臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第18號

原　　告　陳啟耕
原　　告　陳佳楨
原　　告　陳啟振
原　　告　陳佳偉
原　　告　陳邱美霞
原　　告　陳錦昌
原　　告　洪美玲
原　　告　黃芊瑜
原　　告　黃芊菱
上2人共同
法定代理人　黃信淵
　　林雅琪
原　　告　黃秀
原　　告　陳秀梅
原　　告　陳素華
原　　告　陳賢治
原　　告　陳又嘉
原　　告　陳志昇
原　　告　陳永文
原　　告　陳榮興
原　　告　汪朝宗
原　　告　汪忠義
原　　告　汪俊毅
原　　告　陳永元
原　　告　陳明輝
原　　告　陳永賢
原　　告　陳汪蘭（即陳進發承受訴訟人）
原　　告　陳隆輝（即陳進發承受訴訟人）
原　　告　陳隆鈿（即陳進發承受訴訟人）
原　　告　陳品蓁（即陳進發承受訴訟人）

原　　告　陳淑玲（即陳進發承受訴訟人）
原　　告　陳賢瑞
原　　告　陳柏銓
上　1　人　陳順天　　住同上
法定代理人　葉明月
原　　告　陳慶華
原　　告　陳佑松
原　　告　陳秋祥
原　　告　陳坤坡
原　　告　黃林秀月
原　　告　李文傑
原　　告　高育敏
上37人共同
訴訟代理人　佘遠霆律師
追加原告　　陳建基（即陳良之繼承人）
追加原告　　范小真（即陳良之繼承人）
追加原告　　范芠誠（即陳良之繼承人）
追加原告　　陳綉琇（即陳良之繼承人）
追加原告　　陳雪宮（即陳良之繼承人）
追加原告　　陳建業（即陳良之繼承人）
追加原告　　陳季洋（即陳良之繼承人）
被　　告　孫水木
訴訟代理人　呂康德律師
上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109 年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認兩造間就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○ ○○○號土地之「臺灣省臺北縣私有耕地租約八下字第14號」耕地租賃關係不存在。
二、被告應將第一項承租之土地返還各該土地共有人全體。
三、訴訟費用由被告負擔。

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（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。本件租佃爭議事件係經新北市八里區公所耕地租佃委員會調解、新北市政府耕地租佃委員會調處均不成立後移送本院（本院卷一第8至236頁），核與上開規定相符。

二、原告陳進發於本件訴訟進行中死亡，其繼承人為陳汪蘭、陳隆輝、陳隆鈿、陳品蓁、陳淑玲，有繼承系統表、戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表在卷可稽，且經具狀聲明承受訴訟（本院卷三第95、110至117頁），核與民事訴訟法第175條第2項規定相符，應予准許。

三、原告陳啟耕等37人（即共同委任訴訟代理人佘遠霆律師者）訴請確認與被告間就坐落新北市○○區○○段○○○

一、原告主張：

㈠陳啟耕等37人：依系爭租約之記載，訴外人「陳心匏（陳良）等6人」（出租人）與訴外人「孫流水」（承租人）成立系爭租約之法律關係、租賃期間42年1月1日至47年12月31日，惟該租約是否確係經當時系爭土地全體共有人同意出租而有效成立，並非無疑。又孫流水之繼承人孫份、孫份之繼承人即被告，先後主張繼承承租權而依減租條例續訂租約，惟孫份於77年11月30日死亡，被告未依法定期限而遲至79年間方申請繼承變更登記、續訂租約，又未能與原告另達成合意，依耕地三七五租約清理要點第七點規定，主管機關應辦理租約註銷登記，且查無主管機關准予續租之核定存在，系爭租約自當然無效。又被告應自79年間起即無自任耕作，且日前原告實地勘察發現，系爭807地號土地經被告堆放鋼梁、貨櫃等雜物，其餘地號土地亦仍無自任耕作事實，均任由耕地荒廢，依減租條例第16條第1、2項規定，系爭租約應歸於無效；縱非無效，被告積欠租金已達2年之總額，且非因不可抗力繼續1年不為耕作，原告亦依減租條例第17條第1項第3、4款規定終止系爭租約。爰請求確認兩造間之系爭租約關係不存在，及依民法第767條規定，請求被告返還承租土地予全體共有人。聲明：1、確認兩造間系爭租約關係不存在；2、被告應將承租系爭1074地號土地部分（面積0.027公頃，如本院卷一第393頁附圖A所示範圍）返還予該土地共有人全體；3、被告應將承租系爭1175地號土地部分（面積0.0493公頃，如本院卷一第393頁附圖A所示範圍）返還予該土地共有人全體；4、被告應將承租系爭804地號土地部分（面積0.0883公頃，如本院卷一第394頁附圖B所示範圍）返還予該土地共有人全體；5、被告應將承租系爭807地號土地部分（面積0.0536公頃，如本院卷一第394頁附圖B所示範圍）返還予該土地共有人全體。

㈡陳建基：聲明及主張同陳啟耕等37人。

㈢范小真、范芠誠、陳綉琇、陳雪宮、陳建業、陳季洋未提出

書狀或以言詞做何聲明或陳述。

二、被告答辯：孫份及被告均已合法續訂系爭租約，並於系爭土地種植農作物以維持生計，而系爭807地號土地，係因原告陳錦昌出租第三人使用而堆放鋼樑、貨櫃等雜物，致伊自97年起即無法耕作，侵害伊之承租權，伊無轉租第三人之情事，自無違反減租條例第16條第1、2項而使系爭租約無效之情形。又孫流水、孫份自承租系爭土地以來，每年均按期依約繳納租金，惟自75年間起，原始出租人拒絕受領，孫份仍按期依減租條例第10條規定繳付農會帳戶，迄至79年間，經農會承辦專員告知無須再繳付租金至帳戶，待出租人願為受領後再為重新申辦，然嗣後因伊無法查知原始承租人之繼承人為何人，始無法續為繳付，而此應由原始承租人及其繼承人即原告負擔受領遲延之責任，原告不得據此主張伊未給付租金積欠達2年之總額，終止系爭租約。退步言，各筆土地均為獨立租賃標的，縱使其中一筆土地有無效或終止事由，參酌民法第111條規定，亦不影響其餘土地之租賃關係，原告請求確認系爭租約關係全部不存在，並無理由。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、下列事實，有卷內相關事證可稽，堪以認定：

㈠系爭租約之出租人為「陳心匏（陳良）等6人」，承租人為「孫流水」，並經陳良、孫流水用印，租賃期間：42年1月1日至47年12月31日，業登載於臺北縣八里鄉（現新北市八里區）三七五耕地租約登記簿，租約字號八下字第14號。嗣租賃期滿，再經臺北縣政府（現新北市政府）依減租條例第20條規定，核定自48年1月1日至53年12月31日續訂租約6年（本院卷一第66、67頁）。

㈡系爭租約之租賃土地為原地號臺北縣八里鄉下罟子大字下罟子字169、85-2、108地號土地之部分面積而非全部，嗣該等土地經分割、部分徵收等，所餘承租範圍即為系爭土地之部分面積（本院卷一第45、68、123至197頁）。

㈢原告（含追加原告）為系爭土地之全體共有人，其中陳良之

繼承人即陳建基、范小真、范芠誠、陳綉琇、陳雪宮、陳建業、陳季洋，尚未辦理繼承登記（卷內土地建物查詢資料及陳良繼承系統表、戶籍資料、本院民事紀錄科拋棄繼承事件查詢資料參照）。

㈣被告為系爭租約承租權之唯一繼受人（本院卷二第180至185、250頁）。

四、本院判斷：

㈠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。又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（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張系爭租約關係不存在，為被告所爭執，堪認原告主觀上就此法律上地位存有不安之狀態，且得以確認判決加以除去，是原告提起本件確認訴訟，即有確認利益。

㈡按我國對於耕地之租佃，於40年6月7日制定公布（舊）減租條例，為特別規範，包含：各地方設立耕地租佃委員會，由地主及佃農代表等組成（第3條）；限制租佃期間不得少於6年（第5條）；耕地租約一律以書面為之，得喪變更均須向主管機關辦理登記（第6條）；限制出租人於租約期滿如不符合法定要件即不得收回自耕（第19條）；除出租人符合法定要件而得收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約（第20條）；租賃期間，出租人將所有權讓典第三人，耕地租約繼續對第三人有效（第25條）等（嗣後歷次修正及現行規定亦均略同）。查系爭租約即係依上開規範於42年間訂立並辦理登記在案，出租人部分，雖僅有陳良用印，惟出租人仍記載為「陳心匏（陳良）等6人」，應認係陳良有權代表土地全體共有人簽署之，系爭租約核屬有效成立。蓋：1、系爭租約係經主管機關審核而准予登記，另並核定續訂租約6年至53年12月31日（見貳、三、㈠），如謂當時並

未確認陳良有代表權即為核定，核難想像；2、孫份於68年10月23日申請變更登記、繼承為系爭租約承租人經主管機關審核獲准，亦未見陳良以外其他土地共有人爭執系爭租約效力（本院卷二第188頁）；3、75年7月15日，當時之土地共有人陳金木、陳石頭，雖對於孫份領取徵收補償費之數額有所異議，但亦未否認系爭租約之效力（本院卷一第118至120頁）；4、79年4月24日，陳金木對於被告申請變更登記、繼承為系爭租約承租人，雖不同意，惟理由係孫份在世之承租期間未給付租金等，亦未否認系爭租約之效力（本院卷二第216至219頁）。根據此等歷經三十餘年之長久事實，自堪為上開認定。原告雖提出79年間被告申請變更登記、繼承為系爭租約承租人時，有部分共有人否認系爭租約關係存在之陳述書（本院卷二第213至215頁），惟均僅係其等之主觀陳述，不足以否定前開長期存續之客觀事實，原告據此爭執系爭租約非經土地全體共有人同意而不生效力云云，並不可採。又本院向新北市八里區公所調取系爭租約資料，未見53年12月31日以後之續訂、登記等相關資料，可見其保存之資料應非完整（本院卷二第116頁），惟如前揭減租條例規定可知，主管機關的續訂、登記，乃行政管理措施而已，系爭租約縱使屆期而未辦理續訂，如無符合法定要件，出租人仍不得收回自耕、應續訂租約，不因此影響系爭租約之存續效力，併予敘明。

㈡惟被告現已該當現行減租條例第17條第1項第4款事由，原告既已行使終止權，系爭租約之法律關係即歸於消滅：

1.按現行減租條例第16條第1、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，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」、第17條第1項第4款規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。」。第16條所謂承租人「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而言，

若承租人有積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，固均在不自任耕作之列，惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依第17條第1 項第4 款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已（最高法院91年度台上字第1447號判決參照）。又承租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依減租條例第17條第1 項第4 款規定終止租約，收回全部耕地（同院84年度台上字第1856號判決參照）。

2.查被告於系爭土地之實際耕作狀況，經本院會同兩造現場履勘，主要係於系爭804 地號土地的大部分面積種植竹子以採收綠竹筍，另於系爭1074地號土地上種植若干南瓜、竹子及芭樂1 棵、木瓜1 棵、桑椹1 棵（範圍如附圖所示編號1074F 部分）；至系爭1175地號土地上雖種植若干洛神、綠竹筍、酪梨及桑椹，但大部分為雜草，無明顯之耕作範圍，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（本院卷二第389 至393 、419至431 頁）。惟被告現今之耕作位置、面積，是否與系爭租約原約定同筆土地之耕作位置、面積相符，因租賃期間歷經部分土地遭徵收致租賃面積縮減，且新北市八里區公所保存資料並不完整，已無法確認。是尚難認上開土地部分有無減租條例第16條第1 項或第17條第1 項第4 款之事由。惟就系爭807 地號土地部分，除附圖所示編號807B部分無人使用而為自然生長之樹林外，編號807A、807D部分雖有耕作事實，惟被告自承均非其所為耕作（本院卷二第392 頁）；另編號807C部分則經整平，鋪有混凝土，其上有貨車、貨櫃屋、鋼筋、水泥、挖土機等，乃原告陳錦昌出租第三人作上開使用，有土地租賃契約書可佐（本院卷二第394 至397 頁），且觀該區域之空照圖，95年地上植被已被移除而成空地，96年

起則堆放顯非耕作物之地上物（本院卷二第211 、212 、300 頁），被告亦自承伊自97年後即未在系爭807 地號土地上耕作（本院卷三第78頁），堪認被告已十餘年完全未在系爭807 地號土地上耕作。被告雖辯稱伊係遭陳錦昌侵害於系爭807 地號土地之租賃耕作權方未耕作等語，惟如前述，究竟被告係承租系爭807 地號土地何部分，是否即為807C部分，因資料保存不全，已難究明。如其承租範圍並非807C部分，則其未於系爭807 地號土地耕作，即與陳錦昌之行為無關；縱使承租範圍即為807C部分，但該部分遭第三人佔用已十餘年，且陳錦昌自承其出租第三人並未告知其他土地共有人而經同意（本院卷三第77頁），然被告卻從未表示異議，也從未向任何一位土地共有人（出租人）反應而要求排除侵害以維護其租賃耕作權（本院卷三第107 頁），實難認係因不可抗力而不為耕作。準此，被告就承租之系爭807 地號土地部分，核有減租條例第17條第1 項第4 款終止事由，原告既已提起本件訴訟而為終止之意思表示，且根據前開說明，終止效力及於系爭租約全部，是系爭租約已因終止而消滅，原告聲明確認兩造間系爭租約關係不存在，為有理由。

㈣末按，所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民法第767 條第1 項前段定有明文。系爭租約已因終止而不存在，被告占有系爭土地而為耕作即無正當權源，原告依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告返還系爭土地承租部分予全體共有人即原告，亦有理由。又，原告上開聲明2 至5（見貳、一、㈠）雖有附帶說明各筆土地之承租面積及位置，惟查本院卷一第393 、394 頁之附圖A、B 所示承租範圍，或為被告多年前自為劃設及記載者，或內容不明確，且是否即與本院現場履勘之實際耕作範圍相符，因歷經部分徵收、主管機關資料保存不全而無可考究，惟原告僅請求被告「返還」承租之系爭土地，並無請求「騰空」或「移除耕作物」，亦即被告只需不再於系爭土地上任何位置繼續耕作，且任由原告處置被告未自行採收或移除之如前開現場履勘結果

所示之耕作物，即得滿足原告請求，併予敘明。

五、綜上所述，兩造間系爭租約已因終止而消滅，原告請求確認兩造間系爭租約關係不存在，及依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告返還系爭土地承租部分予全體共有人，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，當事人其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第四庭　法　官　劉家昆

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　黃湘美