

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1020號

原告 施聖洋（即施宗賢之承受訴訟人）

施聖益（即施宗賢之承受訴訟人）

施繡珍（即施宗賢之承受訴訟人）

施秀英（即施宗賢之承受訴訟人）

郭施秀雲（即施宗賢之承受訴訟人）

施柏安（即施宗賢之承受訴訟人）

施欣妤（即施宗賢之承受訴訟人）

上七人共同

訴訟代理人 陳又寧律師

複代理人 蔡嘉晏律師

上六人共同

訴訟代理人 施聖洋

被告 林萬生

訴訟代理人 林曾秋菊

被告 林萬居

林燦銘

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論

01 終結，判決如下：

02 主 文

03 確認兩造間就坐落新竹市○○段○○○○地號土地（面積0.0498
04 公頃）及同段一八五二地號土地（面積0.6465公頃）之私有耕地
05 租約關係（新竹市私有耕地租約字號：新北崙字第8號）不存
06 在。

07 被告應將第一項所示土地返還予原告。

08 被告應將第一項所示土地上之三七五耕地租約登記予以塗銷。

09 訴訟費用由被告負擔。

10 原告所為假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序事項

13 一、出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉

14 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
15 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
16 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
17 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
18 案件非經調解、調處，不得起訴。耕地三七五減租條例（下
19 稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。查本件
20 租佃爭議事件前經新竹市政府耕地租佃委員會於民國113年8
21 月30日調解及調處均不成立後（卷第67頁），經新竹市政府
22 移送本院審理，是原告提起本件訴訟，核無不合，應予准
23 許。

24 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
25 依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至
26 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
27 承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法
28 第168條、第175條分別定有明文。查本件原出租人施宗賢委
29 託施聖洋於113年2月27日申請租佃爭議調解後，嗣於113年3
30 月27日死亡，由其全體繼承人及代位繼承人提出戶籍謄本並
31 聲明承受訴訟（卷第77-113頁），合於前引規定，應予准

01 許。

02 貳、實體事項

03 一、原告起訴主張：

04 (一)、原告之被繼承人施宗賢前與被告3人簽訂新竹市私有耕地租
05 約（租約字號：新北崙字第8號，下稱系爭租約）（卷第29-
06 30頁），被告3人承租施宗賢所有之坐落新竹市○○段0000
07 地號土地（面積0.0498公頃）及同段1852地號土地（面積0.
08 6465公頃）（下合稱系爭土地或分稱地號），最近一次續約
09 係於110年4月14日經主管機關准予租約續訂六年，租期自11
10 0年1月1日起至115年12月31日止。

11 (二)、詎被告未將系爭土地全部面積作為耕作使用，近年來於1852
12 地號土地上興建鐵皮倉庫2座，放置非農用器具之金屬材
13 料、家用電器、桌椅掃把等物品，並於土地上停放「蒼駿企
14 業社」所有之商用中型貨車，有照片為證（卷第36-39
15 頁）。該「蒼駿企業社」乃經營室內裝潢業、室內輕鋼架工
16 程業、廚具、衛浴設備安裝工程業、建築物清潔服務業、廢
17 棄物清除業、資源回收業之事業（卷第181頁）。此外，120
18 5地號土地全部遭被告修整為砂石道路，供不特定人車往來
19 通行使用，自亦無法耕作，有照片為證（卷第34頁）。

20 (三)、按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
21 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
22 回自行耕種或另行出租。」減租條例第16條第1、2項定有明
23 文。被告既未在系爭土地上自任耕作，依前引規定，系爭租
24 約應為無效。被告迄今仍無權占用系爭土地，且系爭土地標
25 示部其他登記事項欄載有「有三七五租約」（卷第57、63
26 頁），原告得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭土
27 地返還予原告，並將上開「有三七五租約」登記予以塗銷。

28 (四)、爰依減租條例第16條第1、2項、民法第767條第1項規定，提
29 起本件訴訟。並聲明：如主文第1至4項所示，並願供擔保，
30 請准宣告假執行。

31 二、被告則答辯以：

01 (一)、不爭執與施宗賢就系爭土地訂有系爭租約，惟否認未自任耕
02 作。被告仍有種植水果樹及稻田，除割稻、插秧、翻土之
03 外，其餘都是自己耕作（卷第55頁）。

04 (二)、關於1852地號土地：被告之所以在1852地號土地上興建鐵皮
05 屋，係因供耕作用之稻穀烘乾機放置在被告家中，烘乾機啟
06 動時排出之粉塵導致附近居民皮膚過敏，才決定興建鐵皮屋
07 放置農機具包括稻穀烘乾機、耕耘機、割草機、肥料等，如
08 卷第207-209頁照片所示。嗣因上開農機跟不上時代才淘汰
09 丟棄，直到被告林燦銘之子從事工程拆除業，才叫兒子將被
10 告林燦銘可利用之物品放入倉庫。此外，1852地號土地上有
11 71平方公尺空地，係田埂及供農機出入使用之通路。至於鐵
12 皮倉庫前方之水泥地、停放車輛之位置，大部分為政府水利
13 地。

14 (三)、關於1205地號土地：被告祖輩自38年6月19日開始向第一手
15 地主承租時，就是兩條灌溉用之水溝，如卷第211頁手繪紅
16 色條狀、綠色條狀。至39年9月11日原告祖父施逢走才購入
17 土地。被告父親曾向新地主建議，1205地號土地根本不能耕
18 種，可否免除租金，而為新地主所拒絕。試問，扣除水溝後
19 剩餘之一點畸零地如何耕作？至於土地上之砂石究係何人所
20 鋪設，被告並不知悉，因為被告不必經過此路。

21 (四)、自被告祖父、父親、自身共三代人，為系爭租約耗費75年歲
22 月，等同無給職長工，收成不好時還要貼錢繳租、為地主養
23 地，如今原告不念情份想盡方法打壓。答辯聲明：(1)原告之
24 訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受
25 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

26 三、本院之判斷：

27 (一)、原告起訴主張一、(一)部分為被告所不爭執，並有系爭租約影
28 本在卷可稽（卷第29-30頁），自堪信真正。

29 (二)、按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
30 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
31 回自行耕種或另行出租。」減租條例第16條第1、2項分有明

01 文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供
02 自己從事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居
03 住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列，依同條第
04 2項規定原訂租約無效。所謂原訂租約無效，係指承租人違
05 反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表
06 示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，最高
07 法院分別以70年台上字第4637號、80年台再字第15號著有判
08 例。又所謂原定租約無效，係以租約所訂之土地全部為準，
09 如同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆轉租他
10 人或不自任耕作者，原訂租約全部為無效，其未轉租他人或
11 尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租人得就該未
12 轉租或自任耕作部分之土地并請求收回（最高法院73年度台
13 上字第112號判決意旨參照）。簡言之，即承租人不任耕
14 作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，不論其面積多寡，
15 全部租約亦屬無效。

16 (三)、原告主張被告就系爭土地有部分面積未自任耕作，則為被告
17 所否認，並以前詞置辯。經查：

18 1.原告主張被告於1852地號土地上興建鐵皮倉庫放置非耕作用
19 之五金材料、機具等情，業據新竹市北區區公所經建課、民
20 政課於113年1月26日現場勘查屬實，此有勘查紀錄記載：案
21 經現勘並經簡易套繪，初判說明如下：1852地號土地現況部
22 分上有鋼鐵造建物、部分鋪設混凝土地坪、堆放雜物、停放
23 車輛機具等工具材料。此外，勘查當日拍攝之照片亦顯示：
24 鐵皮倉庫旁倚放1張高達3公尺以上之鋁梯（或類似於履帶車
25 上下貨車用之軌道）、水泥地坪上停放鏟裝機、貨車、數大
26 包黑色塑膠袋不明物品、一面「資源回收」告示牌等（卷第
27 51-52頁）。

28 2.原告113年初申請爭議調解時提出之鐵皮倉庫內、外照片
29 （卷第36-39頁），清晰可見倉庫內分層分類擺放各式五金
30 材料、型鋼、管、油漆桶等與農業耕作全然無關之物。倉庫
31 外碎石地上停放一輛車身噴漆「蒼駿企業社」之貨車，貨車

01 車斗堆滿營建廢棄物。

02 3.原告提出113年5月間GOOGLE街景照片（卷第191頁），「蒼
03 駿企業社」之貨車車斗內無廢棄物，但有數十個麻袋及與11
04 3年初照片不同之營建廢棄物堆放在水泥地坪上。

05 4.本院於113年11月21日言詞辯論期日結束時，當庭諭知將於1
06 14年1月2日赴現場履勘及測量地上物。然原告於113年11月2
07 7日再赴系爭土地取證時，發現被告已將鐵皮倉庫拆除，只
08 剩少部分雜物及「蒼駿企業社」貨車（卷第183-185頁）。

09 5.本院114年1月2日現場履勘時，鐵皮倉庫已不復存在，無從
10 測量。然自地政人員使用之依空拍現場套繪之地籍圖（卷第
11 149頁上圖），仍可看見東北角大樹旁一大塊白色即是倉庫
12 屋頂。

13 6.綜上所認被告於1852地號土地上興建鐵皮倉庫放置非耕作用
14 之五金材料、機具，及鋪設水泥地坪供放置雜物及停放車輛
15 之事實，堪認被告違反自任耕作義務。固然被告仍有種植數
16 棵果樹及大部分面積種植稻田，然依前引最高法院歷來判決
17 要旨，承租人不任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一
18 部，不論其面積多寡，全部租約均屬無效。

19 (四)、至於1205地號土地，1205地號土地面積僅498平方公尺，然
20 經測量結果，其中32平方公尺為空地、132平方公尺為水
21 溝、265平方公尺為道路，有新竹市地政事務所複丈日期114
22 年1月2日複丈成果圖可參（【附圖】），縱使本院寬認水溝
23 部分乃供稻田耕作之必要設施，然高達265平方公尺之道路
24 則否。此條道路佈滿砂石（卷第152頁照片），並非泥土田
25 埂，非作耕作之用，至為顯然。被告固辯稱不知其上砂石究
26 係何人所鋪設云云（卷第121頁），惟查，被告自陳其祖輩
27 自38年6月19日開始向第一手地主承租，可見迄今長達75年
28 期間，1205地號土地均在被告之祖、父、自身之管領支配之
29 下，被告既因耕作稻田須時常出入系爭土地，豈有任由不知
30 姓名他人在1205地號土地上鋪設碎石道路、妨礙耕作，竟置
31 若罔聞之理！是以，被告此部分辯解，應係臨訟卸責之詞而

01 不可取。

02 (五)、綜上，系爭租約既因被告於系爭土地部分面積未自任耕作而
03 無效，則原告依民事訴訟法第247條第1項前段、減租條例第
04 16條第1、2項、民法第767條第1項規定，請求確認系爭租約
05 不存在，及請求被告將系爭土地返還予原告，並將上開「有
06 三七五租約」登記予以塗銷，均為有理由，應予准許。

07 四、關於假執行部分：原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，本
08 院慮及本件執行涉及土地登記及土地返還，被告因假執行恐
09 受不能回復之損害，且善意第三人亦可能因信賴登記而受損
10 害，不宜於訴訟確定前為假執行，爰駁回原告此部分之聲
11 請。

12 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
13 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

14 六、訴訟費用負擔之依據：出租人與承租人間因耕地租佃發生爭
15 議時，如經調解、調處不成立，由縣（市）政府耕地租佃委
16 員會移送該管司法機關者，免收裁判費用，減租條例第26條
17 第1項定有明文，故本件未徵收裁判費。然原告仍有支出新
18 竹市地政事務所測量規費，爰依民事訴訟法第78條規定，命
19 敗訴之被告負擔訴訟費用。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
21 民事第一庭 法 官 陳麗芬

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
26 書記官 涂庭姍

27 【附圖】新竹市地政事務所複丈日期114年1月2日複丈成果圖
28 （即卷第165頁）