

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2236號

原告 楊紫宗

訴訟代理人 陳金村律師

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於中華民國113年8月1日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。本件兩造就臺中市○○
區○○段000地號（即重測前高美段1817-1地號）承租面積
2,289平方公尺國有耕地（下稱系爭耕地）訂立之(87)國耕
租字第00740號國有耕地租賃契約（下稱系爭租約）之租佃
關係發生爭議，原告於起訴前向臺中市清水區公所耕地租佃
委員會申請調解，因調解不成立而移送臺中市政府耕地租佃
委員會進行調處，嗣因被告不服調處結果，而由臺中市政府
移送法院審理等情，有臺中市政府來函檢送相關資料可參，
其程序上應屬適法。

01 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
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受
03 確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告
04 主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安
05 之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上
06 字第1240號民事判例要旨參照）。本件原告主張系爭租約仍
07 有效存續，為被告所否認，則系爭租約關係之存否不明確，
08 原告主觀上對此法律上之地位不安，而能以本件確認判決除
09 去之，故堪認有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告之父親楊堪發於民國47年1月1日與土地銀行
12 簽訂國有耕地租賃契約，承租系爭耕地。嗣被告接管系爭耕
13 地後，與楊堪發換訂系爭租約，而楊堪發於95年1月3日死亡
14 後，由原告繼承換約。詎被告於111年12月13日發函予原告
15 表示，因原告與楊淡、楊堪富、楊堪樂、楊周月屏、楊世黨
16 等6人於99年4月1日簽立之協議書中（下稱系爭協議書），
17 記載系爭耕地承租權轉讓予他人，原告已違反耕地三七五減
18 租條例第16條規定及系爭租約第四點(十二)約定，故自99年
19 4月1日（承租權轉讓當日）起系爭租約無效等語。惟因楊淡
20 不同意系爭協議書之內容，並拒絕在該協議書上簽章，故系
21 爭協議書實際上並未經全體協議人合意簽立，未有效成立，
22 自對原告等6人均不生任何效力，原告等6人均未依系爭協議
23 書內容履行，原告亦未曾將系爭耕地轉讓予他人耕作，其仍
24 然在系爭耕地上自任耕作，並無違反耕地三七五減租條例第
25 16條規定及系爭租約第四點(十二)約定之行為，故系爭租約
26 仍有效存續等語。並聲明：確認原告就系爭耕地，對被告依
27 耕地三七五減租條例所訂系爭租約之租賃關係存在。

28 二、被告則以：（一）楊紫煉之父楊淡，就臺中市○○區○○段
29 000000地號（下稱1746-4地號耕地），面積509平方公尺之
30 部分土地、臺中市○○區○○段0000地號（即重測前高美段
31 1767-2地號，下稱1337地號耕地），面積6,353平方公尺之

01 部分土地，與原管理機關土地銀行訂有國有耕地租賃契約，
02 嗣被告接管後，與被告換訂(88)國耕租字第00025號之國有
03 耕地租賃契約，而楊淡於106年間死亡後，乃由楊紫煉繼承
04 換約；(二)原告之父親楊堪發於47年1月1日與土地銀行簽
05 訂國有耕地租賃契約，承租系爭耕地。嗣被告接管系爭耕地
06 後，與楊堪發換訂系爭租約，而楊堪發於95年1月3日死亡
07 後，由原告繼承換約；(三)楊世園就1337地號耕地，面積
08 1697平方公尺之部分土地，與原管理機關土地銀行訂有國有
09 耕地契約，然因楊世園於85年間死亡，因此被告接管後，係
10 與其妻楊周月屏換訂(87)國耕租字第00832號之國有耕地租
11 賃契約；(四)緣臺中市政府農業局於110年10月間發函通
12 知被告，楊紫煉承租之1337地號耕地部分，現況為營建機具
13 施作，且堆置大量土石。被告乃於110年11月16日至現場勘
14 查，發現該部分耕地使用狀況為「土石堆」，非耕作使用，
15 故發函通知該耕地之承租人楊紫煉於1年內恢復耕作。詎楊
16 紫煉向被告表示堆置土石之處，因已與原告等6人交換耕
17 作，故並非其實際耕作之位置，並提出系爭協議書及分配位
18 置圖(如附圖)予被告。被告因而發現原告有交換耕作，並
19 將系爭耕地轉讓第三人耕作之不自任耕作情事。因原告已違
20 反耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定之不自任耕
21 作事由，及系爭租約第四點(十二)約定，故系爭租約依上開
22 規定當然無效，亦不因嗣後有換訂租約之行為，而有所影響
23 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事實：

25 (一)兩造就系爭耕地(如附圖所示A、B部分)訂立系爭租約；
26 楊紫煉與被告間就1746-4地號耕地，面積約509平方公尺
27 之部分土地(如附圖所示M部分)，及1337地號耕地，面積
28 6,353平方公尺之部分土地(如附圖所示E至L部分)，訂
29 有國有耕地租賃契約；楊周月屏與被告間就1337地號耕
30 地，面積1697平方公尺之部分土地(如附圖所示C、D部
31 分)，訂有國有耕地租賃契約。以上國有耕地租賃契約，

01 均適用耕地三七五減租條例。

02 (二) 系爭協議書記載：「立協議書人：楊淡（以下簡稱甲
03 方）、楊堪富（以下簡稱乙方）、楊堪樂（以下簡稱丙
04 方）、楊周月屏（以下簡稱丁方）、楊世黨（以下簡稱戊
05 方）、楊紫宗（以下簡稱己方），茲前因楊淡兄弟同居共
06 財分家分產事宜，就國有耕地承租權及承租耕地已為分配
07 事宜，特補訂書面條款如下：」、「第一條：以己方名義
08 （原為楊堪發名義）所承租坐落台中縣○○鎮○○段
09 000000地號內租用面積2,289平方公尺國有耕地承租權分
10 配如下：1.如附圖所示A部分面積1,097平方公尺土地分歸
11 乙方承租耕作。2.如附圖所示B部分面積1,192平方公尺土
12 地分歸丁方承租耕作。」等內容。並由楊堪富、楊堪樂、
13 楊周月屏、楊世黨、楊紫宗（楊麗玉代簽）簽名及蓋章，
14 日期為99年4月1日。

15 (三) 楊淡於96年間曾向被告申請就其所承租之土地，與其兄弟
16 楊堪富、楊堪樂、楊世黨3人辦理分戶，然經被告否准，
17 註銷申請案。

18 (四) 被告發現1337地號耕地上，有部分耕地現況為營建機具施
19 作，且堆置大量土石，故發函請該部分耕地承租人楊紫煉
20 於1年內恢復耕作。而楊紫煉則將系爭協議書及所附分配
21 位置圖（如附圖）提供給被告。

22 四、得心證之理由：

23 (一) 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租與他
24 人，承租人違反此規定時，原定租約無效，得由出租人收
25 回自行耕作，或另行出租，耕地三七五減租條例第十六條
26 第一項及第二項前段規定甚明。所謂「不自任耕作」，兼
27 指轉租及將耕地借與他人使用，交換耕作，即未自任耕作
28 其承租之耕地，亦與轉租無異（最高法院63年台上字第
29 599號民事判例要旨參照）。

30 (二) 經查，系爭協議書記載：「茲前因楊淡兄弟同居共財分家
31 分產事宜，就國有耕地承租權及承租耕地已為分配事宜，

01 特補訂書面條款如下：」、「第一條：以己方名義（原為
02 楊堪發名義）所承租之系爭耕地承租權分配如下：1. 如附
03 圖所示A部分面積1,097平方公尺土地分歸乙方承租耕作。
04 2. 如附圖所示B部分面積1,192平方公尺土地分歸丁方承租
05 耕作。」等語（見本院卷第129頁），足見系爭協議書並
06 非僅係就系爭耕地、1337地號耕地、1746-4地號耕地之承
07 租權分配方式進行約定，而係將原告等人於99年4月1日前
08 為分家分產，而實際執行之耕地分配、交換耕作事實進行
09 確認並補訂於書面。又衡以系爭協議書有原告等5人之簽
10 章，且此協議書係楊紫煉所提出等情，可認系爭協議書係
11 經原告等5人共同簽章後，交予楊淡收執。是本件原告既
12 已於系爭協議書上簽章，其就協議書之內容乃確認實際執
13 行之耕地分配方式之情，自不能諉為不知，從而，即可認
14 定原告確係於系爭協議書前，即已依系爭協議書之內容，
15 將系爭耕地分歸給楊堪富、楊周月屏耕作之事實。

16 （三）且將附圖所示之分配位置，與農業部林業及自然保育署航
17 測及遙測分署110年5月25日數位航攝影響進行對照（見本
18 院卷第223頁、第231頁），可知1337地號耕地上所形成之
19 各區塊與田埂位置，與附圖所示之分配位置相符，衡以一
20 般耕作者設立田埂之目的，多係為與其他耕作者區隔耕種
21 區域，是足認原告等人確係已依系爭協議書之內容，進行
22 交換耕作，致有上開地貌。又依財團法人工業技術研究院
23 歷史航照影像加值成果說明所附之110年航照套疊地籍線
24 圖（見本院卷第363頁、第365頁），可知除如附表所示之
25 L、I、F、C部分均未經耕作為裸露之土地外，其他鄰近部
26 分均有種植作物，衡情1337地號耕地如確係由楊紫煉1人
27 耕作，理應將耕地充分利用，為何獨漏L、I、F、C之部分
28 不予耕作，而僅耕作鄰近之其他耕地，而導致有地貌不同
29 之結果，足見1337地號耕地上，應非僅有楊紫煉1人進行
30 耕作，而此情益徵原告等6人，確係有依照系爭協議書之
31 內容，進行交換耕作。

01 (四) 又另案證人邱品蓉亦證稱：「(問：妳跟楊紫煉聯絡之
02 後，楊紫煉有無跟妳表示堆置土石的地方是不是他所耕作的
03 地方？楊紫煉如何跟妳表示的？)他跟我說不是他堆置
04 的，他提供了承租權分配契約書跟圖來表示跟澄清，但是
05 我們看了以後發現事情很嚴重。」、「(問：楊紫煉有無
06 跟妳說堆置土石的地方不是他實際耕作的地方？)
07 對。」、「(問：關於楊紫煉提出分配協議書跟分配位置
08 圖的部分，是否你們進一步要求他提出實際耕作位置的資
09 訊，他才提出來的？)是」等語(見本院卷第328頁)，
10 可知被告請楊紫煉將其承租之1337地號耕地上，有堆置土
11 石之部分恢復原狀時，楊紫煉卻稱該部分之耕地，並非其
12 實際耕作之位置，並提出系爭協議書及附圖，以向邱品蓉
13 說明其實際耕作位置。衡以楊紫煉應係為避免因堆放土
14 石，而受被告不利處分，而於情急下提出上開對己不利資
15 料向被告說明乙節，足認楊紫煉確有依系爭協議書之內
16 容，將其所承租之耕地，進行交換耕作。是既認楊紫煉確
17 有依系爭協議書之內容，進行交換耕作，則已於系爭協議
18 書上簽名之原告等5人，理應亦有按系爭協議書之內容進
19 行交換耕作。基此，本件被告主張原告有交換耕作之情
20 形，而構成不自任耕作，即堪採信。

21 (五) 至原告固然宣稱系爭協議書因楊淡不同意內容，並拒絕在
22 該協議書上簽章，故系爭協議書實際上並未經全體協議人
23 合意簽立，未有效成立，自對原告等6人均不生任何效
24 力。原告等6人均未依系爭協議書內容履行，原告亦未曾
25 將系爭耕地轉讓予他人耕作，其仍然在系爭耕地上自任耕
26 作云云(見本院卷第101頁)。惟查：

- 27 1. 契約之成立，係以諾成為原則，非以書面約定為必要，
28 本件系爭協議書上既載明就國有耕地「已為分配事宜」
29 補訂書面條款等語，自可認原告等人於簽立書面協議
30 前，就國有耕地交換耕作之事宜，已有口頭達成協議。
31 復衡留存書面之一方未在其本人收執之書面契約上簽

01 章，所在多有，亦不足為奇，是自不能僅因楊紫煉所提出
02 出其留存之系爭協議書未見楊淡簽名或蓋章，即遽認約
03 定不成立。

04 2. 況楊紫煉係楊淡之繼承人，倘系爭協議書因未經楊淡簽
05 章即不成立，則楊淡應無留存之理，遑論經楊紫煉繼承
06 後繼續留存，且提出予被告以說明堆置土石之土地，並
07 非由其耕作，就此亦可見原告上開所稱，尚非可信。

08 3. 又考量楊淡於96年間曾向被告申請就其所承租之土地，
09 與其兄弟楊堪富、楊堪樂、楊世黨3人辦理分戶，然經
10 被告否准，註銷申請案等情（見本院卷第179至188
11 頁），及系爭協議書記載「第五條：就前四條所示之分
12 配，由於分配後未及時向主關機關按各自分租土地辦理
13 租約變更，待欲辦理時，主管機關已禁止辦理租約變
14 更，立協議書人同意國有耕地租約承租名義人維持原承
15 租人名義，但實際承租分耕如前四條所示」等語（見本
16 院卷第131頁），應可認原告等6人係就現實中交換耕作
17 遇到之困境，達成共識後，再以書面訂於系爭協議書
18 上，更可徵於簽立系爭協議書前，原告等人即已就國有
19 耕地交換耕作之事宜，達成協議。是原告上開所稱，因
20 系爭協議書未有全體簽名，故約定不生效力云云，自無
21 從採信。

22 （六）另楊忠銘於另案證稱：楊紫宗沒有實際在耕作，可能是請
23 他的親戚幫他代種，現在很多都是代耕等語（見本院卷第
24 292頁），亦可知原告本身除交換耕地外，亦有未自任耕
25 之情形。

26 （七）基此，本件經綜合判斷上開證據，堪信系爭協議書所載交
27 換耕作之約定為真實，且簽立系爭協議書之前，即已履行
28 上開約定一段年月。復原告除交換耕地外，亦有未自任耕
29 作之情事。是依此可認本件被告主張原告因違反耕地三七
30 五減租條例第16條第1項、第2項不自任耕作規定，故系爭
31 租約無效，為有理由。

01 五、綜上所述，本件原告既有不自任耕作之情事，是系爭租約應
02 無效。從而，原告主張確認其就系爭耕地，對被告依耕地三
03 七五減租條例所訂系爭租約之租賃關係存在，為無理由，應
04 予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日
09 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日
14 書記官 童秉三