

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1939號

原告 黃致堯 住○○市○○區○○路000巷00○0號0
0樓

訴訟代理人 王玉珊律師

被告 陳春蓮 住○○市○○區○○路○○段000巷00
弄00○00號

訴訟代理人 林詠善律師

複代理人 鄭瑋律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國113年12月11日辯論終
結，本院判決如下：

主 文

確認兩造間就附表所示土地之耕地三七五租賃關係不存在。

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（下
稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。查兩造間
因桃園市○○區○○○○000號私有耕地租佃（下稱系爭租
約）發生爭議，經桃園市觀音區公所耕地租佃委員會調解及
桃園市政府耕地租佃委員會調處未成立，經桃園市政府於民
國112年9月14日以府地權字第1120257492號函移送本院審
理，有上開桃園市政府函文檢附租佃爭議調解、調處不成立
案卷（下稱調處卷）在卷可稽（見本院卷一第7頁、調處
卷），合於上開規定，先予敘明。

二、又按不變更訴訟標的，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。
查原告起訴時係聲明：「確認兩造間桃園市○○區○○○○
○○000號三七五租約不存在」（見本院卷一第13頁），嗣
於本院113年11月6日言詞辯論期日以言詞更正聲明如主文第
1項所示（見本院卷二第273頁）。經核原告前開訴之聲明變
更，僅屬更正事實上陳述，而非訴之變更或追加，應予准
許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告之先祖自5、60年間承租附表所示共17筆土地（下合稱系爭土地，如單指其一則逕稱其地號）全部，嗣因原出租人死亡、由繼承人繼承其出租耕地及被告放棄其耕作權之一部，被告與系爭租約除原告以外之部分出租人於111年6月8日向桃園市觀音區公所申請租約變更登記。然被告或其前手並未自任耕作，其中478-150地號土地於89年間供他人作墳墓使用；484地號土地上有鐵皮屋、堆置廢棄物；484-2、484-7、484-9、484-15、484-16、484-17、484-18、484-20地號土地上為水圳、樹林，無法進入；484-4、484-6地號土地上有磚屋、土角屋及鐵皮屋供他人居住，及放置廢棄傢俱；484-8、484-10地號土地上有柏油路；484-19地號土地上有一面積12平方公尺之鐵皮屋。又被告將部分耕地供訴外人張文鎮、王鈺騏耕作，任由其領取地上農作物補償，且將484、484-4、484-6、484-7、484-8、484-10、484-16、484-17等8筆土地供張文鎮於其上建築門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷00號建物（下稱68號房屋）、土造房、1B磚等共10棟使用，依減租條例第16條第1、2項規定，被告就承租之土地既有一部分未自任耕作，系爭租約全部無效。縱認系爭租約仍存在，然系爭土地上之鐵皮屋、墳墓、柏油路、紅磚屋、土角屋等皆係被告或其先祖供他人建築占用土地而來，該占用事實至少自106年起迄今，則被告超過2年未為耕作，依系爭減租條例第17條第1項第4款規定，原告於112年6月30日會勘系爭土地時已通知被告終止系爭租約。為

01 此，爰依民事訴訟法第247條規定請求確認兩造間系爭租約
02 不存在。並聲明：如主文第1項所示。

03 二、被告則以：系爭租約係被告於90年間以繼承為原因變更登記
04 為承租人，兩造嗣於111年6月6日辦理租約變更登記，而被
05 告承租面積並非土地面積之全部，並無法確認承租耕地之位
06 置及耕作面積，本件因原告未具體指出被告未自任耕作之地
07 號及區域，應認原告無法特定確認判決之法律上利益為何，
08 而不具權利保護必要。又被告係於90年間因繼承始取得系爭
09 土地之使用，故對承租前之實際使用情形並不知悉，係延續
10 長輩之使用關係，且該土角厝至少於63年前即已存在，被告
11 無從知悉土角厝所坐落之土地是否屬系爭土地之範圍，或占
12 有人是否有合法使用權源，故就土角厝建物及後續衍生之設
13 施，被告亦無知識或能力主張權利，原告稱係被告容任他人
14 使用，實屬臆測之詞。而被告與兄弟姐妹即訴外人徐嘉懋、
15 陳隆銘、陳奕澐、陳隆貴、楊嫦娥等人就系爭土地雖有以協
16 議書約定權利義務關係，但此僅單純之借名登記關係，實際
17 上耕作人僅有被告一人，此亦經本院以111年度重訴字第405
18 號事件審認在案。另縱認被告有消極不行使權利或任由他人
19 占用耕地等情形，亦非屬減租條例所規定之不自任耕作，遑
20 論被告確有於系爭土地上實際種植農作物之事實。另本件被
21 告亦無減租條例第17條第1項第4款之情形，原告不得以此終
22 止系爭租約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、原告主張系爭土地為原告（110年3月11日登記為所有權人、
24 權利範圍6分之2）及訴外人劉王瑞蓮等15人所共有。嗣因系
25 爭租約之原承租人死亡，被告於90年間變更登記為系爭租約
26 之承租人。被告及劉王瑞蓮等15人於111年4月26日以系爭租
27 約之出租人死亡、承租人放棄其耕作權之一部為由，向桃園
28 市觀音區公所申請變更登記，因原告未會同申請，經桃園市
29 觀音區公所以111年4月29日桃市觀農字第1110010247號函通
30 知原告於文到20日內提出書面意見，逾期未提出則視為同意
31 申請，原告於111年5月4日收受後逾期未提出，桃園市觀音

01 區公所依法於111年6月8日逕行辦理系爭租約之變更登記，
02 即系爭租約之出租人為原告1人、承租人為被告，承租面積
03 則由系爭土地之全部變更為附表「承租面積」欄位所示。又
04 被告之父即訴外人陳興城前向劉王瑞蓮等人承租系爭土地，
05 並依三五七減租條約登記。陳興城死亡後，被告與徐嘉懋、
06 陳隆銘、陳奕澐、陳隆貴、楊嫦娥等人就系爭租約於91年8
07 月7日簽訂協議書，約定以被告為系爭租約之登記名義人。
08 陳奕澐等人嗣以被告依前揭協議書之約定請求被告給付市地
09 重劃之地上物補償費，經本院以111年度重訴字第405號租佃
10 爭議事件判決在案等事實，有系爭租約、系爭土地登記第一
11 類謄本、桃園市觀音區公所於113年4月23日以桃市觀農字第
12 1130009316號函附系爭租約111年6月8日變更登記資料、本
13 院111年度重訴字第405號民事判決附卷可佐（見本院卷一第
14 19頁至第20頁、第117頁至第125頁、第127頁至第160頁；卷
15 二第29頁至第192頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真
16 實。

17 四、原告主張被告未自任耕作，依減租條例第16條第1項、第2項
18 規定，系爭租約為無效。若系爭租約非無效，系爭土地亦有
19 非因不可抗力繼續一年以上不為耕作之事實，得依同條例第
20 17條第1項第4款規定終止系爭租約等語，為被告否認，並以
21 上開情詞置辯。是本件應審究者為：(一)原告提起本件訴訟，
22 有無確認利益？(二)被告承租之範圍為何？(三)系爭租約有無減
23 租條例第16條第1項之無效事由？(四)如否，被告未耕作是否
24 因不可抗力所致？茲分別析述如下：

25 (一)、原告提起本件確認訴訟，有確認利益：

26 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
27 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
28 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
29 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
30 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有
31 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上1240號判決意

旨參照)。本件原告主張被告違反減租條例第16條第1項規定，依同條第2項規定，系爭租約全部無效；縱認仍存在，亦因原告通知被告終止租約而不存在，兩造間就系爭租約之耕地三七五租賃契約關係不存在等情，為被告所否認，則原告在私法上之地位處於不安狀態，該不安之狀態得以本件確認判決將之除去，則原告訴請確認兩造間就系爭租約之耕地三七五租賃契約關係不存在，即有確認利益。被告抗辯原告於起訴時未特定被告未自任耕作之地點為何處、欠缺權利保護必要等語，即無可採。

(二)、被告承租耕地之位置及耕作範圍，可得特定：

查被告於111年間向桃園市觀音區公所申請變更系爭租約之承租範圍時，業已出具「觀音區草漯段484等17筆租佃保留位置圖」，此有桃園市觀音區公所於113年4月23日以桃市觀農字第1130009316號函附系爭租約111年6月8日變更登記資料在卷可憑（見本院卷二第40頁至第41頁），其中被告清楚於地籍圖上劃分租佃保留之位置及相對應之面積，是被告抗辯系爭租約土地係部分面積承租，無法確認承租耕地之位置及耕作範圍等語，即無可採。

(三)、原告依減租條例第16條第2項之規定，請求確認兩造間就系爭租約之耕地三七五租賃契約關係不存在，為無理由：

- 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人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項固有明文。然所謂自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作使用、或與他人交換耕作、或轉租或借與他人使用等不合耕地租佃目的之積極行為，固為不自任耕作；惟若承租人僅消極不為耕作任其荒廢，或未積極排除第三人對於承租耕地之占用，則僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約而已，尚難謂原租約已因此歸於無效（最高法院91年度台上字第1447號判決意旨參照）。

01 2、原告主張系爭土地上有墳墓、68號房屋、鐵皮建物、柏油路
02 等，被告就系爭租約之一部分承租土地有未自任耕作之情
03 事，系爭租約全部無效等語，業據其提出桃園市觀音區公所
04 112年6月30日辦理系爭租約現場會勘紀錄附會勘照片、484-
05 19地號土地實測圖、系爭土地網路地籍圖、航照圖、照片等
06 件（見本院卷一第21頁至第40頁、第43頁至第68頁）為證，
07 且本院於113年5月16日至現場履勘，並囑託桃園市觀音地政
08 事務所繪製土地複丈結果通知書暨成果圖（即附圖），484-
09 4、484-6、484-8、484-10地號上有68號房屋、棚架、曬穀
10 場；484-4(1)、484-6(1)(2)、484-8(0)、484-10(1)(2)之建物及
11 棚架占用面積為111、79、6、29、9、11平方公尺；484-4
12 (2)、484-8(1)、484-10(0)之曬穀場占用面積為5、2、38平方
13 公尺；478-150、484地號上則有種植農作物478-150(1)(2)、4
14 84(1)(2)(3)(4)，占用面積為116、60、70、70、70、389平方公
15 尺（見本院卷二第253頁）。

16 3、查前開68號房屋及棚架等地上物、原證3實測圖上編號B之磚
17 造房屋鐵厝（見本院卷一第37頁）均坐落於被告於111年間
18 出具「觀音區草漯段484等17筆租佃保留位置圖」之承租範
19 圍內，且被告除於484地號土地有種植香蕉、芭樂、檸檬、
20 柚子、無花果等農作物即484(1)、(2)、(3)、(4)以外，其餘16
21 筆土地均未為耕作（被告於478-150地號種植農作物之範圍
22 即478-150(1)、(2)均非系爭租約所約定之承租範圍），而被
23 告自承原證3實測圖上之磚造房屋、鐵厝現遭第三人占用，
24 此部分不爭執被告未耕作之事實，此亦有113年5月16日勘驗
25 筆錄在卷可憑（見本院卷二第225頁），另上開68號房屋等
26 地上物前經被告與張文鎮於108年4月10日均向桃園市觀音區
27 廣福（第五單元）自辦市地重劃區重劃會提出切結書記載：
28 484、484-4、484-6、484-7、484-8、484-10、484-16、484-
29 -17地號8筆，面積3,991平方公尺，已建1B磚、鋼鐵、土造
30 房屋，共10棟，房屋門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷0
31 0號，該房屋確係本人所有，如有虛偽，自願負法律責任，

01 決不異議。其他：水井、水泥地坪、簡易房舍、棚架等雜項
02 設施（見本院卷一第223頁、第225頁），經該會認定張文鎮
03 提供桃園市地方稅務局房屋稅籍證明、戶口名簿、電費繳納
04 憑證等資料，而認定68號房屋之補償費應由張文鎮領取，此
05 有前揭重劃會113年3月14日以廣福自重字第1130314002號函
06 附錄築改良物調查表、切結書、稅籍證明書、戶籍謄本、電
07 力公司繳費證明在卷（見本院卷一第215頁至第235頁），且
08 被告於本院至現場勘驗時亦稱該建物、棚架等係由張文鎮使
09 用或搭建等語（見本院卷二第222頁）。是被告就前開土地
10 雖確有消極不為耕作，任其荒廢，或未積極排除張文鎮或第
11 三人之占用之情形，然原告既未就係被告提供系爭土地供張
12 文鎮或第三人使用，或未為任何不合耕地租佃目的之積極行
13 為舉證以實其說，應認非屬減租條例第16條第1項所定不自
14 任耕作之情形，原告主張被告有不自任耕作之事實，系爭租
15 約為無效，難認有據。

16 (四)、原告依減租條例第17條第1項第4款規定，請求終止系爭租
17 約，為有理由：

- 18 1、按耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時，出租
19 人得終止租約，減租條例第17條第1項第4款定有明文。所謂
20 耕作，係指就作物為種植、採收、澆水、施肥、除草、噴藥
21 及管理農事，而為耕作之主體而言（最高法院84年度台上
22 字第755號判決意旨參照）。至於不為耕作，則係指承租人
23 消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消
24 極的不予排除侵害（最高法院91年度台上字第1447號民事判
25 決意旨參照）。且不論其係一部或全部不為耕作，出租人均
26 得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕
27 地（最高法院112年度台上字第1415號裁定意旨參照）。
- 28 2、查484-4、484-6、484-8、484-10地號土地上之68號房屋之
29 房屋稅起課年月為50年1月間、張文鎮則係自78年9月1日起
30 即設籍於該址，此有68號房屋之房屋稅籍證明書及張文鎮之
31 戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第231頁、第233頁）；且桃

園市觀音區公所於112年6月30日為釐清耕作土地位置及狀況，於112年6月30日會同兩造、地政事務所協助指界，經指界現場發現484-2、484-7、484-9、484-15、484-16、484-17、484-18、484-20地號土地上為水圳、樹林，無法進入（見調處卷第19頁），益證被告非但消極不為耕作，亦未積極排除張文鎮等人之占有侵害。被告雖辯稱其係於90年間因繼承始取得系爭土地之使用，無從知悉建物坐落之土地是否屬系爭土地之範圍，或占有人是否有合法使用權源云云。然系爭租約於111年6月8日經桃園市觀音區公所准予變更承租範圍為3分之1之前，被告之被繼承人及被告係承租系爭土地之全部，且被告於變更承租範圍時亦已特定租佃保留之位置圖，已如前述，自尚難以不知建物坐落之土地是否屬耕地範圍而為抗辯。況且，被告自承係因繼承之法律關係取得系爭土地之使用收益權（見被告112年12月18日民事答辯狀第2頁、第4頁，本院卷一第91頁、第95頁），依民法第1148條規定，自己概括繼承被繼承人之一切權利義務，是應堪認前揭地號土地至原告終止系爭租約即112年8月16日止（另詳後述）有1年以上未繼續耕作之情。

3、查原告業於系爭調處程序於112年6月30日會勘系爭土地現場時表示被告2年以上未耕作、通知被告終止租約，且於112年8月16日調解程序時明確表明依減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，並記明於前開會勘紀錄、調解程序筆錄，此有原告提出之桃園市觀音區公所112年7月5日桃市觀農字第1120015980號函附會勘紀錄（見本院卷一第21頁至第22頁）及112年8月16日調解程序筆錄（見調處卷第22頁至第26頁）。又被告於前開會勘期日、調解程序期日均有到場，亦有會勘紀錄簽到表、調解程序筆錄及簽到表、原告提出之調解會議說明書可佐（見調處卷第76頁、第25頁、第28頁、第30頁），足徵原告至遲於112年8月16日以減租條例第17條第1項第4款，向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭租約於是日經其合法終止，洵屬可採。是系爭租約既經原告合法

終止，其訴請確認兩造間就系爭土地之系爭租約租賃關係不存在，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告得依減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，並已合法終止，故其請求確認兩造間就系爭租約之租賃關係不存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 1 月 23 日
書記官 李芝菁

附表：觀本字第144號

編號	地 號	面 積 (公 頃)		正 產 物	租 額	備 註
	桃園市觀音區草漯段	土地面積	承租面積	種類及收穫總量	實物 (台斤)	
1	478-4地號土地	0.023700	0.007900	稻穀 954.67台斤	1期214.67	
2	478-150地號土地	0.126800	0.042267		2期143.34	
3	478-151地號土地	0.030300	0.010100	甘藷 482.34台斤	1期108.34	
4	484地號土地	0.307200	0.102400		2期72.34	
5	484-2地號土地	0.024100	0.008033			
6	484-4地號土地	0.013900	0.004633			
7	484-6地號土地	0.048400	0.016133			
8	484-7地號土地	0.015900	0.005300			
9	484-8地號土地	0.004200	0.001400			
10	484-9地號土地	0.005000	0.000667			
11	484-10地號土地	0.005800	0.001933			
12	484-15地號土地	0.013600	0.004533			
13	484-16地號土地	0.003500	0.001167			
14	484-17地號土地	0.000200	0.000067			

(續上頁)

01

15	484-18地號土地	0.061300	0.020433			
16	484-19地號土地	0.010500	0.003500			
17	484-20地號土地	0.000600	0.000200			