

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第445號

原告 周士勛

周純瑛

周純瑗

共同

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

劉逸旋律師

被告 張宇凡

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年12月9日辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地之耕地三七五租賃關係（租約字號：芎上字第64-4號）不存在。

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項前段分別定有明文。兩造就本件租佃爭議，於113年1月2日，經新竹縣芎林鄉公所耕地租佃委員會調解

01 不成立，復於113年3月20日經新竹縣政府耕地租佃委員會調
02 處不成立，由新竹縣政府移送本院審理，有新竹縣政府113
03 年4月17日府地權字第1134211468號函及函附之租佃爭議事
04 件調處意見書、新竹縣政府耕地租佃委員會調解程序筆錄、
05 新竹縣芎林鄉公所耕地租佃委員會調解程序筆錄及租佃爭議
06 調解申請書在卷可稽（見本院卷第9至116頁），是本件起訴
07 程序核與上開規定相符，先予敘明。

08 二、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
09 者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項本文所明定。
10 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
11 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
12 以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院109年台上字
13 第1779號民事判決參照）。查原告主張兩造間就新竹縣○○
14 鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）無耕地三七五減租
15 條例之租約存在，為被告所否認，則兩造間就系爭土地之私
16 法上之法律地位即屬不明確，使原告在私法上地位處於不安
17 狀態，且此種不安狀態能以確認判決除去之，是原告提起本
18 件確認之訴，自有受確認判決之法律上利益。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，兩造間就系爭土地
21 訂有新竹縣○○鄉○○○○0000號私有耕地之三七五租約
22 （下稱系爭租約），被告於89年至94年間將系爭土地約104
23 0.18平方公尺作為貨櫃車停車場，並於111年9月於自家住宅
24 旁鋪設水泥地作為停車場車道，搭建鐵皮棚架占用系爭土
25 地，地政事務所於112年10月複丈被告自家住宅建物與前庭
26 院分別占用系爭土地33.17公尺、49.66平方公尺。上開情形
27 經新竹縣政府耕地租佃委員會判定被告未自任耕作，依耕地
28 三七五減租條例第16條第1、2項認定系爭租約無效，惟被告
29 不服調處結果。爰依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2
30 項規定提起本件訴訟。並聲明：確認兩造間就系爭土地之耕
31 地三七五租賃關係不存在。

01 二、被告答辯：依農業發展條例第3條第10項第2款規定，農業用
02 地可供曬場使用，而被告耕作水稻，自需有曬場供農業使
03 用，且依芎林鄉公所之農戶種稻及耕作措施申報書所載，系
04 爭土地有面積386平方公尺之曬場，被告使用系爭土地做為
05 曬穀場及堆放農機具使用，並無非供耕作使用之問題。又被
06 告所搭設之工作物係存放農機具使用，並無違反耕地三七五
07 減租條例之情形，至被告之自家住宅係領有使用執照之合法
08 建築，原告指稱被告有占用系爭土地之情形，顯與事實不
09 符。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 原告主張被告依系爭租約所承租之系爭土地，有未自任耕作
12 之情形，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：

13 (一)系爭租約之承租人有無違反耕地三七五減租條例第16條規
14 定，未自任工作之情事？(二)原告主張系爭租約無效，有無理
15 由？茲析述如次：

16 (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
17 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
18 回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1、2
19 項定有明文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租
20 之土地供自己從事耕作之用而言，若承租人有積極的擅自變
21 更用途，將承租土地供非耕作使用，或以承租之土地建築房
22 屋居住，或將之轉租或借予他人使用、或堆放物品，無論係
23 自己堆放抑供他人堆放等情事，均在不任耕作之列（最高
24 法院112年度台上字第2852號、91年度台上字第1447號、87
25 年度台上字第1378號、84年度台上字第2975號判決要旨、最
26 高法院67年度第7次民事庭庭推總會決議(二)參照）。

27 (二)經查，兩造間就系爭土地成立系爭租約，有新竹縣○○鄉○
28 ○○地○○○○○○○○0000號）、新竹縣○○鄉○○○○○○
29 ○○○○○○鄉○○○○○○○○○○○○○○○○號函、系爭租約登記簿附卷可
30 稽（見本院卷133至137、197至199頁）。依原告提出農業部
31 林業及自然保育署航測及遙測分署於89年5月11日、89年11

月7日、90年6月12日、90年10月11日、91年3月7日、91年6月20日、91年9月18日、92年5月12日、92年6月21日、92年7月29日、92年9月28日、93年2月12日、93年7月11日、93年1月3日、94年5月18日及94年10月17日所拍攝之空照圖（見本院卷第259至289頁），對照地籍圖謄本（見本院卷第179頁），可知系爭土地於89年間，北側鄰路之部分呈現與系爭土地其他部分不同顏色，89年11月7日則可見其上停放數輛汽車；90年至93間，系爭土地北側臨路呈現灰土色之範圍有擴大之情形，與周邊土地呈現深綠色之狀態明顯不同，其上有停放汽車、貨櫃車；94年間，系爭土地北側臨路部分於同年5月18日尚有停放汽車，94年10月17日則未見停放車輛。是系爭土地北側部分土地自89年11月7日至94年5月18日間，與明顯呈深綠色之系爭土地其餘部分相比，並無綠色植被之現象，應為空地狀態，其上並持續有停放汽車，且期間並非短暫，足認系爭土地之該部分非供耕作之用，而有違反耕地三七五減租條例第16條第1項所定承租人應自任耕作之情形。

(三)被告不爭執系爭土地於112年以前有部分鋪設水泥地，惟抗辯該部分係作為晒穀場、堆置農具之用，並以農戶種稻及耕作措施申報書載有晒場386平方公尺為據。經查，系爭租約之租賃範圍係系爭土地全部，而系爭土地面積為6144.3平方公尺，有土地登記謄本在卷可參（見本院卷252頁），依此計算晒場之面積占比為6%，然比對上開航照圖之灰土色範圍部分，其所占面積顯已逾系爭土地3分之1，是系爭土地鋪設水泥地部分明顯係供停車使用，難認係承租人為便利耕作為目的，所建供晒穀、堆置農具之用，該部分之土地當有未自任耕作之情形，揆諸前開規定，系爭租約自屬無效。至被告雖已於本件租佃爭議調解時之112年12月間剷除水泥地，惟此並無礙於承租人不任耕作之事實確已存在之認定。從而，原告請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約租賃關係不存在，洵屬有據。

01 四、綜上所述，原告依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項
02 規定，請求確認兩造就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存
03 在，為有理由，應予准許。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
05 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
08 民事第一庭 法 官 蔡孟芳

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
13 書記官 白瑋伶