臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第590號

原　　告　周陳玉盞
　　林陳玉華
　　郭陳玉枝
　　陳東富
　　陳東興
　　王鑲珽
　　王文雅
　　蔡彬成
　　蔡博韜
　　蔡嘉穎
　　魏永源
　　魏柏洋
　　魏緁美
　　陳鄭月里
　　陳盈泉
　　陳淑禎
　　陳淑貴
共　　同
訴訟代理人　莊美貴律師
　　吳依蓉律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　■■嘉益律師

上列當事人間請求確認租佃關係存在事件，經本院於民國109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告起訴主張就坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為承租人，與被告有耕地三七五租賃關係存在（下稱系爭租約），然為被告所否認，足認原告法律上之地位有不安之情況，可以透過本件確認判決將之除去，是原告提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面

一、原告主張：原告之被繼承人陳石車原向被告承租系爭土地，嗣承租人陳石車於民國86年2 月23日死亡後，由其全部繼承人繼承系爭租約取得系爭土地租賃權。系爭土地則由陳石車之繼承人即訴外人陳東盛繼續耕作使用，復於99年期間，陳東盛因生病無法耕作，而將系爭土地交由其姐原告周陳玉盞繼續耕作。先前被告公司每年會派人至原告住處收取租金，嗣因被告搬遷，改以寄送匯款單予承租人繳款之方式，原承租人陳石車及其承續耕作之繼承人即改用匯款方式給付租金。迄至100 年8 月2 日時原告尚曾收到被告寄來向陳石車催繳96年欠繳租金之通知信函。惟近期原告因得知系爭土地被政府徵收，而向被告查詢後，始知悉系爭土地之耕地三七五租賃關係已為被告所否認。原告等人此前從未收受被告送達之相關文件，且直至系爭土地被徵收前仍為陳石車之繼承人原告周陳玉盞及其子繼續耕作之狀態，其等承續耕作於法並無不符，系爭租約於兩造間應仍存在，惟遭被告否認，自有確認兩造間系爭租約存在之必要等語。並聲明：確認兩造間就系爭土地全部之耕地三七五租賃關係存在。

二、被告則以：因年代久遠，兩造原書面租賃契約已查無，然依其尚留存之58年間「農地重劃區土地所有權人原有土地與新

分配土地對照清冊」所載，其確實曾與原告之被繼承人陳石車訂立系爭租約，將系爭土地出租陳石車供農作物栽培之用，惟99年間被告發現承租人擅自變更系爭土地之用途作為魚池，違反耕地三七五減租條例第16條第1項「承租人應自任耕作」之規定，依同條例第16條第2項規定，系爭租約無效，兩造間就系爭土地之租賃關係已消滅。被告並曾以99年12月15日南善資字第0990004856號函通知陳石車之繼承人（即原告周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、訴外人陳玉珠、陳秀琴、陳東盛）系爭租約無效，其等已收受上開函文亦不曾提出異議。另外被告雖於100年8月間發出100年8月2日南善資字第1000002558號函，惟是通知承租人繳納96年之租金，而非100年之租金，此函並不影響系爭租約已因承租人未自任耕作而歸於消滅之事實等語置辯。並聲明：如主文第一項所示。

三、兩造不爭執之事項（卷一第251頁）：

■怑鴉i之被繼承人陳石車原向被告承租系爭土地，種植農作物使用。

■佼砲菹悟■86年2月23日死亡後，系爭租約由訴外人陳東盛、陳玉珠、陳家萱、原告周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、陳東富、陳東興繼承，其中陳東盛、陳玉珠、陳家萱復分別於101年1月29日、107年12月28日、104年11月13日死亡，其等繼承人為訴外人王昭尤、原告陳鄭月里、陳盈泉、陳淑禎、陳淑貴、王鑲珽、王文雅、魏永源、魏柏洋、魏緁美，之後王昭尤又於108年3月8日死亡，其繼承人為原告蔡彬成、蔡博韜、蔡嘉穎，有戶籍謄本及繼承系統表附卷可佐（卷一第21至25、105至143頁；卷二第61至63頁）。

四、兩造爭執事項（卷一第251頁、卷二第72頁）：

■怑鴉i將系爭土地之農地變更為池塘，以供漁牧之用，是否有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定「承租人應自任耕作」之情形？

■佼Q告抗辯系爭租約無效，是否有違誠信原則？

■囧滼y就系爭土地有無民法第451條不定期租賃關係存在？

五、得心證之理由：

■怑鴔i將系爭土地變更為池塘，作為養殖漁業使用，已違反耕地三七五減租條例第16條第1 項規定，依同條第2 項規定，系爭租約自原告違反時起無效：

■茷鰫荅略H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，耕地三七五減租條例第16條第1 、2 項分別定有明文。又按耕地三七五減租條例第16條第2 項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。非謂租賃關係自始不存在（最高法院80年台再字第15號判例、最高法院95年度台上字第1911號判決可資參照）。再按所稱耕作，依土地法第106 條第2 項規定，雖包括漁牧，但此是指自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用而已，非謂凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。故原為栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，即屬違反耕地租佃契約不自任耕作，構成耕地三七五減租條例第16條第2 項所定原定租約無效之原因（最高法院96年度台上字第2431號判決可資參照）。

■珖睅琱厶妍鶢　■怴A系爭租約自始之目的為供農作物栽植使用，再根據被告所提出89年期土地調定清冊資料，就系爭土地之「租別」載明「2 折價稻谷」（卷一第191 頁）；96年期土地調定清冊，就系爭土地之「租別」載明「2 稻谷」（卷一第311 頁），因此，足認系爭租約原初之出租目的、用途於存續期間未曾經兩造合意變更。

■捙狺H吳順慶於審理中具結後證稱：我不知道系爭土地是誰的，但我知道陳東盛在79年就於系爭土地上養魚，系爭土地是魚塭，後來陳東盛請我幫忙養魚，到100 年左右因為陳東盛身體不好，我就沒有再幫忙養魚了等語（卷一第302 頁至30

4頁）。復參以系爭土地之空照圖，於85年12月14日時即為池塘，91年9月11日時池塘之面積縮減，95年6月14日時池塘呈現乾涸之狀態，97年5月12日時部分又恢復為池塘狀態，此有行政院農業委員會林務局農林航空測量所提供之空照圖5張（卷一第279頁至第291頁）在卷為證，被告亦提出內政部國土測繪中心99年9月22日航空攝影圖、地籍圖謄本、地籍圖與航空攝影圖及地形圖套繪圖示等資料（卷一第209頁至第217頁）為據，是系爭土地在系爭租約存續期間從農作物種植變更用途為漁業，地貌受到改變等情形可以認定。

■茖g地法第106條第2項雖然規定耕作包括「漁牧」在內，然而，耕地三七五減租條例第16條第1項規定承租人應自任耕作之目的，是在限制出租人財產權使用、收益，保障弱勢承租人生存權的同時，課予承租人遵守租約、親自使用之義務，故承租人如將耕地轉租，縱然次承租人也將耕地為相同使用，仍然會構成違反自任耕作情形，導致原訂租約無效。本件原告是在系爭租約過程中，將系爭土地從種植農作物改變為漁業養殖，地形、地貌發生重大變更，已明顯悖離系爭租約之目的，較仍為相同使用之轉租情形，顯然更為嚴重，對被告財產權產生重大不利益，在原告未能舉證此舉有先經被告同意下，自應認原告就系爭土地確有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，自原告將系爭土地變更為漁業養殖使用時起，系爭租約向後失其效力。

■佼Q告抗辯系爭租約無效並無違反誠信原則：

■茼琯q耕地三七五減租條例之立法目的、背景以及規定內容，可認該條例原則上較為保障承租人，僅於特殊情況下，方對出租人為較有利的租賃關係調整，該條例第16條第1、2項將承租人不自任耕作作為租約無效之事由，即屬立法者全盤考量後所明訂的特殊情形，司法者自應予以尊重。

■珑睪琱W述之空照圖以及證人吳順慶證詞，固然可以推認系爭土地至遲在79年間已變更為池塘，供漁業養殖使用，發生耕

地三七五減租條例第16條第1 項非自任耕作情形，被告雖遲至99年間始通知原告系爭租約無效，然原告並未能舉證被告在99年以前即明知上情，卻仍容任原告長期使用系爭土地養魚。因而，被告辯稱其管領的出租土地眾多，故未能及時發現，但於99年間發覺後即採取函告系爭租約無效的積極作為，經驗上並非不能想像，故被告並無怠於行使權利情形。

■惛p且，被告於99年12月15日即以南善資字第0990004856號函通知原告（即不爭執事項■烑珚■，於99年12月15日時，陳石車之繼承人），系爭租約因現況為水池，原告未自任耕作，已違反耕地三七五減租條例第16條第1 項，依據同條第2 項規定，系爭租約無效。原告起訴時自陳於99年間，因陳東盛體衰無法再使用系爭土地後，是由原告周陳玉盞使用，然而，無論是原告周陳玉盞還是當時還生存之陳東盛，於收受被告前述函文後，均未有任何爭執，迄於109 年4 月15日始與其他原告共同具狀提起本件訴訟，此有前述函文1 份以及中華郵政掛號郵件收件回執8 張（卷一第193 頁至第202 頁）在卷為證。再參以上述證人吳順慶之證詞，可合理推知於99年間陳東盛未在系爭土地養魚後，系爭土地即未再被使用，處於閒置狀態，否則原告陳東盛、周陳玉盞怎麼可能在被告知系爭租約無效後，不會為任何維護自身權利之主張？

■郝謅W，原告主張被告抗辯系爭租約無效有違誠信原則一情，並不足採。

■囧溼y間並不存在民法第451條不定期租賃關係：

原告復主張縱然系爭租約失其效力，因被告未即表示反對之意思，原告已在系爭土地上從事養殖漁業數十年，因此，依據耕地三七五減租條例第1 條規定準用民法第451 條規定，兩造間應存在不定期租賃關係等情。然查，民法第451 條所規定情形限於「租賃期限屆滿後」，亦即租賃關係平和結束時方有適用，與承租人因不自任耕作違約，導致租賃關係向後失效之情況有別，故原告主張本件有民法第451 條適用亦非可採。

六、綜上所述，原告因有耕地三七五減租條例第16條第1項規定非自任耕作情況，依同條第2項規定，自違反時起系爭租約即向後失其效力，被告為此節抗辯並未違反誠信原則，又系爭租約向後失效後，兩造間亦不生民法第451條不定期租賃關係。因此，原告主張系爭租約仍為有效，請求確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租賃關係存在，並無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　21　　日

民事第一庭　　法　官　廖建瑋

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　　10　　月　　21　　日

書記官　鄭梅君