

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1075號

原告 財團法人褒忠亭義民中學財團

法定代理人 黃茂實

訴訟代理人 劉邦繡律師

複代理人 吳美芝

被告 張添熹

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國113年1月15日辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○地號、○○○○地號土地之私有耕地租賃關係（租約字號：新豐鄉中字第150號租約）不存在。

被告應將前項土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告向新竹縣新豐鄉公所耕地租佃委員會申請調解，因調解不成立，移送新竹縣政府耕地租佃委員會調處，再因調處不成立後，經新竹縣政府移送本院審理，有新竹縣政府民國112年9月4日府地權字第1124213696號函暨調處筆錄等資料（見本院卷第9至46頁）在卷可參，揆諸首揭規定，原告提起本訴，自應准許。

01 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
02 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
03 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
04 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
05 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。經
06 查，原告主張兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，為被告
07 否認，堪認原告主觀上就此法律上地位確有不妥之狀態，且
08 能以確認判決將之除去，是原告提起本件確認訴訟即有受確
09 認判決之法律上利益。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：訴外人即被告之父張汾上前向原告承租原告所有
12 之新竹縣○○鄉○○段0000○○地號之耕地，訴外人張汾
13 上於85年9月17日死亡後由其繼承人即被告與其母、兄弟共
14 同繼承上開租賃權，並於87年8月30日向新竹縣新豐鄉公所
15 提出分戶分耕契約，由被告單獨繼承坐落於新竹縣新豐鄉中
16 崙段0000地號、0000地號土地（下稱系爭土地）之租賃權，
17 是兩造間自斯時起就系爭土地存有私有耕地租賃契約（下稱
18 系爭租約），最近一次續約租期自110年1月1日起至115年12
19 月31日止，惟被告自110年起即未繳納租金，迭經原告多次
20 催討仍未補繳，嗣以存證信函向被告表示欲終止系爭租約，
21 並經新竹縣新豐鄉公所耕地租賃佃委員會、新竹縣政府耕地
22 租佃委員會依法調解、調處，認為原告主張終止系爭租約為
23 合法，被告仍不同意終止，為此，爰依耕地三七五減租條例
24 第17條第1項第3款規定，請求確認兩造間就系爭土地之租賃
25 關係不存在等語，並聲明：（一）確認兩造間就坐落新豐鄉
26 中崙段1299地號面積0.119公頃、1300地號面積0.2851公頃
27 土地之私有耕地租約耕地租賃關係（新竹縣○○鄉○○○○00
28 0號）不存在；（二）被告應將前項之土地返還予原告；
29 （三）訴訟費用由被告負擔。

30 二、被告則以：新竹縣政府租佃委員會112年8月3日之調處會
31 議，違反耕地三七五減租條例關於會議組成及出席人數之規

01 定，調處程序有瑕疵，且其雖未繳納租金，但在調處時有表
02 示願以最初方式繳納，但原告不同意等語，資為抗辯，並聲
03 明：駁回原告之訴。

04 三、得心證之理由：

05 （一）本件原告主張系爭土地為其所有，並與被告訂有自110年1
06 月1日至115年12月31日之租賃契約等情，業據其提出新竹
07 縣新豐鄉私有耕地租約附表為證（見本院卷第409頁），
08 並經本院職權調取系爭租約歷年變更聲請文件，經新竹縣
09 新豐鄉公所於112年11月6日以新鄉民字第1120015850號函
10 覆，並檢附系爭租約之登記申請書、期滿續訂租約申請
11 書、私有耕地租約附表等文件，有上開函文附卷可稽（見
12 本院卷第157至383頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

13 （二）按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達2年之
14 總額時，不得終止，耕地三七五減租條例第17條第1項第3
15 款定有明文；又依民法第440條第1項，承租人租金支付有
16 遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人
17 於期限內不為支付者，出租人得終止契約；此項規定，於
18 出租人依耕地三七五減租條例第17條第3款終止契約時亦
19 適用之（最高法院45年度台上字第205號判決意旨參
20 照）。經查，本件被告已欠租達2年以上租額之事實，為
21 被告所不爭執（見本院卷第147頁），並經原告前以竹北
22 六家郵局84號存證信函限期催告被告給付欠繳租金，惟被
23 告未於期限內給付，原告遂以基隆東信路郵局182號、竹
24 北六家郵局27號及竹北六家郵局58號存證信函終止兩造間
25 之租約，更正後之存證信函於112年3月14日送達於被告等
26 情，業據原告提出上開存證信函及送達回執為證（見本院
27 卷第97至99、110至111、125至130頁），堪認為真。原告
28 主張兩造間之系爭租約已終止，請求確認兩造間之系爭租
29 約不存在，為有理由。

30 （三）至被告辯稱新竹縣政府租佃委員會112年8月3日之調處會
31 議，出席人數不符合耕地三七五減租條例之規定，其會議

01 程序有瑕疵等語，經本院職權函詢新竹縣政府有關該次調
02 處之組織委員通知及出席事項，新竹縣政府並於112年12
03 月13日以府地權字第1120396432號函覆略以：新竹縣政府
04 耕地租佃委員會由縣政府地政處處長、縣農會理事長擔任
05 當然委員，並遴選佃農委員5人、自耕農委員2人及地主委
06 員2人，共11人組成，而租佃委員開會時須有過半數委員
07 之出席；112年8月3日之調處有7位委員到場，而出席委員
08 中有3位為佃農委員，此有上開函文及檢附之縣（市）政
09 府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程、新
10 竹縣政府第19屆耕地租佃委會委員名冊、開會通知單及租
11 佃委員出席簽章（見本院卷第391至399頁）在卷可證，是
12 該次調處會議之出席人數已過租佃委員會之委員半數出
13 席，足認其程序為合法，是被告上開所辯，要無足採。

14 （四）末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
15 之，民法第767條第1項前段定有明文。兩造間之系爭租約
16 既經原告終止，被告就系爭土地即無占有權源，原告基於
17 系爭土地之所有權人地位，請求被告返還系爭土地，即屬
18 有據。

19 四、綜上所述，兩造間就系爭土地之系爭租約，業經原告依耕地
20 三七五減租條例第17條第1項第3款之規定合法終止，從而，
21 原告請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係（租約字號：新
22 竹縣○○鄉○○○000號）不存在及返還系爭土地，為有理
23 由，應予准許。

24 五、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張陳述、攻擊
25 防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影
26 響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
29 民事第一庭法 官 彭淑苑

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

03 書記官 鄧雪怡