

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第71號

原告 祭祀公業法人台中市林隆吉

法定代理人 林晉宏

訴訟代理人 江昱勳律師

被告 吳素真

林佳瑩

上一人之

訴訟代理人 賀莉琚

被告 林晴仁

林轅淙

兼上二人之

訴訟代理人 林世順

被告 林慶祥

上一人之

訴訟代理人 陳昇宏律師

複代理人 鄭丞寓律師(業於113年9月19日陳報終止委任)

上列當事人間租佃爭議事件，本院於114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就如附表所示土地之私有耕地三七五租約（北屯美字第146-1號耕地三七五租約）之租賃關係不存在。

被告應將如附表所示土地騰空返還原告。

本判決第二項，於原告以新臺幣600萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,800萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。經查，兩造間就坐落臺中市○○區○○段○○○○○○地號土地（分割前地號為北屯區仁美段第120地號，後因分割而變更為同段第120、120-2、120-3地號土地，嗣土地重劃再變更為環中段第268、269、272地號，承租面積分別為583.61、859.32、473.77平方公尺。詳如附表所示，以下合稱為系爭土地）上之北屯美字第146-1號臺灣省臺中市私有耕地租約（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北屯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，原告不服調處結果，由臺中市政府移送法院審理等情，有臺中市政府民國112年12月25日府授地權一字第1120379660號函及所附調處程序筆錄等相關資料可參（見本院卷（一）第9至99頁），是本件租佃爭議事件之起訴程序，核與上開規定相符，先予敘明。

二、本件被告吳素真、林佳瑩經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）、原告於74年間將系爭土地（原始地號為臺中市○○區○○段○○○○地號）出租予訴外人林長庚耕作並訂定系爭租約，嗣林長庚死亡後，系爭租約之承租人變更為吳素真、林佳瑩、林世順、林慶祥、林晴仁、林轅淙（以下合稱為被告，個別則以姓名稱之）。又原告為系爭土地之所有權人，而爭土地現況為雜草叢生且無耕作之狀態，有原告拍攝之現場照片佐

證，足認被告已超過1年以上未從事耕作，任由系爭土地蔓生雜草。因被告超過1年以上沒有從事耕作，且期間內並無任何不可抗力之事實導致被告無法從事耕作，原告自得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約。

(二)、依耕地三七五減租條例第17條第1項各款訂有多項終止租約之事由，是倘有多項終止租約之事由，出租人擇一為自己有利之主張來終止租約，並非法所不許。林慶祥片面指摘原告違反誠信原則，與事實不符。又林慶祥於台中市政府調處時稱自己身體不適耕作，又以藉口稱系爭土地不適合耕作，可見林慶祥從未在系爭土地上耕作，任由系爭土地荒蕪，有農業部航照影像判讀說明回函表示系爭土地超過1年沒有繼續耕及台中市政府耕地租佃委員會調處程序筆錄亦表明系爭土地部分農作、部分雜草，依最高法院見解，亦是得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款終止租約收回耕地。另林世順辯稱系爭土地上有種植果樹，惟其提出之照片日期為112年8月16日，照片上多是雜草，僅有少量農作，應是收到原告112年7月21日申請後，緊急進行移植搶種，此無法作為證明有耕作之事實，被告之抗辯僅是事後臨訟尋藉口掩飾。

(三)、並聲明：1、確認兩造間就坐落臺中市○○區○○段○○000○○000地號土地之私有耕地三七五租賃契約關係不存在。2、被告應將前項所示土地返還原告。3、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯部分：

(一)、林慶祥答辯略以：

1、本件並無耕地三七五減租條例第17條第1項第4款「非因不可抗力繼續1年不為耕作」之情事。系爭土地於98年間因臺中市政府公告「第14期美和庄市地重劃」之土地重劃計畫而無法耕種，嗣於109年公告重劃後土地結果，並將系爭土地發放予原告後，原告未通知被告已領取重劃後系爭土地，導致被告於該段時期內無從得知耕地所在位置而無法耕種。嗣臺中市北屯區公所遲至111年1月24日通知兩造攜帶原租約前去

01 辦理租約註記，被告始知悉系爭土地業已重劃完畢，而臺中
02 市政府已將系爭土地發放予原告領取等情。林慶祥於111年7
03 月知悉系爭土地具體位置後，復因系爭土地上無水源且地表
04 上滿佈石頭而無法耕作，林慶祥立即僱人除草、填土整地後
05 隨即開始耕作，並無原告所稱有繼續1年不為耕作之情事。

06 2、原告與吳素真、林佳瑩已簽署協議補償金之契約，若原告不
07 知被告於系爭土地上有耕作之事實，而無法以耕地三七五減
08 租條例第17條第1項第4款事由終止系爭租約，豈願與吳素
09 真、林佳瑩簽署上開協議補償金之契約。

10 3、此外，原告早已於111年11月間以存證信函，依耕地三七五
11 減租條例第17條第1項第5款向被告為終止契約之意思表示，
12 卻又依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款起訴請求終止
13 契約，並改稱112年7月27日之「臺中市北屯區耕地租佃委員
14 會租佃爭議調解申請書」才有終止契約之效力，顯係欲規避
15 耕地三七五減租條例第17條第1項第5款及第2項之補償規
16 定。然系爭租約既已於111年11月間經原告終止，自無從另
17 依其他理由再為終止。況原告先以耕地三七五減租條例第17
18 條第1項第4款起訴請終止系爭租約，若訴訟情勢不利原告，
19 屆時再依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款對被告主張
20 其已依存證信函終止系爭租約，無論何種結果對原告都不吃
21 虧，原告此番操作是濫用權利、玩弄法律，純屬浪費國家司
22 法資源，原告行使權利有違「誠實信用原則」，請求駁回原
23 告之訴，以維被告之權益。

24 4、並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

25 (二)、林世順、林晴仁、林轅淙答辯略以：

26 1、系爭土地於110年9月20日經土地重劃後，土地上多為廢棄建
27 築雜物居多，林世順、林晴仁、林轅淙多次雇車、買土、填
28 土在系爭土地上，並於111年10月13日完成上開工程後之一
29 星期內即開始耕種，至今已種植地瓜葉、地瓜、香蕉、火龍
30 果、酪梨、芒果、九層塔、空心菜等多種蔬果，可證林世
31 順、林晴仁、林轅淙等人確有耕地之事實。

01 2、原告固曾以存證信函向被告為終止系爭租約並收回全部耕地
02 之情事，然被告並不同意，並希望繼續在系爭土地上耕作。

03 3、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 (三)、吳素真、林佳瑩均未於最後言詞辯論期日到場，且未提出答
05 辯書狀，惟曾於113年6月18日到場陳述同意原告請求(見本
06 院卷(一)第515頁)。

07 三、本院之判斷：

08 (一)、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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 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
11 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
12 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
13 年度台上字第1031號判決意旨參照）。經查原告主張系爭土
14 地之耕地三七五租賃關係不存在，為被告所否認，且系爭租
15 約經臺中市北屯區公所核準備查在案，並分別註記在系爭土
16 地登記謄本之其他登記事項欄內，足認原告所有之系爭土地
17 上是否存有耕地三七五租賃之法律關係不明確，而影響原告
18 對系爭土地之完整使用權限，顯使原告於私法上之財產權有
19 受侵害之危險，而此種不安之狀態，應能以確認判決將之除
20 去，則原告提起確認兩造間系爭土地之租賃關係不存在，自
21 有確認利益，合先敘明。

22 (二)、原告主張系爭土地分割前地號為臺中市○○區○○段○○000
23 地號，後因分割而變更為同段第120、120-2、120-3地號土
24 地，嗣經土地重劃再變更為環中段第268、269、272地號，
25 面積分別為583.61、859.32、473.77平方公尺，且曾與林長
26 庚訂定系爭租約，林長庚死亡後，系爭租約之承租人已變更
27 為被告，原告前就系爭租約申請調解並終止系爭租約，然因
28 調解、調處均不成立，經臺中市政府函送調處卷宗至本院審
29 理等情，有系爭土地登記第二類謄本、臺灣省臺中市私有耕
30 地租約、臺中市北屯區私有耕地租約異動登記加蓋戳記、臺
31 中市北屯區公所耕地租佃委員會調解程序筆錄、臺中市政府

01 耕地租佃委員會調處程序筆錄在卷可稽（見本院卷(一)第11-2
02 3頁、第75-78頁、第90至99頁、第143-145頁），亦為兩造
03 所不爭執，堪信為真正。

04 (三)、原告另主張被告非因不可抗力繼續1年未於系爭土地上耕
05 作，故原告已於臺中市北屯區公所耕地租佃委員會申請調解
06 之調解書上，依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款向被告
07 為終止租約之意思表示，再以起訴狀繕本送達被告作為終
08 止租約之意思表示乙節，則為林世順、林晴仁、林轅淙、林
09 慶祥所否認，並分別以前開情詞抗辯。故本件兩造爭點厥
10 為：1、原告於111年11月14日以敦化路郵局第348號存證信
11 函對被告為終止系爭租約之意思表示是否已生終止系爭租約
12 之效力？2、若前開終止租約之意思表示已發生終止效力，
13 原告可否於112年9月23日臺中市北屯區公所耕地租佃委員會
14 調解會議時依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定對
15 被告再終止系爭租約？又若前開租止意思表示未發生終止效
16 力，則原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款對被告
17 為終止系爭租約，是否有理由？3、原告請求被告返還系爭
18 土地有無理由？

19 (四)、次按「終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規
20 定，應向他方當事人以意思表示為之，而終止權屬形成權之
21 一種，形成權於權利人行使時，即發生形成之效力，不必得
22 相對人之同意。」（最高法院102年度台上字第1135號民事判
23 決參照）；第按「耕地三七五減租條例第17條係租佃當事人
24 之一方片面行使契約終止權之規定，租佃雙方之任何一方依
25 該條規定行使終止權，不待他方同意，即生終止租約之效
26 力。」（臺灣高等法院臺中分院105年度重上字第243號民事
27 判決參照）；復按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非經依法
28 編定或變更為非耕地使用時不得終止，耕地三七五減租條例
29 第17條第1項第5款定有明文。況依耕地三七五減租條例第17
30 條第1項第5款規定，得在租佃期限未屆滿前終止耕地租約
31 者，係以耕地依法已編定或變更為非耕地使用為要件，與承

01 租人是否仍為耕地使用無關(最高法院87年度台上字第521號
02 判決)。

03 (五)、次查，臺中市政府都市發展局已於98年6月26日經府都計字
04 第0980157643號發布「擬定台中市都市計畫(整體開發地區
05 單元九、十、直)細部計畫」，於104年7月22日府授都計字
06 第1040156066號發布實施「臺中市轄區內各都市計畫(含細
07 部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行
08 自治條例制定)專案通盤檢討案」，而將系爭土地之土地使用
09 分區(或公共設施用地)變更為「第一之一種住宅區」，即
10 系爭土地於104年間已依法變更為「非耕地」使用，有臺中
11 市政府都市發展局都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)
12 證明書在卷可稽(見本院卷(-)第501-503頁)。又原告曾於111
13 年11月14日以台中敦化路郵局存證號碼000348號存證信函
14 (見本院卷(-)第537至543頁)通知林佳瑩、林世順、林轅淙、
15 林慶祥及林晴仁，並於該函中明確表示系爭土地已於98年6
16 月26日經台中市政府公告變更為非耕地使用，且原告自102
17 年起即未再向其收取租金，將依耕地三七五減租條例第17條
18 第1項第5款終止系爭租約，並邀集被告於111年11月20日上
19 午10點至林月春地政士事務所協議補償金之金額，再於111
20 年12月2日以台中敦化路郵局存證號碼000379號存證信函(見
21 本院卷(-)第545至551頁)對林佳瑩、林世順、林轅淙、林慶
22 祥及林晴仁重申依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規
23 定終止系爭租約，並表明願依同條第2項規定以111年度之公
24 告土地現值按系爭土地重劃後之面積計算補償費用，上開事
25 實除有存證信函影本附卷可查外，亦均為被告所不爭執，堪
26 以認定；而前開存證信函雖均未將吳素真列為收件人，然參
27 酌原告於112年6月17日已與林佳瑩、吳素真就系爭土地簽定
28 之租佃合約終止合約書(見本院卷(-)第487-499頁)，內容亦
29 係就系爭土地依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款終止
30 後之補償金所為協議乙情可知，原告依耕地三七五減租條例
31 第17條第1項第5款終止系爭土地之租約之意思表示確已到達

01 林佳榮及吳素真；而林世順、林轅淙、林晴仁、林慶祥也均
02 不否認已收受前開存證信函，其中林世順、林轅淙、林晴仁
03 更曾於112年8月17日台中法院郵局存證號碼001969號存證信
04 函(見本院卷(一)第209至211頁)回覆原告已知悉原告所為終止
05 系爭租約之意思表示，堪認原告前開終止系爭租約之意思表
06 示於112年6月17日前均已到達被告無訛。又系爭土地既已於
07 104年間均已依法變更為「非耕地」使用，出租人即原告自
08 得依前開規定向被告為終止系爭租約之意思表示，而不受承
09 租人即被告是否仍為耕地使用之限制，亦不問被告是否同意
10 或是否已返還系爭土地而異其效力。從而，原告於111年11
11 月14日以前開存證信函依耕地三七五減租條例第17條第1項
12 第5款向被告為終止系爭租約之意思表示，被告至遲於112年
13 6月17日均已收受收受上開意思表示乙節，業據本院認定如
14 前，則爭租約至遲於112年6月17日已經原告依耕地三七五減
15 租條例第17條第1項第5款規定而合法終止無誤。

16 (六)、承上，系爭租約既已於112年6月17日經原告合法終止，則系
17 爭租約業經原告終止而失其效力，原告自無從於112年9月23
18 日再依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定對被告終
19 止已失效之系爭租約，則原告主張其得於112年9月23日調解
20 時或本件起訴時依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規
21 定對被告為終止系爭租約之意思表示，顯然無據。然系爭租
22 約既經原告於112年6月17日依耕地三七五減租條例第17條第
23 1項第5款規定合法終止，林世順、林晴仁、林轅淙、林慶祥
24 仍一再辯稱系爭租約尚有效存在，亦無足採，是原告請求確
25 認兩造間就坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○地號
26 土地之私有耕地三七五租約（北屯美字第146-1號耕地三七
27 五租約）之租賃關係不存在，依法為有理由，應予准許。

28 (七)、再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於
29 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所
30 有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防
31 止之，民法第455條前段及第767條第1項分別定有明文。再

01 查，原告於系爭土地重劃後之110年9月2日登記為所有權人
02 時，系爭土地為空地，有原告提呈之照片為證（見本院卷第
03 147至第181頁），林世順、林晴仁、林轅淙、林慶祥也均於
04 本件審理時分別陳明已在系爭土地上種植作物使用，然兩造
05 間之系爭租約於112年6月17日終止，業詳前述，雙方之租賃
06 關係隨即消滅，原告自得依前開規定請求被告騰空返還系爭
07 土地，則原告此部分請求，亦屬有據。至耕地三七五減租條
08 例第17條第2項固規定依前項第5款規定，終止租約時，除法
09 律另有規定外，出租人應給予承租人補償金，惟前開補償
10 金，與同條第1項第5款所規定之終止租約收回規定，並非立
11 於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題（最高
12 法院83年度台上字第2400號判決意旨可資參照）。準此，縱
13 原告因與林世順、林晴仁、林轅淙、林慶祥間就補償金無法
14 達成共識而仍未給付補償金，亦無礙其依法得請求被告返還
15 系爭土地之權利，併此說明。

16 四、綜上所述，系爭租約既經原告合法終止，則原告請求確認兩
17 造間就系爭土地之私有耕地三七五租賃關係（北屯美字第14
18 6-1號耕地三七五租約）不存在，並依民455條前段、第767
19 條第1項規定請求被告騰空返還系爭土地，依法核屬有據，
20 均應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述、所提之證據、及
22 攻擊防禦方法，經審酌後均核與本件判決結果不生影響，爰不
23 一一論述，附此敘明。

24 六、本判決第2項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告
25 假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項規定尚無不合，爰
26 參考系爭土地之申報地價酌定相當金額准許之；並依民事訴
27 訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額，准被告供
28 擔保後得免為假執行。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
31 民事第六庭 法 官 林士傑

01 正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

05 書記官 楊玉華

06 附表：

07

編號	土地坐落				面積	權利 範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
1	臺中市	北屯區	環中段	268	583.61	全部	重劃前地號：仁美段 第120號
2	臺中市	北屯區	環中段	269	859.32	全部	重劃前地號：仁美段 第120-2、120-3號
3	臺中市	北屯區	環中段	272	473.77	全部	重劃前地號：仁美段 第120-2、120-3號