臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第22號

原　　告　吳林理

000000000000000000

兼

訴訟代理人　吳肇馨

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111年3月9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12月24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）。查本件原告吳林理主張其與被告間就坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭000號土地）存有頭埔字第00之0號、頭埔字第00號之耕地三七五租約（下分別稱00之0號租約、00號租約），原告吳林理、吳肇馨主張其等與被告間就坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭000號土地，與系爭000號土地合稱系爭土地）存有頭埔字第00號之耕地三七五租約（下稱00號租約，與00之0號租約、00號租約合稱系爭租約），系爭租約之租賃關係均存在，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。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款分別定有明文。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269.5、539.5、1,212.75台斤。（見本院卷一第56頁）。嗣於110年9月30日準備程序期日撤回就00號租約請求調減租額之聲明，已生撤回之效力，惟於110年12月7日準備程序期日又追加請求調減00號租約之租額，並將其聲明變更為：㈠

確認吳林理與被告間就系爭000號土地之00之0號租約、00號租約耕地三七五租賃關係存在。㈡確認吳林理、吳肇馨與被告間就系爭000號土地之00號租約耕地三七五租賃關係存在。㈢吳林理與被告簽訂之00之0號租約、00號租約之租額，應自本案繫屬於本院時均各調減租額為每年稻穀269.5、539.5台斤。㈣吳林理、吳肇馨與被告簽訂之00號租約之租額，應自本案繫屬於本院時調減租額為每年稻穀1,212.75台斤（見本院卷二第23頁）。查原告前揭聲明之變更，就於110年12月7日準備程序追加請求調減00號租約之租額部份，屬訴之追加，惟因所涉事實、證據資料均與原訴相同，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，就請求調減00之0號租約、00號租約租額之部分將請求之時點變更為自本案繫屬於本院時起，此部分屬減縮應受判決事項之聲明，其餘之部分之更正，則均屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，均應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：吳林理前與被告就系爭000號土地簽訂有00之0號租約、00號租約，吳林理、吳肇馨則與被告就系爭000號土地簽訂有00號租約，系爭租約之租賃關係均存在，又系爭土地因地勢低窪而無法種植水稻，然原告均有在所承租之系爭土地上實際從事水產養殖之農業活動，又原告過去就系爭000號土地部分雖均僅繳納書面契約約定年租額之50%，就系爭000號土地部分雖均僅繳納書面契約約定年租額之75%，惟此為被告所同意，且係因系爭土地無法種植第2期稻作之故，原告自無積欠地租達2年總額之情形，且107年間兩造亦有協議若原告願意就系爭000號土地繳納書面契約約定年租額之75%，就系爭000號土地繳納書面契約約定年租額全額，則被告將系爭土地出售後願將價金之3分之1扣除原告先前所未繳租金之部分給付原告，嗣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租約。為此，爰提起本件訴訟請求確認吳林理與被告間之00之0號租約、00號租約，吳林

理、吳肇馨與被告間之00號租約之耕地三七五租賃關係均存在，及請求調減00之0號租約、00號租約之租額為原書面契約約定租額之半數，00號租約之租額為原書面契約約定租額之75%等語。並聲明：㈠確認吳林理與被告間就系爭000號土地之00之0號租約、00號租約耕地三七五租賃關係存在。㈡確認吳林理、吳肇馨與被告間就系爭000號土地之00號租約耕地三七五租賃關係存在。㈢吳林理與被告簽訂之00之0號租約、00號租約之租額，應自本案繫屬於本院時均各調減租額為每年稻穀269.5、539.5台斤。㈣吳林理、吳肇馨與被告簽訂之00號租約之租額，應自本案繫屬於本院時調減租額為每年稻穀1,212.75台斤。

二、被告則以：吳林理前確與被告就系爭000號土地簽訂有00之0號租約、00號租約，吳林理、吳肇馨則與被告間就系爭000號土地簽訂有00號租約，然原告長期以來並未在所承租之系爭土地從事耕作，且吳林理就系爭000號土地並有轉租與他人之事實，均屬不自任耕作，租約應為無效，且原告就每年應繳納之租金亦未繳足，僅繳納約定租額之50%或75%，積欠之地租已達2年之總額，至兩造於107年間所達成之協議，其內已約定原告應「書立欠條」願待土地出售後繳清先前所欠之租額（即實付租額未達書面契約約定租額之部分），惟被告並未簽立欠條或借據，此協議並未生效，又被告非因不可抗力繼續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，業已合法終止系爭租約，又縱認系爭租約仍有效，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（見本院卷二第66-67頁）：

1.被告為系爭000號土地、系爭000號土地之所有人。

2.吳林理與被告間前就系爭000號土地中之面積0.2388公頃、0.4776公頃部份範圍分別簽訂有00之0號租約、00號租約，書面契約記載每年租額各為稻穀539台斤、1,079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，各以新臺幣（下同）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.吳林理、吳肇馨與被告間前就系爭000號土地中之面積1.1275公頃範圍簽訂有00號租約，書面契約記載每年租額為稻穀1,617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。

4.原告於系爭土地上並未種植稻穀，系爭土地上目前均為魚塭。

5.原告吳林理就00之0號租約、00號租約，迄至109年為止，每年僅繳納書面契約約定租額之百分之50租金。

6.原告吳林理、吳肇馨就00號租約，迄至108年為止，每年僅繳書面契約約定租額之百分之75租金。

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)查本件被告與吳林理間前就被告所有之系爭000號土地，及被告與吳林理、吳肇馨間前就被告所有之系爭000號土地，各簽訂有00之0號租約、00號租約及00號租約，為兩造所不爭執，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租約，其書面租約約定之正產物均為「稻穀」，租額各為「實物539台斤」「實物1079台斤」「實物1617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000號土地上確未種植稻米而係魚塭，其上並有土堤、打氣機、水管等養殖水產之設備；系爭000號土地亦未種植稻米而係魚塭，其上並有土堤、竹筏、打氣機、水管、工寮等養殖水產之設備，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109-123、127-145頁），堪信本件原告確未於系爭土地上自任稻穀之耕作甚明。原告雖主張其有經被告同意養殖水產，並稱：系爭000號土地從58年間即開始養殖，且系爭土地嗣經縣政府於84年間改為養殖區，且其後被告均有持續收取租金，當然有同意原告養殖等語（見本院卷一第111、261-263頁、本院卷二第109頁），並提出被告所製作耕地地租繳納要點為據（見本院卷二第261-263頁）。惟查上開耕地地租繳納要點，固記載「本會之耕地由宜蘭縣政府於民國84年將之劃入養殖區，並於102年公告之」「因目前耕地的使用情況已完全不再從事農作，而又因耕地劃入養殖區

的情形，耕地早已不分一期二期農作之情形」等語，惟上開耕地地租繳納要點，旨在說明佃農繳納地租之方式、時間，其上述記載內容，僅係說明系爭土地之現實情況，未涉及是否同意原告停止稻穀耕作改為魚塭養殖使用，是本件尚難以此即認為被告已有同意原告於系爭土地改從事養殖，且系爭租約既係存於兩造之間，則就被告是否確有同意原告改從事養殖，自應探究兩造間先前所為表示，故系爭土地縱確遭政府機關劃為養殖區，亦不當然代表被告已同意原告改從事養殖，況且，原告雖主張系爭土地係於84年經劃入養殖區，惟原告亦自陳系爭000號土地部份係自58年間起即開始從事養殖，則原告自應提出被告於58年間同意其在系爭000號土地改為養殖水產之相關證據，再者，本件兩造最近一次係於104年間續租簽署租約，而查兩造於該次簽署系爭租約仍約定以「稻穀」為正產物、以「實物」為租額，此有卷附宜蘭縣○○鎮○○○地○○○○○0○○○○○○○○○○縣○○鎮○地○○○○○○000○○○00號租佃爭議調解案卷），憑此自可認兩造之系爭租約，仍係以承租人承租系爭土地為稻穀之耕作為其目的，不因系爭土地已於84年間經劃設為養殖區而有異，原告所舉前開證據，尚難證明被告確有同意原告改挖魚塭養殖水產，本院尚難為原告有利之認定。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，原告已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租約存在，即無理由。又系爭租約既已均歸於無效，則原告起訴請求向後調減兩造間系爭租約之租額，亦無理由。末按兩造間之系爭租約既均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271頁），爰就此部分不另贅述，附此指明。

五、綜上所述，兩造間之系爭租約均業已歸於無效，則原告吳林理請求確認其與被告間之00之0號租約、00號租約耕地三七五租賃關係，原告吳林理、吳肇馨請求確認其與被告間之00號租約耕地三七五租賃關係均存在，及請求調減00之0號租約、00號租約之租額為原書面契約約定租額之半數，00號租約之租額為原書面契約約定租額之75%，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　　4　　月　　6　　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　　111　　年　　4　　月　　6　　日

書記官　林恬安