

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1060號

原告 祭祀公業法人新竹縣陳家祠

法定代理人 陳華恒

被告 林洪章

兼上一人

訴訟代理人 林洪枝

上列當事人間租佃爭議事件，本院於中華民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落新竹縣○○鎮○○段○○號土地之臺灣省新竹縣○○鎮○○○○000號（租期：民國109年1月1日至民國114年12月31日、公所核定字號：109年新埔民字第1093300718號、核准文號：新埔民字第1093300158號、縣府備查字號：109年府地權字第1100000519號）「私有耕地三七五租約之耕地租賃關係全部不存在。

事實及理由

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。經查，本件租佃爭議事件業經新竹縣新埔鎮公所耕地租佃委員會調解、新竹縣政府耕地租佃委員會調處均不成立，並經新竹縣政府以函移送本院處理，有新竹縣政府民國113年9月16日府地權字第1134213673號函暨新竹縣政府耕地租佃委員會調處程序筆錄、新竹縣新埔鎮公所耕地三七五租佃調解委員會會議調解筆錄資料在卷

01 可稽，揆諸首揭規定，原告提起本訴，於程序上應予准許。

02 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
03 利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
04 文；又民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利
05 益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位
06 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
07 之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開
08 要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年
09 台上字第1031號判例參照）。本件原告主張其與被告間就如
10 主文所示之系爭土地乙筆（至土地面積、承租權利範圍、承
11 租面積、租約文號、宗地資料，詳見本院卷第53～54頁手寫
12 登記舊簿及第71頁電腦打字、112年7月25日列印之新竹縣私
13 有耕地租約登記整理清冊），不存在有效之耕地租賃關係，
14 經被告方面在庭以後開情詞加以否認，故兩造就系爭土地之
15 耕地租佃法律關係存否不明確，致原告私法上之地位有受侵
16 害之危險，且此種不安狀態，能以確認判決將之除去，是原
17 告提起本件確認之訴，自有確認利益。

18 三、原告主張系爭土地為其所有，權利範圍為1分之1，兩造間就
19 系爭土地訂有如主文所示之私有耕地租約，系爭土地本應專
20 供耕地使用，被告方面既未徵得原告之同意，竟全無農用，
21 現場為兩戶供人住居、日常生活使用之建物暨設有水泥鋪面
22 之通路，依耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，上開
23 租約應歸於無效，爰聲明請求確認兩造間就系爭土地原訂之
24 耕地三七五租賃契約，依法不再有效。而原告上開主張，不
25 為被告同意，經被告兼訴訟代理人林洪枝當庭抗辯以：先前
26 兩造於109年9月17日已調解成立，且據上一代人口述，係原
27 告同意佃農在地建屋，不然也不會高漲租谷，當時也有正式
28 取得門牌與稅籍，後來60～70年間歷經颱風、土石流等天
29 災，遂於原地自行改建，目前尚留有部分原建物且現場也還
30 有農用等語。惟按：

31 （一）承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他

01 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
02 收回自行耕種或另行出租，為耕地三七五減租條例第16條
03 第1項、第2項所明定。該條例第16條第2項所謂「原訂租
04 約無效」，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之
05 限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃
06 關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在。又，
07 耕地三七五減租條例第16條第1、2項已明文規定如上，可
08 知本條規定為法律強制規定，倘有違反，即屬無效。而本
09 條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應
10 以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租
11 之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任
12 耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因。

13 (二) 本件兩造固不爭執於109年9月17日曾一度調解成立，惟查
14 該次調解申請人即原告向新竹縣新埔鎮公所耕地三七五租
15 佃調解委員申請，其陳述乃係：「承租人（指林洪枝及林
16 洪章兄弟2人、下同）於承租耕地五埔段60地號上違法興
17 建房屋居住，違反耕地三七五減租條例第16條第1項及第2
18 項規定，主張原訂租約無效」，而承租人表達「我們願意
19 將興建房屋居住的土地買下來，如果出租人願意出售的
20 話」，委員則提出處理意見以「一、對造人違反三七五減
21 少租條例有關自任耕作之規定，申請人可依規定收回。
22 二、本案違規興建房屋部分，雙方可考量依減租條例第15
23 條協調買賣，解決承租人住的問題」，於是兩造當日109
24 年9月17日調解成立，達成租金調整之協議，申請人撤回
25 終止租約申請（全份原件已於提示調查後，當庭發還提出
26 人即當事人林洪枝，見本院卷第127頁筆錄，全份影本存
27 於本院卷第137~149頁），可見上開109年間調解成立內
28 容，僅侷限於【兩棟房屋】即本次113年3月25日新竹縣○
29 ○鎮○○○○地○○○○鎮○○段00地號、會勘紀錄：
30 經現場勘查…兩棟房屋…承租人林洪枝表示1棟為其所居
31 住，另1棟為其弟弟林洪章所居住」（見本院卷第87頁是

01 日會勘紀錄表），逾此範圍則並不與焉。

02 (三) 根據本件被告兼訴訟代理人林洪章在庭稱：「土地經過土
03 石流及氣候變遷，很久以前就因為灌溉水路有問題，有改
04 種一些水果，應該是農用阿」、「這個土地，我從49~50
05 年間，徵求對方同意建造房子，這個房子是49~50年間蓋
06 的，是300多坪，我們是鄉下人，有晒穀場，所以有水泥
07 地，然後好幾次颱風，也有繳過稅、有門牌號碼」、
08 「(法官問：113/3時，是否如原告法代所言，現場是水
09 泥地，兩棟房子，沒有其他種物?) 以前有晒穀場」、
10 「有種兩棵木瓜樹，這也算種水果，這兩棵木瓜樹的收成
11 不多，我自己吃而已，沒有賣，氣候關係長的不好」等語
12 在卷(見本院卷第129~130頁筆錄)。本院參酌後述相同
13 之理，即：「所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或
14 同一租約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕
15 作，該租約全部均歸無效；如同一租約內有多筆土地，承
16 租人將其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租
17 約全部為無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，
18 亦失其租賃依據，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之
19 土地并請求收回」(最高法院81年度台上字第2180號、73
20 年度台上字第112號判決意旨參見)，而前開113年3月25
21 日新竹縣新埔鎮公所會勘紀錄表，除了前述一度調解成立
22 之【兩棟房屋】其坐落土地範圍違規使用，此外尚有【一
23 座涼亭】(見同卷頁即本院卷第87頁是日會勘紀錄表倒數
24 第2行)，甚至依113年間現場勘查彩色照片，該【兩棟房
25 屋】與【一座涼亭】間設有伸縮鐵閘門，閘門內為該【兩
26 棟房屋】及屋前停有小客車之廣場空地(見本院卷第81頁
27 下方電腦打字：違規使用樓房外觀之該張照片)；閘門外
28 則有【一座涼亭】並於其內設有椅子、外設花圃園藝及私
29 設巷道(見本院卷第83頁下方電腦打字：大面積違規未農
30 作之該張照片)。且經被告兼訴訟代理人林洪章在庭續
31 稱：「因為現在水果不好種，我們就種幾顆櫻花樹還有其

01 他樹在那」等語在卷（見本院卷第129頁筆錄最後1行），
02 以上述最新情狀而論，明顯有著超出109年間調解範圍，
03 即現場尚有設於屋前伸縮鐵閘門外面之【一座涼亭與附隨
04 之功能為觀賞休憩園藝（樹木、櫻花）】違規各物，因該
05 等違規各物之存在，原告自得主張同一租約其全部均歸無
06 效，且其效力當然向後失其效力，得收回之範圍自涵蓋於
07 109年間調解成立範圍之兩棟房屋其坐落基地。

08 四、從而，本件不得割離處理，因被告如今現況有著前述大面積
09 違規未農作情形，而違規各物已明顯超出109年間一度調解
10 成立之範圍，故原告請求確認兩造間就系爭土地之臺灣省新
11 竹縣五埔字第197號私有耕地租約（土地面積0.1211公頃、
12 承租面積0.1211公頃），其耕地租賃關係全部不存在，其訴
13 為有理由，應予准許，爰判決如主文所示。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
15 提之證據，於判決結果不生影響，無庸一一論述，附此敘
16 明。

17 六、本件係由新竹縣政府耕地租佃委員會移送本院，依耕地三七
18 五減租條例第26條第1項規定，免收裁判費用，且兩造於本
19 件訴訟程序亦未曾支出其他訴訟費用，是本件自無庸另為訴
20 訟費用負擔之裁判，附此敘明。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
22 民事庭 法官 周美玲

23 以上正本係照原本作成。

24 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，應
25 繕本1件。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
27 書記官 徐佩鈴