

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2237號

原告 楊紫煉

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11月22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。查兩造就臺中市○○區○○段0地號土地（重測前為高美段1746-4地號，下稱1地號耕地，承租面積約509平方公尺）、高西段1337地號土地（重測前為高美段1767-2地號，下稱1337地號耕地，承租面積約6353平方公尺；與1地號耕地下合稱系爭耕地）訂立之（88）國耕租字第00025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

01 臺中市政府移送法院審理等情，有臺中市政府民國112年8月
02 8日府授地權一字第1120221815號函及所附調處程序筆錄等
03 相關資料可參（見本院卷一第9至89頁），是本件租佃爭議
04 事件之起訴程序，核與上開規定相符，先予敘明。

05 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
06 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
07 而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
08 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
09 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42
10 年度台上字第1031號判決意旨參照）。查原告主張系爭租約
11 仍有效存續，為被告所否認，則原告就系爭租約之法律上地
12 位即處於不明確之狀態，得以本件確認判決除去之，是原告
13 提起本件訴訟，自有確認利益，合先敘明。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：訴外人即原告之父親楊淡前與土地銀行簽訂國有
16 耕地租賃契約，承租系爭耕地。嗣被告接管系爭耕地後，與
17 楊淡換訂系爭租約，而楊淡於106年7月7日死亡後，由原告
18 繼承換約。詎被告於111年12月13日發函予原告表示，因楊
19 淡、訴外人楊堪富、楊堪樂、楊周月屏、楊世黨、楊紫宗等
20 6人（下稱楊淡等6人）於99年4月1日簽立之協議書中（下稱
21 系爭協議書），記載系爭耕地承租權轉讓予他人，已違反耕
22 地三七五減租條例第16條規定及系爭租約第四點(十二)約
23 定，故自99年4月1日（承租權轉讓當日）起系爭租約無效等
24 語。惟因楊淡不同意系爭協議書之內容，並拒絕在該協議書
25 上簽章，故系爭協議書實際上未經全體協議人合意簽立，並
26 未有效成立。且楊淡等6人均未依系爭協議書內容履行，楊
27 淡或原告均未曾將系爭耕地轉讓予他人耕作，其仍在系爭耕
28 地上自任耕作，並無違反耕地三七五減租條例第16條規定及
29 系爭租約第四點(十二)約定之行為，故系爭租約仍有效存續
30 等語。並聲明：確認原告就系爭耕地，對被告依耕地三七五
31 減租條例所訂系爭租約之租賃關係存在。

01 二、被告則以：

02 (一)楊淡與土地銀行簽訂國有耕地租賃契約，承租系爭耕地，嗣
03 被告接管系爭耕地後，與楊淡換訂系爭租約，而楊淡於106
04 年7月7日死亡後，由原告繼承換約。又楊淡曾於96年間向被
05 告申請就其所承租之土地，與其兄弟楊堪富、楊堪樂、楊世
06 黨3人辦理分戶，然經被告否准，註銷申請案。

07 (二)嗣臺中市政府農業局於110年10月間發函通知被告，原告承
08 租之1337地號耕地部分，現況為營建機具施作，且堆置大量
09 土石。被告乃於同年11月16日至現場勘查，發現該耕地使用
10 狀況為「土石堆」，非耕作使用，故發函通知原告於1年內
11 恢復耕作。詎原告向被告表示堆置土石之處，因與他人交換
12 耕作，非其實際耕作之位置，並提出系爭協議書及如附圖即
13 乙證16所示之分配位置圖予被告。被告因而發現原告有交換
14 耕作，並將系爭耕地轉讓第三人耕作之不自任耕作情事。因
15 原告已違反耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定之
16 不自任耕作事由，及系爭租約第四點(十二)約定，故系爭租
17 約依上開規定當然無效，亦不因嗣後有換訂租約之行為，而
18 有所影響等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第81至83、116頁）：

20 (一)系爭耕地均為國有土地，管理機關為被告。

21 (二)楊淡就1地號耕地（面積約509平方公尺；如附圖所示M部
22 分）、1337地號耕地（面積約6353平方公尺；如附圖所示E
23 至L部分）與原管理機關土地銀行訂有國有耕地租賃契約，
24 嗣於被告接管後，數度換訂國有耕地租賃契約書，租期至
25 112年12月31日。嗣楊淡於106年7月7日死亡，乃由原告申請
26 繼承換約，改以原告為系爭耕地之承租人。

27 (三)兩造就系爭耕地訂立系爭租約；楊紫宗與被告間就高美段18
28 17-1地號部分土地（面積約2289平方公尺；如附圖所示A、B
29 部分），訂有國有耕地租賃契約；楊周月屏與被告間就高美
30 段1337地號部分土地（面積1697平方公尺；如附圖所示C、D
31 部分），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 (四)系爭協議書記載：「立協議書人：楊淡（以下簡稱甲方）、
03 楊堪富（以下簡稱乙方）、楊堪樂（以下簡稱丙方）、楊周
04 月屏（以下簡稱丁方）、楊世黨（以下簡稱戊方）、楊紫宗
05 （以下簡稱己方），茲前因楊淡兄弟同居共財分家分產事
06 宜，就國有耕地承租權及承租耕地已為分配事宜，特補訂書
07 面條款如下：」、「第三條：以甲方名義所承租坐落台中縣
08 ○○鎮○○段000000地號內租用面積約6353平方公尺國有耕
09 地承租權分配如下：1. 如附圖所示E部分面積475平方公尺土
10 地分歸戊方承租耕作。2. 如附圖所示F部分面積443平方公尺
11 及I部分面積335平方公尺土地分歸乙方承租耕作。3. 如附圖
12 所示G部分面積1360平方公尺及K部分面積767平方公尺土地
13 分歸甲方承租耕作。4. 如附圖所示H部分面積1255平方公尺
14 及J部分面積658平方公尺土地分歸己方承租耕作。5. 如附圖
15 所示L部分面積1060平方公尺土地分歸丙方承租耕作。」、
16 「第四條：以甲方名義所承租座落台中縣○○鎮○○段0000
17 00地號內租用面積約509平方公尺國有耕地承租權分配如
18 下：如附圖所示M部分面積約509平方公尺土地分歸乙方承租
19 耕作。」等內容。並由楊堪富、楊堪樂、楊周月屏、楊世
20 黨、楊紫宗（楊麗玉代簽）簽名及蓋章，日期為99年4月1
21 日。

22 (五)楊淡於96年間曾向被告申請就其所承租之土地，與其兄弟楊
23 堪富、楊堪樂、楊世黨3人辦理分戶，然經被告否准，註銷
24 申請案。

25 (六)110年10月間，臺中市政府農業局以110年10月25日中市農地
26 字第1100039168號函，通知被告1337地號耕地內現況為營建
27 機具施作，且堆置大量土石。被告乃於110年11月16日至現
28 場勘查，發現1337地號耕地部分土地狀況為「土石堆」，非
29 耕作使用，故以110年11月26日台財產中租字第11095030300
30 號函通知原告於1年內恢復耕作。嗣原告先後提出系爭協議
31 書與附圖予被告。

01 (七)楊周月屏、楊紫宗與被告間租佃爭議事件，分別經本院112
02 年度訴字第2214、2236號判決駁回楊周月屏、楊紫宗之訴而
03 確定。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)系爭協議書有效成立：

- 06 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又系爭協議書記
08 載：「茲前因楊淡兄弟同居共財分家分產事宜，就國有耕地
09 承租權及承租耕地已為分配事宜，特補訂書面條款如
10 下：」、「第三條：以甲方名義（即楊淡）所承租坐落台中
11 縣○○鎮○○段000000地號內租用面積約6353平方公尺國有
12 耕地承租權分配如下：1.如附圖所示E部分面積475平方公尺
13 土地分歸戊方（即楊世黨）承租耕作。2.如附圖所示F部分
14 面積443平方公尺及I部分面積335平方公尺土地分歸乙方
15 （即楊堪富）承租耕作。3.如附圖所示G部分面積1360平方
16 公尺及K部分面積767平方公尺土地分歸甲方（即楊淡）承租
17 耕作。4.如附圖所示H部分面積1255平方公尺及J部分面積65
18 8平方公尺土地分歸己方（即楊紫宗）承租耕作。5.如附圖
19 所示L部分面積1060平方公尺土地分歸丙方（即楊堪樂）承
20 租耕作。」、「第四條：以甲方名義所承租座落台中縣○○
21 鎮○○段000000地號內租用面積約509 平方公尺國有耕地承
22 租權分配如下：如附圖所示M部分面積約509平方公尺土地分
23 歸乙方承租耕作」。
- 24 2.原告固主張系爭協議書無楊淡簽章，未經全體協議人合意簽
25 立，未有效成立等語。然契約之成立本不以書面約定為必
26 要，而系爭協議書既已載明就國有耕地「已為分配事宜，特
27 補訂書面條款」等語，可認楊淡等6人於簽立書面契約前，
28 就其承租耕地交換耕作之事宜，已達成口頭協議。再觀諸上
29 開約定內容，不僅詳細記載耕作分配位置、面積及權利義
30 務，亦由立協議書人各持一份為憑。倘楊淡不同意系爭協議
31 書之約定，何以將系爭協議書留存約10年，復由原告提出予

01 被告以說明堆置土石之土地，並非由其耕作等節，是自不得
02 遽以系爭協議書上無楊淡之簽章，即推認交換耕作之約定不
03 成立。又楊淡於96年間曾向被告申請就其所承租之土地，與
04 其兄弟楊堪富、楊堪樂、楊世黨3人辦理分戶，然經被告否
05 准，註銷申請案等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
06 (五)）。並參系爭協議書記載「第五條：就前四條所示之分
07 配，由於分配後未及時向主關機關按各自分租土地辦理租約
08 變更，待欲辦理時，主管機關已禁止辦理租約變更，立協議
09 書人同意國有耕地租約承租名義人維持原承租人名義，但實
10 際承租分耕如前四條所示」等語（見本院卷一第65頁）。堪
11 認楊淡等6人因先前就申請變更租約遭被告否准，於達成交
12 換耕作之共識後，再補訂書面契約。益徵上開交換耕作之約
13 定確係由楊淡等6人先達成合意後，始補訂系爭協議書，並
14 由立協議書人收執保存至今，故系爭協議書乃有效成立。原
15 告上開主張，顯不可採。

16 (二)原告有將系爭耕地與他人交換耕作使用之情形：

17 楊淡等6人於簽立系爭協議書前就其承租耕地已達成分配交
18 換耕作之合意等情，業如前述。觀之如附圖就耕地分配之情
19 形，核與98年10月8日至112年5月17日之耕地航照圖（見本
20 院卷一第241至249頁）大致相符，並為兩造所不爭執（見本
21 院卷二第8頁）。衡以一般耕作者設立田埂之目的，多係為
22 了與其他耕作者區隔耕種區域，足認前開耕地於系爭協議書
23 成立之前，即有依照系爭協議書所約定分配之位置，分隔成
24 數區塊而為耕作之情形。再參證人即原告之堂兄弟楊紫傑於
25 本院證稱：原告耕作範圍在我的東邊，我們常常休假時去田
26 裡互相幫忙。如附圖所示G、K部分是我伯父楊淡之前種的，
27 現在是原告在種的等語（見本院卷二第79頁），益徵原告確
28 實有依系爭協議書所約定分配之位置耕作。又依財團法人工
29 業技術研究院歷史航照影像加值成果說明所附之110年航照
30 套疊地籍線圖（見本院卷二第23至25頁），可知A區（即如
31 附圖所示L、I、F、C部分），屬整地後未耕作之土地，B區

01 (即如附圖所示D、E、G、H、J、K部分)則係均勻種植作物
02 地，倘1337地號耕地(即如附圖所示E至L部分)確係由原告
03 一人耕作，衡情應將耕地充分利用，何以僅就L、I、F、C部
04 分不予耕作，況依證人上開證述原告耕作範圍為如附圖所示
05 G、K部分，堪認被告抗辯1337地號耕地應非僅有原告一人進
06 行耕作，而係依系爭協議書進行交換耕作等情，即為可採。

07 (三)系爭租約因原告有不自任耕作之情事而無效：

08 1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
09 人，承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
10 回自行耕種或另行出租；適用耕地三七五減租條例之租約，
11 承租人不任耕作或將耕地全部或一部轉讓或轉租他人時，
12 原訂租約無效，承租人應騰空交還土地，並不得請求任何補
13 償，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項、系爭租約第
14 四點(十二)分別定有明文。又所謂不自任耕作，兼指轉租
15 及將耕地借與他人使用在內，交換耕作，即未自任耕作其承
16 租之耕地，亦與轉租無異(最高法院63年度台上字第599號
17 判決參照)。

18 2.承前所述，系爭協議書乃有效成立，且原告有將系爭耕地交
19 予他人使用、交換耕作等情，依前揭意旨，應認原告有不自
20 任耕作之情形，故系爭租約自應無效，原告請求確認兩造間
21 就系爭租約之租賃關係存在，並無理由。

22 五、綜上所述，原告請求確認原告就系爭耕地，對被告依耕地三
23 七五減租條例所訂之系爭租約之租賃關係存在，為無理由，
24 不應准許，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

30 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

31 法官 蔡嘉裕

法官 林 萱

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

書記官 黃泰能