臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第108號

上　訴　人　鄧金成

訴訟代理人　黃文力律師

被上訴人　　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　蔡文健律師

　　楊家瑋律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年3月4日臺灣嘉義地方法院113年度訴字第379號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審主張請求確認兩造間就坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之耕地三七五租約（租約字號：(86)國耕租字第000000000000號，下稱系爭租約）存在，嗣於本院補正請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約於民國103年1月1日至118年12月31日租賃關係有效存在，經核其前開所為，僅為更正法律上之陳述，並非訴之變更，先予敘明。

二、又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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去者而言。經

查，上訴人主張確認兩造間就系爭土地之系爭租約於民國103年1月1日至118年12月31日租賃關係有效存在，既為被上訴人所否認，則上訴人就系爭租約之法律上地位即處於不明確之狀態，得以本件確認判決除去之，是上訴人提起本件訴訟，自有確認利益。

貳、實體事項：

一、本件上訴人主張：系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理者，上訴人向被上訴人承租系爭土地，租賃期間自103年1月1日起至112年12月31日止。系爭土地除上訴人申請建築之儲藏室（鋼骨造2層樓建物1棟，下稱系爭儲藏室）即坐落系爭土地之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00-0號（下稱門牌號碼00-0號）外，尚有種植孟宗竹、蔬菜（薑）。被上訴人認上訴人將系爭土地私下轉讓與訴外人蔡芸樺（原名蔡淑如）使用，非自任耕作，而認為系爭租約自始無效。惟同段000地號土地（下稱000地號土地）上建物之門牌號碼亦為00-0。山區常有數建物共用一個門牌號碼，上訴人實際上無被上訴人所稱未自任耕作之情事。上訴人有續租系爭土地之意，爰依民事訴訟法第247條、耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第20條規定，請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約存在（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認兩造間就系爭土地之系爭租約於103年1月1日至118年12月31日租賃關係有效存在。

二、被上訴人則以：上訴人於系爭土地之租賃期間竟將系爭土地部分範圍讓與訴外人蔡芸樺使用，未自任耕作，違反減租條例第16條第1項規定，依同條第2項規定，系爭租約當然無效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為被上訴人經管之國有土地，上訴人承租系爭土地，兩造間成立系爭租約，租期自103年1月1日起至112年12月31日止（租約字號：(86)國耕租字第000000000000號）。

（原審卷第29頁）

㈡被上訴人所屬嘉義辦事處於112年8月3日以台財產南嘉三字第11231026060號函向上訴人為終止系爭租約之意思表示，函文主旨為：「台端承租嘉義縣○○鄉○○段000地號國有耕地，經查承租土地部分已私下轉讓並作住宅使用，違反耕地三七五減租條例第16條第1項應自任耕作規定，爰依同條第2項規定原訂國有耕地租賃契約無效，請查照。」（原審卷第33頁）

㈢系爭土地於113年8月7日之使用現況及現場照片如原審被證7所示，有鋼骨造2層樓建物1棟，其餘土地範圍種植孟宗竹、蔬菜（薑）。（原審卷第319、325、331頁）

㈣○○鄉公所(97)嘉番鄉建使字第006號使用執照記載：「起造人為上訴人、建築地址為嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○0000號、地號為系爭土地、建築面積為97平方公尺」。（原審卷第35至36頁）

㈤門牌號碼00-0號房屋之嘉義縣財政稅務局房屋稅主檔查詢資料記載內容：「稅籍編號：00000000000、姓名：蔡芸樺、坐落基地：系爭土地」。（原審卷第169頁）

㈥嘉義縣財政稅務局103年7月7日嘉縣財稅房字第1031200597號函說明欄記載：「……二、經本局於103年4月24日派員現場勘查結果，坐落系爭土地上房屋，為領有合法使用執照建物（○○鄉公所（97)嘉番鄉建使字第006號使用執照），依該使用執照所載，該建物建築地址為門牌號碼00-0號。……三、至林君、鄧君等2人向貴處承租坐落○○段000地號土地，其地上建物屬未編門牌之違章房屋……該000地號土地上未編門牌房屋，林君、鄧君等2人嗣後於103年5月28日向本局申報房屋現值及使用情形，經本局於103年5月30日嘉縣財稅房字第1030011247號函核定房屋稅籍，經編定房屋稅籍編號00000000000號。……」。（原審卷第193至194頁）

㈦嘉義縣財政稅務局、嘉義縣○○鄉戶政事務所、○○鄉公所、財政部國有財產署南區分署嘉義辦事處曾派員與上訴人

於103年8月4日至系爭土地共同會勘，會勘紀錄之會勘人員意見陳述記載：「門牌號碼00-0號正確位置在系爭土地上農業相關設施，該門牌初編日期為97年5月28日。○○段000地號內基地承租範圍上建物二棟在戶政機關並未登記門牌。」（原審卷第197頁、第198頁）

㈧上訴人與證人蔡芸樺曾於104年11月2日簽立協議書，協議書內容如下：（原審卷第305頁）1.鄧金成願無條件將上開建物（門牌○○村0○○00之0號）移轉過戶給蔡芸樺。2.土地承租權（農地約40坪）若法令允許過戶，鄧金成願無條件配合辦理過戶。

㈨有關上訴人與訴外人蔡淑如於104年9月3日至嘉義縣○○鄉調解委員會，該調解筆錄上之鄧金成簽名，確實為上訴人所親簽。（本院卷第179頁）

四、得心證之理由：

㈠按減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因。且所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張。又所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物，並供出售者而言（最高法院114年台上字第863號判決參照）。又所謂原訂租約無效，係指原訂租約於承租人有不自任耕作情事時，當然向後失其效力，租賃關係因而消滅而言。

㈡上訴人就系爭土地有未自任耕作之情形：

1.本件門牌號碼00-0號建物究係坐落於系爭土地或000地號土地，經被上訴人嘉義辦事處103年8月4日會同相關當事人現地會勘結果，確認門牌號碼00-0號建物正確位置係坐落在系爭土地上，門牌初編日期為97年5月28日，000地號土地內基地承租範圍之建物並無門牌等情，有被上訴人嘉義辦事處113年8月5日台財產南嘉三字第11331026710號函及所附000地

號土地租賃契約書、空照圖、會勘紀錄、嘉義縣○○鄉公所簡便行文表、使用執照申請書、原法院104年度嘉簡字第640號民事判決、105年度簡上字第30號判決書影本等附卷可稽（見原審卷第189頁至第233頁）。復參酌門牌號碼00-0建物之使用執照記載：「起造人為上訴人、建築地址為門牌號碼00-0號、地號為系爭土地、建築面積為97平方公尺」（見原審卷第35頁至第38頁），足徵門牌號碼00-0號建物係於97年始取得使用執照，且被上訴人嘉義辦事處確曾至系爭土地及000地號土地現場會勘，確認門牌號碼00-0號建物正確位置係坐落在系爭土地等情無訛。是以，上訴人主張系爭土地及000地號土地均有門牌號碼00-0號建物，山區常有數建物同用一門號等情，係屬無據，尚難採憑。

2.依證人蔡芸樺於原審證述：伊先生於95年間向上訴人購買門牌號碼00-0號建物，由伊先生興建，由上訴人向被上訴人申請要蓋，然後伊先生依照上訴人意思去蓋，因為當時上訴人沒錢，當時購買土地是新臺幣（下同）130萬元且有簽立買賣契約書，伊先生去世後，上訴人不願過戶，協議後，由上訴人將房屋過戶給伊等語（見原審卷第296頁至第300頁）。且業據證人蔡芸樺提出讓渡書、協議書為證（見原審卷第303頁至第305頁）。又參酌門牌號碼00-0號建物之稅籍資料，於106年因證人蔡芸樺取得門牌號碼00-0號建物全部持分已無稅籍分管需要，故於107年註銷2個子稅籍，恢復以原稅籍00000000000核課房屋稅之稅籍，107年起門牌號碼00-0號之房屋稅籍編號確實為00000000000等情，有嘉義縣財政稅務局113年7月29日嘉縣財稅房字第1130119079號函及所附房屋稅主檔查詢、平面圖在卷可稽(見原審卷第167至171頁)。足認，證人蔡芸樺之配偶江志忠於95年1月26日，以130萬元向上訴人購買系爭土地內面積40坪，由江志忠出資興建系爭儲藏室，嗣江志忠於103年去世後，上訴人與證人蔡芸樺又於104年11月2日另立協議書，由上訴人將門牌號碼00-0號建物移轉給證人蔡芸樺之事實等情無訛。上訴人雖主張因證人蔡

芸樺與其有仇恨，證述不實，並提出臺灣嘉義地方檢察署（下稱嘉義地檢署）檢察官113年度偵字第13337號不起訴處分書（系爭不起訴處分）為證（見本院卷第245頁至第248頁）。惟查，證人蔡芸樺對於上訴人提起詐欺等告訴，係因證人蔡芸樺不滿上訴人未告知系爭土地為國有地，該土地經被上訴人要求返還且無法轉讓與證人蔡芸樺，而認其涉犯詐欺、背信罪嫌，經嘉義地檢署檢察官認定依據證人蔡芸樺所提出讓渡書明確記載系爭土地為承租之國有土地，且縱使有未依約履行之情事，亦無構成刑法詐欺取財、背信之犯行而為不起訴處分，並非認為證人蔡芸樺所提出之協議書係偽造，而有何任意誣陷上訴人之情事。是以，難以證人蔡芸樺曾向上訴人提出詐欺、背信之告訴，嗣經不起訴處分，即得遽認證人蔡芸樺之上開證述有何不實之處。

3.承上，上訴人確實曾於系爭土地租約存續期間，將門牌號碼00-0號建物坐落於系爭土地之位置出賣予訴外人江志忠興建系爭儲藏室，足認，上訴人承租土地有未自任耕作之情無訛。上訴人雖主張112年12月26日嘉義縣政府派員至現地勘查時，偕同相關機關人員進行現場會勘，且系爭儲藏室係用以堆放樹苗等農用雜物，並停放上訴人所有之自用小貨車，均可證系爭儲藏室目前係上訴人占有使用中，並無未自任耕作之情事，亦為被上訴人所否認。本件被上訴人於112年8月30日即以上訴人未自任耕作主張系爭租約無效，並發函通知上訴人。而依上開說明，系爭租約當然向後失其效力，租賃關係因而消滅，不因上訴人於112年12月26日會同人員至系爭儲藏室主張現為其占有使用，即得使系爭租約溯及發生效力。

五、綜上所述，上訴人將系爭土地部分範圍即門牌號碼00-0號坐落位置出賣訴外人江志忠興建系爭儲藏室，上訴人之行為核屬減租條例第16條第1項所定未自任耕作之情形，依同條例第16條第2項系爭租約無效，上訴人自無從依據減租條例第20條規定，請求耕地租約於租期屆滿時續訂租約。是以，上

訴人主張確認兩造間就系爭土地之系爭租約於103年1月1日至118年12月31日租賃關係有效存在，為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　王雅苑

法　官　葉淑儀

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　鄭瓊琳