系爭三七五租約，其書面租約約定之正產物為「稻穀」，租額為「實物5,936台斤」，此有卷附宜蘭縣○○鎮○○○地○○○○○○0○○○○○○○○○○○縣○○鎮○地○○○○○○○000○○○00號租佃爭議調解案卷）。是憑上開租約書面約定之內容所載之正產物及租額均為「稻穀」，堪信本件兩造間之耕地租用契約，係以承租人承租系爭土地為稻穀之耕作為其目的。揆諸前開說明，承租人苟未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧使用，並興建設施，致變更農地原有性質，即屬不自任耕作。而查本件原告並未使用系爭土地為稻穀耕作，而係以系爭土地從事魚塭養殖，為兩造所不爭執，且經本院至現場履勘調查，亦可見系爭土地上確未種植稻米而係魚塭，其上並有水管、工寮、土堤、漁籠、竹筏及木舢舨等養殖水產之設備，此有本院勘驗筆錄及現場勘驗照片在卷可憑（見本院卷一第173-187頁），堪信本件原告確未於系爭土地上自任稻穀之耕作。原告雖主張其有經被告同意養殖水產，並稱：系爭土地從伊祖父、父親70多年辛苦耕作，一開始有種植一期稻作，後來縣政府將該處改為養殖區後沒有繼續種植，就改養殖魚蝦，對此被告應該有同意，不然不會開挖為養殖區等語（見本院卷一第77頁），惟原告就所主張被告有同意改挖魚塭養殖水產乙節，並未舉出任何證據以實其說，本院實難僅以此遽為其有利之認定。是本件依現有證據，至多僅能證明原告長久以來未於系爭土地從事稻穀耕作，而是從事水產養殖，然未能證明此節為被告所同意。從而，本件堪信原告係未經出租人之同意，而逕將農地變更為漁牧使用，並興建設施，致變更農地原有性質，揆諸前開說明，其所為即屬違反耕地租佃契約而不自任耕作，其租約已歸於無效，準此，原告起訴請求確認系爭三七五租約存在，即無理由。又系爭三七五租約既已歸於無效，則原告起訴請

求向後調減兩造間系爭三七五租約之租額，亦無理由。末按兩造間之系爭三七五租約既已經本院認定歸於無效，則被告另抗辯原告另有積欠地租達2年總額、非因不可抗力繼續1年不為耕作等終止事由，經核僅為被告之攻擊防禦方法，被告並已陳明就其多數攻擊防禦方法，請求擇一對其為有利之判決即可（見本院卷一第381頁），爰就此部分不另贅述，附此指明。

五、綜上所述，兩造間之系爭三七五租約業已歸於無效，則原告請求確認兩造間之系爭三七五租約租賃關係存在，及請求調減系爭三七五租約之租額為原書面契約約定租額之半數云云，均無理由，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

審判長法　官　鄭貽馨

法　官　黃淑芳

法　官　張文愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　111　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　林恬安