臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第20號

原　　告　莊睿騰
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　莊正昌
被　　告　財團法人蘭陽林姓興德會
000000000000000000
法定代理人　林勝章
訴訟代理人　林大為

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國110年11月24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：

一、兩造間本件三七五租佃爭議事件，前經宜蘭縣頭城鎮公所、宜蘭縣政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，由宜蘭縣政府以109年12月24日府地用字第1090213799號函檢附相關卷證移送本院，已踐行耕地三七五租約減租條例（下稱減租條例）第26條規定之調解、調處先行程序，先予敘明。

二、次按，確認法律關係成立或不成立之訴，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（最高法院52年度台上字第1240號判例參照）。查原告主張於被告所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地，或稱411、413地號土地），有宜蘭縣○○鎮○○○○00○00號耕地三七五租約（下稱系爭租

約）存在，惟為被告所否認，致上開租約法律關係存否，即處於不確定之狀態，有賴確認判決予以確認，故原告訴請確認兩造間之系爭租約之耕地三七五租賃關係存在，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告承租被告所有系爭土地，訂有系爭租約。原告多年來均如實按照被告所同意每年繳納半額租金迄今，且因系爭土地地質與環境因素無法種植稻作，而於20年前改為養殖業，而從事生態有機養殖魚蟹迄今。詎被告竟以欠租以及繼續1年以上不為耕作或養殖為由而終止系爭租約，顯然無理由。而兩造就系爭租約是否業經合法終止有爭執，爰提起確認之訴，請確認原告就系爭土地有系爭租約存在。

二、被告則辯以；否認有同意原告僅繳納每年租金之半數，且原告於系爭土地長期廢耕，更無原告所稱改為養殖業而養殖魚蟹之情形，是原告依減租條例第17條第1項第3、4款規定，於110年3月24日當庭以答辯狀繕本送達原告為終止租約之意思表示，故系爭租約業經合法終止，原告請求確認系爭租約存在，並無理由。聲明請求原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）查系爭土地為農牧用地（見本院卷第83、84頁），並為行政院農業委員會漁業署養殖漁業管理系統所屬養殖專區範圍內，此有宜蘭縣海洋及漁業發展所110年6月2日漁三字第1100004834號函(見本院卷第106頁)可憑。故系爭土地為主管機關劃設養殖區內之農牧用地，係可依兩造約定從事養殖漁業，以符合土地法第106條第2項、減租條例之耕作規定。然本院於110年7月22日至系爭土地現場履勘時，系爭土地現狀為佈滿水之池塘，周邊圍繞土堤，其上長滿草（同被告於宜蘭縣頭城鎮調解卷宗提出109年7月24日相片之景觀），池塘尚未見任何機具設備，亦未見任何鴨類鳥禽。至於水中有無魚蟹則無法目視判斷，此有本院勘驗

筆錄、照片可參（見本院卷第96頁至第101頁）。是原告雖主張系爭土地目前從事魚、蟹養殖，但目前僅見系爭土地蓄滿池水，並未見系爭土地之岸邊或水池內有任何用以養殖水產之器具（如打水車、餵食器、竹筏或膠筏、防鳥網、捕漁網）或飼料，實與一般正在養殖水產之魚塭地使用情形有別。是以，依據被告上開照片以及本院現場履勘結果，已足堪認定系爭土地至少自109年7月起迄今，遭廢棄而不再從事水產之養殖，更未從事農作物之耕種。依此顯足以認定承租人即原告在主觀上已有放棄於系爭土地耕作（養殖）之意思，且在客觀上確實亦有繼續不從事耕作（養殖），任令承租之系爭土地荒蕪廢耕（廢棄未養殖）之情形。從而，被告抗辯「原告非因不可抗力，已繼續1年以上未利用系爭耕地為耕作（含養殖水產或種植農作物）」乙節，已堪信為真實。原告雖主張渠係以自然生態方式進行魚蟹養殖云云，但原告並無法進一步提出有關魚苗、魚獲等管理上之相關資料以為佐證，亦無提出主管機關魚塭養殖登記證或為養殖漁業相關申報等資料，顯然與一般養殖業之生產經營方式有別，是原告此部分空言主張，實違常理，尚難可採。

（二）按承租人非因不可抗力繼續1年不為耕作者，縱耕地租約租佃期限尚未屆滿，出租人亦得終止租約，減租條例第17條第1項第4款定有明文。是該條例第17條第1項第4款所稱之「繼續1年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言（最高法院97年度台上字第254號裁判意旨參照）。原告非因不可抗力，已繼續1年以上未利用系爭土地為耕作（含養殖水產或種植農作物）之事實，既經認定在案，依據前舉減租條例第17條第1項第4款規定，被告自得主張提前終止兩造間之系爭租約。就此，被告已於110年3月24日以答辯狀之送達原告作為終止系爭租約之意思表示，其終止意思表示已經同日送達原告，故

應生效力，而認兩造間之系爭租約已於110年3月24日終止。至於被告另抗辯原告有欠租等符合終止租約事由等情，因本院已認定系爭租約業已終止，故此部分即無須再審究。

（三）系爭租約既已由被告合法終止，則原告提起確認訴訟，訴請確認兩造間之系爭租約關係存在，於法即無理由。

四、綜上所述，兩造間之系爭租約，業因原告非因不可抗力繼續1年不為耕作，而由被告依減租條例第17條第1項第4款規定予以合法終止，故原告請求確認系爭租約關係存在，即無理由，自應駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　15　　日

民事庭　法　官　蔡仁昭

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　　110　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　劉婉玉