

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

108年度港簡字第127號

原告 王怡彥

訴訟代理人 張浚泓律師

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 謝耿銘律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告間於民國一〇二年十一月八日就雲林縣〇〇鄉〇〇段三三〇二、三三〇二之一、三三〇三、三三〇三之一、三三〇三之二、三三〇三之三等地號，及雲林縣〇〇鄉〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇號所締結之國有養地租賃契約，租賃期間自民國一〇三年一月一日起至民國一一二年十二月三十一日止之租賃關係存在。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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。原告與被告就雲林縣〇〇鄉〇〇段3302、3302-1、3303、3303-1、3303-2、3303-3地號及雲林縣〇〇鄉〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇號土地（下合稱系爭土地），是否有依減租條例締結耕地租約乙節，原告主張被告於民國65年9月23日間未與最初訂約時之承租人王諸矣（即原告之父）同一戶籍為由，認定原承租人王諸矣與原告於97年4月14日向被告申請過戶換約，不符耕地三七五減租條例第16條規定，致前開王諸矣與被告所訂

92年租約，於97年4月14日起無效，因此，被告與原告間並無上述耕地租約存在，原告則主張換約經被告同意，上述耕地租約存在。前爭議經雲林縣口湖鄉公所耕地租佃委員會調解、雲林政府耕地租佃委員會調處均不成立後，經雲林縣政府移送本院處理，有雲林縣政府民國108年4月10日府地權二字第1082705424號函暨所附雲林縣政府租佃委員會調解筆錄資料在卷可稽（卷一第3-58頁），依前揭規定，起訴合於法律上程式。

貳、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，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判例意旨參照）。查原告主張其與被告間就系爭土地有依減租條例締結租約而有租賃關係存在，惟為被告所否認，故兩造就渠等間就系爭土地之租賃關係是否存在有爭執，致原告法律上地位有不安之狀態，得以確認判決將之除去，是本件應有確認利益，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、被告機關雲林辦事處前於107年11月12日以台財產中雲二字第0000000000號函通知原告：系爭土地之原承租人王諸矣與系爭土地之原代營機關臺灣土地銀行所簽訂之國有耕地租賃契約最初訂約日為65年9月23日，該時原告非為與王諸矣同戶籍共同耕作之直系血親卑親屬或家屬，因此認定王諸矣與原告於97年4月1日向被告申請過戶換約，屬王諸矣之轉租行為，違反減租條例第16條規定，致王諸矣與被告於92年間就系爭土地依據減租條例所締結之租約（下稱甲租約）於97年4月14日起無效，因此，原告與被告就系爭土地於98年

間、102 年間依減租條例所締結之租約亦無效（以下 98 年之租約稱乙租約、102 年之租約稱丙租約）等語。然查：

(一) 被告主張原租約之最初訂約時間為 65 年 9 月 23 日乙節，顯有誤會。依卷一第 17 頁所示國有耕地租賃契約，王諸矣早於 64 年 9 月 17 日即有與系爭土地斯時代營機關臺灣土地銀行北港分行換訂租約，因此被告以原告於 65 年 9 月 23 日間未與最初訂約時之承租人王諸矣同一戶籍共同耕作之直系血親卑親屬或家屬為由，認定王諸矣與原告於 97 年 4 月 14 日向被告申請過戶換約，不符耕地三七五減租條例第 16 條規定，致前開甲租約於 97 年 4 月 14 日起無效，其認事用法已屬速斷。

(二) 按行政機關依其職掌就有關法規所為釋示，法院於審判案件時，不受其拘束，仍應依其獨立確信之判斷，認定事實，適用法律（最高法院 91 年度台上字第 2260 號民事判決意旨參照）。被告依內政部 63 年 7 月 25 日台內地字第 584383 號函、內政部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函、內政部 94 年 3 月 31 日內授中辦地字第 0940043351 號函釋，以原告於 65 年 9 月 23 日間未與最初訂約時之承租人王諸矣同一戶籍共同耕作之直系血親卑親屬或家屬為由，逕認定租約無效，惟上開函釋，既非法律，法院本不受其法律見解之拘束，且即便認上開函釋係就減租條例第 16 條之解釋，亦已超越法條文義所能射程之範圍，創造法所無使耕地租約無效之事由，此亦有臺灣高等法院 107 年度上字第 1398 號民事判決意旨參照。再者，上開內政部 91、94 年函釋情形，顯與本案王諸矣無意於系爭土地繼續耕作，願意「讓渡」耕地租約予原告為由申請過戶換約，業經被告同意之事實，有所不同，上開函釋應無適用本案之餘地。

(三) 本件被告主張原告不自任耕作，被告應就原告有不自任耕作之事實負舉證責任，而所謂「自任耕作」解釋上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等農作過程，悉須由承租人躬自為之。苟將農作過程一部份交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許（最高法院 85 年度

台上字第423號判決意旨參照)。再依憲法第146條及憲法增修條文第10條第1項發展農業工業化及現代化之意旨，所謂出租人之自任耕作，不以人力親自實施耕作為限，為農業科技及企業化經營之自行耕作或委託代耕者亦屬之（司法院釋字第580號解釋文可資參照）。準此，縱原告於簽訂97年租約時具和昇實業有限公司公司負責人之身分，然衡諸常情，公司經營者多在指揮下屬實際執行公司業務，本非須無時無刻待在營業處所始能經營，本件原告隨時可前至系爭土地打理農務，乃總理其事者，被告稱原告未從事農耕，僅屬單方臆測之詞，斷不可採。

二、乙租約應屬兩造新締結之三七五租約，按耕地承租人將其租賃權讓與於他人，倘經出租人同意，且受讓人自任耕作，耕地租佃關係已於出租人與受讓人之間發生，而生債之更改之效果（最高法院84年台上字第1554號判決意旨參照），王諸矣先於97年4月11日出具讓渡書，並記載因無意耕作，願將承租權讓渡予原告，並由其自任耕作（養殖），原告嗣於97年4月14日持該讓渡書向被告申請過戶換約（非換約續租），復經被告同意後始簽訂乙租約。揆諸前開判決意旨，此時耕地租佃關係已於承租人與受讓人之間發生，致生債之更改之效果，則乙租約自屬兩造新締結之耕地三七五租約。

三、乙租約並無因詐欺而意思表示無效之問題，原告於97年4月14日以王諸矣讓渡系爭土地承租權為由，向被告申請過戶換約，斯時被告要求原告補正提出王諸矣與系爭土地原代營機關臺灣土地銀行訂約時，原告與王諸矣同戶之戶籍資料（含現戶部分），並未令原告提出歷次戶籍資料，為此，原告僅向戶政機關申請其最早之戶籍手抄本交予被告，從未刻意隱瞞其曾因求學而遷出原戶籍之事實，若原告有意隱瞞，大可檢附與被告締結之乙租約時相同之戶籍資料，斷無在107年5月28日會同訴外人王峻德向被告申請承租人名義變更換約時，檢附記載有隨母遷出之戶籍資料啟人疑竇之理，況遑論原告非法律專業人士，對於被告所引相關內政部函釋內容本

01 委難獲悉理解，是以，原告卻無故意以不實之事，欲使被告
02 陷於錯誤而締結乙租約之情形。

03 四、丙租約屬依減租條例第20條規定所締結續約，此觀原告提出
04 「續約申請書」即明，對此，亦經被告自承無訛。若丙租約
05 既屬依減租條例第20條規定，接續乙租約之續訂，則顯與王
06 諸矣與被告所簽訂之甲租約無涉，原告係基於王諸矣「讓渡
07 」系爭土地承租權，而與被告為「過戶換約」，並非延續王
08 諸矣與被告之甲租約為「續租租約」，被告所引91、94年內
09 政部函釋之情形顯與本件事實不同，被告據以主張原告未合
10 法取得系爭土地之承租權，容有誤會。而兩造締結丙租約時
11 ，原告僅須提出原租約（即乙租約）、身分證明文件（如身
12 分證影本）及最近一期繳租收據等文件即可，被告未令原告
13 提出資料重新就原告自王諸矣處受讓系爭土地承租權之合法
14 性進行審核，況承前所述，原告自始無故意示以不實之事，
15 欲使被告陷於錯誤而締結契約之情形，足徵兩造於續訂丙租
16 約時，原告要無施用詐術之可能，而被告猶無適用民法第92
17 條之規定撤銷其意思表示之餘地。

18 五、綜上所述，被告主張甲租約無效，因此乙、丙租約無效云云
19 ，應不可採。並聲明：確認丙租約之租賃關係存在。

20 貳、被告則以：

21 一、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
22 。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回
23 自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明文
24 ；內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋，承租
25 人將承租耕地轉讓他人使用，無論係耕地之全部或一部，均
26 屬「未自任耕作」；內政部63年7月25日台內地字第584383
27 號函釋，本案家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共
28 同耕作之現耕人，自可准予換約續租；內政部91年10月11日
29 台內中地字第0910085283號函釋，所稱「同戶」自應解為最
30 初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於
31 訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦

01 應解為最初訂約時同一戶籍者為準；內政部94年3月31日內
02 授中辦地字第0940043351號函釋，應以被繼承人即原承租人
03 最初訂約時之同一戶籍之共同耕作現耕人，始得准予換約續
04 租；內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令，
05 減租條例第16條第1項及第2項規定之無效，係指原訂租約
06 無待於另為終止之表示，當然向後失其效力。經查，王諸矣
07 於97年4月14日向被告申請過戶換約，改由原告為新承租人
08 ，然而依照換約申請書所附應繳證件一覽表第4點所載，申
09 請換約應提出「租用適用耕地三七五減租條例之耕、養地，
10 附為承租人同戶共炊之家屬或直系親屬之戶籍資料（含現戶
11 及第1次訂約時戶籍資料）」，亦即須提出王怡彥於65年9
12 月23日與王諸矣係同戶籍，始可准予換約。詎料，王諸矣與
13 原告戶籍資料竟然非係王諸矣第1次訂約（65年9月23日）
14 時之全戶戶籍資料。原告提供予被告之戶籍謄本載明原告「
15 民國伍伍年拾月壹日由遷徙地遷回」，被告因此相信原告與
16 王諸矣自55年起至第1次訂約及65年間時同戶籍，進而准予
17 換約，並與原告於98年間締結乙租約（租賃期間自97年4月
18 14日起至102年12月31日止），以及於102年11月8日辦理
19 續租換約，締結丙租約，租賃期間自103年1月1日起至11
20 2年12月31日止）。然而，於107年5月28日，原告會同王
21 俊德向被告申請承租人名義變更換約，根據渠等檢附之戶籍
22 謄本，被告始得知原告於57年10月9日隨母王張燕於王諸矣
23 戶籍地遷出至臺北市大同區，嗣於70年7月11日才由臺北縣
24 板橋市遷回王諸矣之戶籍內。因此，王諸矣於第1次65年9
25 月23日第1次簽訂租約時，與原告係不同戶籍，非屬同居共
26 炊之家屬或直系血親卑親屬關係，依法不得轉讓承租耕地予
27 原告使用，故依據上開內政部函釋、減租條例第16條第1、
28 2項規定，王諸矣因違法將系爭土地轉讓他人即原告使用，
29 違反未自任耕作之情事，依據同條第2項規定，「甲租約」
30 自97年4月14日向後失其效力。

31 二、按凡戶長出名承租之耕地，而由未分家之兄弟共同承耕，嗣

01 後因分家關係，而將該租來之耕地分耕者，自應解為該戶長
02 所訂租約，係自始以戶長資格代表未分家之兄弟全體所為之
03 法律行為，其事後分耕，不僅與轉租情形有別，且應認為分
04 耕人與出租人間，亦已發生租賃關係，無減租條例第16條所
05 定轉租無效之適用（最高法院52年台上字第1014號判例意旨
06 參照）。又耕地租約之承租人分戶分耕耕地者，應申請租約
07 變更登記，89年8月22日廢止前之臺灣省耕地租約登記辦法
08 第4條第1項第6款定有明文。再「本部63年7月25日台（
09 63）內地字第584383號函參照最高法院書記廳（50）台六字
10 第007號函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，
11 因分家關係而將該耕地之一部份分與原共同耕作之子或弟耕
12 作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同』
13 意旨，而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共
14 同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱『同戶』自應
15 解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑
16 親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至『同戶籍』之認
17 定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準。另貴局建議得就
18 承租土地之全部或一部辦理過戶換約。免予限制須全部過戶
19 ，本部同意」，此有內政部台內中地字第0910085283號函可
20 資參照。是由該函釋可知：1.承租人分戶分耕，應辦理租約
21 變更登記。2.可以辦理分戶分耕之要件，係指家屬或直系血
22 親卑親屬，原係同戶共爨及原共同耕作之現耕人；且訂約當
23 時已居住於同一戶籍者。3.辦理分戶分耕，得就承租土地之
24 全部或一部辦理過戶換約（臺灣高等法院臺中分院105年重
25 上更（一）字第36號民事判決意旨參照）。上述最高法院判例意
26 旨揭示，戶長出名承租之耕地，而由未分家之兄弟共同承耕
27 ，其事後分耕，不僅與轉租情形有別，且應認為分耕人與出
28 租人間，亦已發生租賃關係。經查，原告於57年10月9日隨
29 母王張燕遷離王諸矣之戶籍，直至70年7月11日才遷回王諸
30 矣之戶籍，原告於遷出王諸矣戶籍地期間，陸續就讀國小、
31 國中、高中、大學，及68年間起，開始以臺灣銀行股份有限

01 公司總務處為投保單位加入勞工保險。因此不論王諸矣係於
02 65年9月23日，或者原告主張64年9月17日時間點承租系爭
03 土地，當時原告均不在王諸矣戶籍內，新戶籍尚且遠在臺北
04 市或新北市（當時臺北縣），且王諸矣於65年或64年訂約時
05 ，原告年僅18歲，而且尚在就學，基於上情，難認王諸矣於
06 承租系爭土地當時有代表原告共同承耕之意思與事實。又原
07 告於調處時亦陳稱當初遷出戶籍係因相關法令為求學所致，
08 申請人（即原告）畢業後即遷回原戶籍實施耕作，此與事證
09 不符合，原告以臺灣銀行股份有限公司總務處為投保單位
10 ，年資起日為68年7月31日、年資迄日為108年10月15日，
11 可見原告於自淡江71年6月間畢業後，應仍係任職於臺灣銀
12 行股份有限公司總務處，直至108年，而非其所述畢業後即
13 遷回原戶籍實施耕作，以及原告甚至擔任83年10月13日始核
14 准設立之「和昇實業有限公司」之代表人，亦證原告長時間
15 非從事農耕工作，難認王諸矣有代表原告共同承耕系爭土地
16 之情事。因此，揆諸前開判例意旨，王諸矣將系爭土地轉讓
17 原告使用，確屬轉租，而因此違反耕地三七五減租條例第16
18 條第1項規定「未自任耕作」情事，則依同條第2項規定，
19 甲租約自97年4月14日向後失效。

20 三、乙租約應屬甲租約之續訂，而非新訂契約：

21 (一)原告申請更換租約之承租人，由王諸矣更換為原告，換約後
22 ，除承租人變更外，其餘契約內容並無更動，足見係原租約
23 之續約，而非新訂契約。

24 (二)觀之被證十五所附申請換約續租國有非公用不動產應繳證件
25 一覽表編號1所載，申請換約應繳「原租約」，即是王諸矣
26 簽訂之租約，足見該次換約係原租約之續約，方需繳納原租
27 約。換言之，倘若係新訂契約，應無須繳納原租約。

28 四、丙租約係乙租約之續約，而非新訂契約：

29 (一)觀之被證十一，甲租約最上方記載「(87)國養租字第
30 LZ0000000000號」，租約文號係延續先前文號繼續使用，可
31 見兩造嗣後所訂之租約是續訂租約，而非新締結之契約。

01 (二)由原告提出續租申請書，並繳交乙租約等情，可見丙租約係
02 延續乙租約，而非新訂契約。又乙租約，亦是延續甲租約，
03 並非新訂契約。

04 五、乙、丙租約，均有因詐欺而意思表示錯誤：

05 (一)原告與王諸矣於97年4月14日向被告申請過戶換約當時，所
06 提供之原告戶籍資料竟然非係王諸矣第1次訂約（65年9月
07 23日或64年9月17日）時之全戶戶籍資料，該戶籍謄本載明
08 原告於「民國伍伍年拾月壹日由遷徙地遷回」（實則57年間
09 原告遷出王諸乙之戶籍，參前述），致被告相信王諸矣於第
10 1次訂約時係與原告同戶籍，進而准予換約，並與原告換訂
11 乙、丙租約。再者，由被告證15所附由王諸矣出具之「切結書
12 」記載：「立切結書人與現承租人王諸矣…確係於訂約時第
13 一次即已同戶共炊且共同養殖，如有虛偽不實，願負法律責
14 任，並認租約無效、交還養地，絕無異議，特立此切結。」
15 等情（原應由原告切結卻誤而由王諸矣切結），可看出王諸
16 矣與原告有意詐欺被告，欲使被告相信兩人於第一次締約時
17 係同戶籍，致被告陷於錯誤而同意換約使原告成為新的承租
18 人，並簽訂乙、丙租約。

19 (二)原告於102年11月8日申請續約換約時，仍然隱瞞其與王諸
20 矣於64年或65年間訂約時係不同戶籍之事實，消極地使被告
21 繼續陷於錯誤，因而取得續約，可見被告與原告於102年11
22 月8日之續約，即有再度被詐欺而為錯誤之意思表示。否則
23 ，倘原告據實以告而無隱瞞，則被告絕無可能與原告簽訂丙
24 租約。

25 六、綜上所述，原告之請求並無理由等語資為抗辯，並聲明：原
26 告之訴駁回。

27 參、本件經本院協同兩造協議簡化爭點，兩造不爭執及爭執事項
28 如下（見本院卷二第94-95頁）：

29 一、不爭執事項：

30 (一)乙、丙租約是兩造所簽訂（卷一第88、89頁）。

31 (二)107年11月12日台財產中雲二字第10722020020號函文，兩

01 造合意此函文並無撤銷上開兩造所簽訂之乙、丙租約之意思
02 表示之效力（卷一第13-15頁）。

03 二、爭執事項：

04 (一)乙租約，是否為兩造新簽訂的三七五租約？原告主張是，理
05 由是依照被告機關的規定提出申請，與被告機關簽訂的新契
06 約，被告有同意，我們有出具讓渡書。被告主張不是新定租
07 約，乙租約是延續甲租約而來，甲租約因原承租人王諸矣轉
08 租無效，因此，乙、丙租約無效。

09 (二)丙租約是否合法？租賃關係是否仍存在？原告主張丙租約為
10 乙租約之續約，也是合法契約，可以繼續存在。被告主張上
11 開租約從原承租人王諸矣於97年4月14日申請讓渡與原告開
12 始，往後失其效力。

13 肆、本院之判斷：

14 一、原告於55年間遷入王諸矣戶籍內，並於57年間遷出，再於70
15 年遷入；王諸矣於64年間與土地銀行北港分行依據減租條例
16 ，就系爭土地簽訂三七五租約，其後系爭土地移交被告管理
17 ，王諸矣與被告於92年間續約簽訂甲租約；原告與王諸矣於
18 97年間向被告申請租約過戶，經被告同意後，原告與被告於
19 98年間締結乙租約，租賃期間自97年4月14日至102年12月
20 31日止，其後，再於102年間締結丙租約，租賃期間自103
21 年1月1日至112年12月31日止等情，有王諸矣、原告戶籍
22 謄本、王諸矣與土地銀行間之三七五租約書影本、甲、乙、
23 丙租約影本、乙租約之申請過戶資料等文件在卷可稽（①64
24 年間與土地銀行締結國有耕地租賃契約影本，卷一第111頁
25 ；②土地移交清冊，卷一第80-81頁；③甲契約書影本卷一
26 第84頁；④國有非公用不動產過戶換約申請書影本，卷一第
27 85-87頁；⑤乙契約書影本，卷一第88頁；丙契約書影本，
28 卷一第89頁；⑥原告於55年間遷入王諸矣戶內，於57年間遷
29 出，再於70年遷入之戶籍資料，卷一第86頁反面、第91-92
30 頁、第131頁反面），且為兩造所不爭執（卷二第5、6、
31 13、14、94頁），上開事實，首堪認定之。

二、乙租約為原告與被告新締結之三七五租約。王諸矣與被告締結之甲租約並無轉租或交付使用情事，自非無效，且甲租約之效力，不影響乙租約之效力：

(一)減租條例第16條第1項、第2項規定：「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」。該法條第一項前段「承租人應自任耕作」，係屬強制規定，該項後段為轉租之禁止規定，並非逕對租賃權讓與所為之禁止規定。又耕地承租人將其租賃權讓與於他人，倘經出租人同意，且受讓人自任耕作，耕地租佃關係已於出租人與受讓人之間發生，而生債之更改之效果，既非承租人不任耕作，亦非轉租，應非在前揭規定禁止之列（最高法院84年度台上字第1554號判決意旨參照）。經查：

1.依國有非公用不動產過戶換約申請書所示（本院卷第85頁），其中「申請人承諾事項」欄記載「申請換約僅具要約之效力」、「申請人」欄記載「原承租人：王諸矣、申租人：王怡彥」；參以讓渡書記載（卷一第87頁）：王諸矣承租被告管理之系爭土地，因無意耕作，願將「承租權」讓渡與王怡彥，並由其自任耕作等語，及被告與原告締結之乙契約書影本中，明確記載出租人為被告、承租人為原告與甲契約之當事人不同等情（卷一第87頁）可知，本件王諸矣原與被告依減租條例締結甲租約，但因王諸矣無意耕作，欲將承租權讓予原告，原告與王諸矣遂向被告申請將王諸矣依減租條例與被告締結租賃契約之承租權，讓予原告，經被告同意後，被告遂與原告締結乙契約。換言之，甲、乙契約之關係，是王諸矣將「承租權」讓與原告，經被告同意後，由原告與被告締結新的乙契約，依前揭說明，系爭土地之耕地租賃關係，已於被告與原告間發生，而生債之更改之效果，乙契約非甲契約之延續或續約，而是原告與被告新締結的一個契約，同時，王諸矣與被告終止甲契約之租賃關係。是原告主張：乙租約為新的契約應

屬有理；被告主張乙租約為甲租約之延續或續約云云，應屬無據。

2. 又租賃契約為債權契約，契約效力於契約當事人間發生，非契約當事人則不受契約所拘束。而依甲租約所示（92年11月20日國有養地租賃契約書，卷一第84頁），其契約之出租人為被告，承租人為王諸矣，租賃期間係自93年1月1日起至102年12月31日止；依乙租約所示（98年6月8日租賃契約書，卷一第88頁），其契約之出租人為被告，承租人為原告，租賃期間係自97年4月14日起至102年12月31日止。甲、乙租約之當事人不同，租賃期間有異，明顯為不同的兩個租賃契約。

3. 再者，被告亦未提出合理之乙租約為甲租約延續或續約之事實上、法理上說明或提出類似判決先例供參，是被告主張上情，實難憑採。

(二) 王諸矣與被告締結之甲租約並無轉租或交付他人使用情事，甲租約自非無效，且甲租約之效力，不影響乙租約之效力：所謂「轉租」，當指王諸矣自任出租人，將系爭土地租予第三人，並向第三人收取租金。所謂「不自任耕作」之交付他人使用，當指租賃契約存續中，將租賃物交予他人使用。本件情形乃債之更改，即王諸矣與被告間之甲租約終止後，由原告與被告締結新的乙租約已如前述。被告並未舉證或主張王諸矣於甲租約存續期間有轉租之事實，被告係主張王諸矣於97年4月14日有轉租之行為，然依乙租約所示（卷一第88頁），97年4月14日已是乙租約之租賃期間，斯時甲租約之租賃關係已終止，自無王諸矣於甲租約租賃期間將租賃物轉租或交付他人使用之事實。況且，甲租約與乙租約為各自獨立之契約，效力應依各自契約要件判斷，甲租約效力影響乙租約效力云云，缺乏合理論據。是被告主張：王諸矣有轉租行為，因此甲租約無效，乙租約也無效云云，與事實不合。

(三) 據此，乙租約係原告依據被告之規定，向被告申請締約。原告之申請，本質為要約，被告同意後，乃為承諾，於是兩造

就系爭土地依據減租條例締結一個新的租約。乙租約是否合法有效，應就乙租約之締約情況觀之（見下述），核與甲租約無關，是被告主張：乙租約為甲租約之續約，甲租約無效，因此，乙租約無效云云，本院不採。

三、縱使原告向被告申請締結乙、丙租約時有詐欺（或意思表示錯誤）情事，也因為被告未行使撤銷意思表示之撤銷權，而使乙、丙租約仍為有效：

（一）內政部63年7月25日台內地字第584383號函釋略以：家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租等情；內政部91年10月11日台內中地字第0910085283號函釋略以：所稱「同戶」應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系血親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端。至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準等情；內政部94年3月31日內授中辦地字第0940043351號函釋略以：應以被繼承人即原承租人最初訂約時之同一戶籍之共同耕作現耕人，始得准予換約續租等情（卷一第75-78頁）。依上開函示可知，如果王諸矣要申請將租賃權讓與原告，依被告之締約規定，必須要於王諸矣第一次締約時，原告與王諸矣同一戶內，被告始會同意王諸矣將租賃權讓與原告，並與原告締結乙租約。又觀諸國有非公用不動產過戶/承租人名義變更換約申請書（本院卷一第85頁反面）之記載：「適用減租條例之耕地，附為承租人同戶共爨之家屬或直系親屬之戶籍資料【含現戶及第一次訂約時之戶籍資料】」等情可知，被告在與原告締結乙租約時，應有要求原告出具第一次訂約時之戶籍資料。原告對自身之遷徙狀況，不能諉為不知。原告與被告第一次締約時間係於64年間，原告應提出締約當時之戶籍資料，即57年間遷出王諸矣戶內之戶籍資料（卷一第91頁），但原告卻提出55年間遷入王諸矣戶內之戶籍資料（卷一第86頁反面），而非第一次締約時之戶籍資料，原告提供不正確之資料，導致被告誤信而締結乙租約，不能排除原告有詐欺或被告因錯誤致締結

01 乙租約之可能性。丙租約係乙租約之續約，並以乙租約之締
02 約條件為契約內容，若乙租約因撤銷意思表示無效，極有可
03 能影響丙租約效力，且原告申請（要約）締結丙租約時，也
04 利用了乙租約之資料，被告可能在對乙租約之認識下締結丙
05 租約，也不能排除有因詐欺或錯誤而締結丙租約之可能。

06 (二)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
07 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
08 事情，非由表意人自己之過失者為限；又因被詐欺或被脅迫
09 而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第88條第
10 1項、第92條第1項分別著有規定。依前揭條文規定，因詐
11 欺或錯誤為意思表示進而締結之契約，必須撤銷意思表示後
12 ，始能使契約歸於無效，未撤銷意思表示前，契約仍為有效
13 。本件被告因原告提供錯誤之資料致與原告締結乙、丙租約
14 ，縱使有被詐欺或意思表示錯誤情事，依前揭規定，亦應撤
15 銷意思表示後，始能使乙、丙租約之效力歸於消滅。然而，
16 被告並本院再三發函、當庭詢問（卷二第26、29、89-95頁
17 ）被告有無依法撤銷意思表示使乙、丙租約之效力歸於消滅
18 之意思，被告均一再表示無撤銷意思表示之意（卷二第92-9
19 4頁）。

20 (三)另被告於審判中與原告達成107年11月12日台財產中雲二字
21 第0000000000號函文（下稱107年通知函）並無撤銷乙、
22 丙租約意思表示之效力之爭點協議（卷一第13-15頁、卷二
23 第94頁）。接受命法官為闡明訴訟關係，得為下列各款事項
24 ，並得不用公開法庭之形式行之：三、整理並協議簡化爭點；
25 當事人就其主張之爭點，經依第一項第三款或前項為協議者
26 ，應受其拘束。但經兩造同意變更，或因不可歸責於當事人
27 之事由或依其他情形協議顯失公平者，不在此限，民事訴訟
28 法第270條之1第1項第3款、第3項分別規定甚明。而當
29 事人就訴訟標的法律關係前提之權利或法律關係所為之陳述
30 ，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法
31 官前為相同之陳述，倘當事人對之具有實體法上處分權，已

充分明瞭該陳述之內容及其法律上之效果，且無害於公益，又經當事人整理並協議簡化爭點者，為尊重當事人之權利主體地位，對於訴訟審理範圍及事實主張、證據提出具有決定之權能，以資平衡保障其實體利益及程序利益，並節省司法資源之付出，應認法院即可以該當事人協議簡化後之相同陳述內容為裁判之依據，無庸再就該相同陳述內容另為調查審認（最高法院92年度台上字第1547號民事判決意旨參照）。本院考量被告多次表示不曾撤銷乙、丙租約之意思表示（卷二第47、92-94頁），且107年通知函是否有撤銷意思表示之意思本屬事實上爭點，但兩造已達成無撤銷意思表示之爭點合意，為尊重當事人之權利主體地位，復依照上開民事訴訟法第270條之1第1項第3款、第3項之規定，本院應以之為裁判依據，故被告未曾撤銷締結乙、丙租約之意思表示之事實，應該可以認定。

(四)被告與原告締結之乙、丙租約，縱使有因詐欺或錯誤而為意思表示之情事，惟因被告未撤銷該二契約之意思表示，依前說明，在被告未撤銷乙、丙租約之意思表示前，契約效力仍在。是原告主張：被告未撤銷意思表示，乙、丙租約效力仍在等語，為有理由。被告主張：乙、丙租約無效，應屬無據。

四、被告雖以：原告長期擔任「和昇實業有限公司」之負責人，非從事農耕工作，可認有「不自任耕作情事」等語，主張原告不自任耕作。原告辯稱：擔任負責人多指揮下屬執行公司業務，原告仍隨時可至系爭土地從事農耕有，自任耕作等語（卷二第17頁）。按耕地三七五減租條例第16條第1項所定之「自任耕作」，固禁止承租人將承租耕地之全部或一部「轉租」或「借與」他人使用或與之「交換耕作」，惟所謂「自任耕作」，解釋上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程，悉須由承租人躬自為之。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許（最高法院85年度台上字第423號民事判

決意指參照)。查原告雖擔任上述公司之負責人(卷一第160頁),但不能單憑此即認原告不自任耕作,因為,原告可利用其他時間諸如:假日進行農事,況且現今科技農業,將部分農事僱由專業公司進行者亦非少數(司法院釋字第580號解釋意旨參照),自不能單以原告為公司負責人即認「不自任耕作」。此外,被告未提出其他攻擊防禦方法或證據證明原告「不自任耕作」,據此,應無從認定原告有「不自任耕作情事」。是原告主張:有自任耕作等語,應屬可採。被告主張:原告不自任耕作云云,尚屬無據。

五、綜上所述,王諸矣並無轉租事實,甲租約並非而無效,且甲租約效力不影響乙、丙租約。被告雖因原告提供不正確資料而與原告締結乙、丙租約,縱有遭詐欺或意思表示錯誤情事,然因被告並未撤銷締結乙、丙租約之意思表示,因此,在撤銷意思表示前,乙、丙租約仍屬有效。是原告主張:確認丙租約之租賃關係存在,為有理由,應予准許。被告主張,丙租約無效,租賃關係不存在,應屬無據,不能憑採。

六、本件事證已臻明確,兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法,經本院審酌後,認與本件判決結果無影響,爰不一一贅述,附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 4 日
北港簡易庭法官簡廷恩

以上正本係照原本作成

如不服本判決,應於送達後20日內,向本院提出上訴狀並表明上訴理由,如於本判決宣示後送達前提起上訴者,應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中 華 民 國 109 年 6 月 4 日
書記官 林家莉