臺灣宜蘭地方法院民事判決

115年度訴字第80號

原　　告　財團法人蘭陽林姓興德會

000000000000000000

法定代理人　林義剛

訴訟代理人　張國輝

000000000000000000

被　　告　游美麗

訴訟代理人　吳明憲

被　　告　林素玉

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國115年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認兩造間就原告所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地之耕地三七五租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

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，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。查本件耕地租約之爭議曾由原告申請調解，經宜蘭縣頭城鎮公所、宜蘭縣政府耕地租佃委員會分別調解、調處並未成立，而經宜蘭縣政府移送本院處理，有宜蘭縣政府檢送之租佃爭議調處不成立案全卷及宜蘭縣政府民國115年1月27日府地用字第1150017019號函可憑（見本院卷第5頁），經核於法並無不合，先予敘明。

二、查原告起訴時原聲明「被告因違反耕地三七五減租條例第17

條第5項，應即解約。」、「被告因違反耕地三七五減租條例第16條第1、2項，原訂租約無效。」（見本院卷第25、43頁），惟此部分依其用語應屬法律意見之陳述，而非正確訴之聲明。嗣原告於本院115年4月16日審理時更正其聲明為：確認兩造間坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，如為特定地號則逕以該地號表示）耕地租約（租約字號：頭埔祖登字第4號，下稱系爭租約）關係不存在。並將兩造間租約無效列為其訴訟之主張，可知其聲明應屬更正，而非訴之追加或變更，程序上並無不合，應予准許。

三、第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。而「法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院75年度台上字第2534號判決意旨可參）。本件原告主張被告違反耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，兩造間之耕地租約已歸於無效等語，然經被告否認，故原告是否仍具有出租人之法律上地位有不安之狀態，且得以確認判決除去，是原告提起本件訴訟有即受確認判決之法律上利益，併此敘明。

四、被告林素玉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，兩造間就系爭土地前曾成立系爭租約，然被告就955土地並未自任耕作，且於土地上放置貨櫃及設置魚池，致原告遭課處罰款，並造成原告需繳納地價稅，已影響兩造之租賃關係及原告之權利，依耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，系爭耕地租約應歸於無效。為此爰依上開規定提起本訴，聲明求為判決：如主文所示。

二、被告方面：

（一）被告游美麗則以：鎮公所人員確曾告知955土地上之魚池不符合農業使用，至被告雖曾於955土地上放置臨時貨櫃儲存工具，但現在已經移除，且其他土地都有正常耕作等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告林素玉則未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

三、本件原告主張系爭土地為原告所有，與被告間定有系爭租約，系爭土地目前由被告占有等情，有宜蘭縣頭城鎮公所耕地租佃委員會調解案卷、宜蘭縣政府耕地租佃爭議調處案卷可參，且為被告游美麗所不爭執。而被告林素玉經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，自堪信原告上開主張之事實為真正，惟被告游美麗則以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：原告依耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，主張兩造間之系爭租約無效，有無理由？

四、得心證之理由：

（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。次按減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地而言。是耕地租佃，承租人應以耕地供耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改為耕作以外之使用，即屬不自任耕作。又依土地法第106條第2項規定，耕作雖包括漁牧，然此係指自始約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用，並非凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。倘原為種植農作物之耕地租約，承租人未經出租人同意，逕將之變更為漁牧之用，自屬不自任耕作。至租用之土地有

無自始或嗣後約定得為漁牧使用，應由主張該約定存在者，就此有利於己之事實負舉證之責（最高法院109年度台上字第2264號、108年度台再字第38號判決意旨參照）。

（二）經查，兩造間之系爭租約就955土地係約定由被告種植甘薯，有宜蘭縣頭城鎮私有耕地租約證明書可按（見宜蘭縣頭城鎮公所耕地租佃委員會卷宗附件3），然頭城鎮公所於114年10月7日會勘955土地後認有魚塘建物設施坐落其上，貨櫃則已清除乙節，有頭城鎮公所實地勘查紀錄及現場照片可按，是系爭租約最初既無約定955土地為漁牧用之情事，則被告在955土地上設置魚池養殖水產，已屬有變更耕作之使用目的之情形。且被告游美麗之訴訟代理人於本院審理時自承曾於955土地放置貨櫃使用，惟現已移除等語（見本院卷第41頁），另宜蘭縣政府財政稅務局亦認955土地不符合課徵田賦規定，應自114年起改一般用地稅率課徵地價稅等情，有該局未作農業使用土地改課地價稅通知函可按，得徵955土地於114年10月7日前確有部分土地處於未自任耕作之狀態。是被告游美麗猶抗辯並無不自任耕作之情形云云，尚難憑採。

（三）又按承租人不自任耕作之情形，縱僅存在承租土地之一部，不論其面積多寡，全部租約仍屬無效。又減租條例第16條規定之無效係不待出租人主張，當然無效，故耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示同意上訴人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院92年度台上字第2494號判決意旨可資參照）。至未自任耕作之土地雖僅一部，但兩造以單一契約約定承租範圍，該租約全部即歸無效（最高法院84年度台上字第2584號判決意旨參照）。被告等雖僅就955土地未自任耕作，然依前開說明，兩造所訂系爭租約即應全部歸於無效，尚不因原告嗣後繼續收取租金或被告繼續使

用土地，而使原已無效之租約恢復其效力。

五、綜上所述，原告提起確認之訴，請求判決確認兩造間就原告所有系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　14　　日

民事庭法　官　許婉芳

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　葉宜玲