

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第784號

01
02
03 原 告 劉政忠
04 原 告 劉美姍
05 原 告 劉獻文
06 原 告 劉佰錫
07 共 同
08 訴訟代理人 張嘉明律師
09 被 告 褚國勝
10 被 告 褚國乾
11 被 告 褚國安
12 被 告 褚國華
13 訴訟代理人 褚冠毅
14 共 同
15 訴訟代理人 劉宇哲律師

16 上列當事人間請求終止租約事件，經本院於民國108年1月24日言
17 詞辯論終結，判決如下：

主 文

19 確認兩造間就坐落新北市○○區○○段○○○○號、同段787地號、
20 同段788地號、同段790地號土地之耕地租賃關係不存在。

21 被告應向新北市樹林區公所辦理塗銷前項土地之耕地三七五租約
22 (租約字號：樹圳字第561號)註記。

23 訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、程序方面：

26 按「(第1項)出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，
27 應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解
28 不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處
29 ；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移
30 送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用
31 。（第2項）前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經
32 調解、調處成立者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員

01 會給予書面證明。」，耕地三七五減租條例（下稱減租條例
02 ）第26條定有明文。本件原告主張其等與被告間就坐落新北
03 市○○區○○段○○○○號（下稱786號土地）、同段787地號
04 （下稱787號土地）、同段788地號（下稱788號土地）、同
05 段790地號土地（下稱790號土地）（合稱系爭土地）之耕地
06 三七五租約（下稱系爭租約，租約字號：樹圳字第561號）
07 關係，因承租人違反減租條例第16條規定系爭租約無效；及
08 違反同條例第17條第1項第4款規定已經原告終止租約，故系
09 爭租約已經失其效力等為由，請求系爭租約應予註銷等情，
10 核屬耕地租佃爭議，並經原告向新北市樹林區公所耕地租佃
11 委員會申請調解，惟因調解不成立移送新北市政府耕地租佃
12 委員會調處，嗣因被告不服調處結果，經新北市政府移送本
13 院審理，此有新北市政府107年10月16日新北府地籍字第107
14 1970944號函1份在卷可稽，故本件起訴合於前開法條規定，
15 先予敘明。

16 二、原告主張：

17 (一)兩造之被繼承人間於80年以前即就原告之被繼承人所有系爭
18 4筆土地合併訂立1份耕地三七五租約（即系爭租約，租約字
19 號：樹圳字第561號），兩造之被繼承人死亡後，則由其等
20 各本於繼承法律關係承受系爭租約出租人（原告已以繼承為
21 原因辦妥系爭土地所有權移轉登記）、承租人地位。詎被告
22 承租系爭土地後自80年間起向主管機關（改制前台北縣樹林
23 (鎮)市公所，下稱樹林區公所）申請獎勵農地造林，而於所
24 承租系爭土地從事造林並領取補助金，該造林計劃雖於100
25 年期滿，惟自被告於承租之系爭土地栽種樟樹造林時起，即
26 符減租條例第16條第1項「承租人不任耕作」要件，依同
27 條例第2項規定系爭租約於承租人不任耕作時，無待出租
28 人另為終止意思表示，當然向後失其效力。併所謂無效，係
29 指同一租約全部無效，是即令被告並未在系爭4筆土地均有
30 從事造林情事，系爭租約亦全部歸於無效。

31 (二)再者，系爭土地上之現況除有大量香灰污染土地、雜草垃圾

01 滿佈外，並有數10年林木及被告私設排水溝供其他建物污水
02 排放。可見被告主觀上已有放棄耕作權之意，客觀上繼續不
03 從事耕作。關於系爭土地上有數10年林木及被告私設排水溝
04 供其他建物污水排放之情形，已符減租條例第16條第1項不
05 自任耕作，系爭租約無效情事。關於系爭土地現遭他人棄置
06 大量香灰污染土地，被告消極未加阻止，及目前雜草垃圾滿
07 佈情形，則可見被告主觀上已有放棄耕作權之意，客觀上繼
08 續不從事耕作之符合減租條例第17條第1項第4款情事，原告
09 自執此事由終止系爭租約。

10 (三)系爭租約既因承租人違反減租條例第16條第1項規定無效或
11 符合減租條例第17條第1項第4款規定經原告合法終止，兩造
12 間系爭租約關係即不存在，爰提起本件確認之訴，併依民法
13 第767條第1項中段規定，請求被告向新北市樹林區公所辦理
14 塗銷系爭租約註記。

15 (四)併為聲明：如主文所示。

16 三、被告抗辯：被告並未將承租之系爭土地之一部或全部轉租他
17 人使用，故無原告所稱減租條例第16條第1項情事。又系爭
18 租約之租期既自104年1月1日起至109年12月31日止，被告自
19 104年1月1日起均有在系爭土地種植蕃薯葉、香蕉、芭樂等
20 作物，要無減租條例第16條第1項所指不自任耕作之情。本
21 件原告既未舉證證明被告於續約後，自104年1月1日起有不
22 自任耕作情事，系爭租約自仍有效存在。被告縱有原告所稱
23 於系爭土地為造林之行為，既於100年間亦期滿，期滿後被
24 告既未再為造林行為，原告自不能執104年1月1日以前之事
25 由，主張系爭租約無效。退步言之，系爭租約共包括4筆土
26 地，即令被告造林行為導致租約無效，依民法第111條但書
27 規定亦僅限於造林部分土地租約無效，不能認全部租約無效
28 等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

29 四、原告主張：兩造之被繼承人間於80年以前即就原告之被繼承
30 人所有系爭4土地合併訂立1份耕地三七五租約（即系爭租約
31 ，租約字號：樹圳字第561號），兩造之被繼承人死亡後，

01 再由其等各本於繼承法律關係承受系爭租約出租人（原告已
02 以繼承為原因辦妥系爭土地所有權移轉登記）、承租人地位
03 。嗣被告因繼承取得承租人地位後，自80年間起以系爭土地
04 向樹林區公所申請獎勵農地造林，而於所承租系爭786號土
05 地從事造林並領取補助金。該造林計劃已於100年期滿，然
06 系爭786號土地上現仍留有因造林所種植10年以上樟木等情
07 ，核與卷附系爭租約（詳本院107年度板簡字第2308號卷（下
08 稱簡卷）第19至23頁）、系爭土地登記謄本（詳簡字卷第201
09 至215頁）、改制前樹林區公所函（詳簡卷第63、65、66頁
10 ）相符。並與被告褚國勝、褚國乾、褚國華於107年1月17日
11 主管機關會同勘查時所陳：本承租土地乃依農委會所推動造
12 林計劃種植樹木等語（詳簡字卷第123頁）、及會勘照片（
13 詳簡字卷第127至131頁）內容相符，堪認為真正。

14 五、經查：

15 (一)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
16 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
17 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
18 耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因（最
19 高法院70年台上字第4637號判例意旨參照）。次按…縱行政
20 院農業委員會有獎勵農地造林之措施，然於承租耕地內造林
21 ，既非減租條例所准許，且上訴人就是否承租耕地造林乙節
22 亦有自主決定之權，自不得以獎勵造林為政府政策而免除其
23 於農地內應自任耕作之責。上訴人於承租耕地栽種樟樹造林
24 即屬不自任耕作，乃准被上訴人收回耕地…（最高法院93年
25 台上字第2259號裁判意旨參照）。復按耕地承租人應自任耕
26 作，縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人
27 ，否則原定租約全部歸於無效（最高法院73年度台上字第34
28 82號判決意旨參照）。本件被告自80年起即於所承租系爭78
29 6號土地上為領取造林補助種植樟木；目前系爭786號土地上
30 仍留有因造林計劃種植之樹木一節，已如前述，有改制前樹
31 林區公所函及107年1月17日主管機關會同兩造勘查紀錄在卷

01 可佐，而可認為真正。按諸前開裁判意旨，應認被告於承租
02 土地上從事造林行為時，已違反減租條例第16條「承租人未
03 自任耕作」之規定，原訂租約歸於無效。並因此部分條款屬
04 法律強制規定，故縱被告抗辯：其等係在原告之被繼承人無
05 異議下才種植樹木一節為可採信，承租人仍不得行之。基上
06 ，原租約於80年間已因被告（承租人）之造林行為而歸於無
07 效。

08 (二)再按承租人應自任耕作，承租人違反此項規定時，原訂租約
09 無效，減租條例第16條第1、2項前段定有明文。所謂原訂租
10 約無效，係指原訂租約於承租人有不自任耕作情事時，當然
11 向後失其效力，租賃關係因而消滅而言。縱當事人依同條例
12 第6條第1項、第20條規定續訂租約，亦不能使業已無效之原
13 訂租約回復其效力（最高法院95年台上字第1911號判決意旨
14 參照）。次按耕地承租人就承租耕地之一部不自任耕作，依
15 減租條例第16條第2項規定，其全部租約固均歸於無效，惟
16 此係指同一租約而言，非謂同一當事人間所訂非屬同一之其
17 他租約，亦概歸於無效（最高法院94年台上字第600號判決
18 意旨參照）。查兩造之被繼承人間於80年以前既係就系爭4
19 筆土地合併訂立1份耕地三七五租約（即系爭租約，租約字
20 號：樹圳字第561號），兩造之被繼承人死亡後，方由其等
21 各本於繼承法律關係承受系爭租約出租人、承租人地位。則
22 不問被告從事造林範圍是否僅限於系爭786號土地，而未及
23 於其他3筆承租土地，系爭土地之租約均歸於無效。且該無
24 效乃基於法律規定，按諸前開判決意旨並不因原告之被繼承
25 人及原告（出租人）與被告（承租人）於80年後，仍依減租
26 條例續訂租約至109年12月31日止（最後1次續訂租約之租期
27 自104年1月1日起至109年12月31日止），抑或於80年後，原
28 告之被繼承人、原告仍本於出租人地位持續向被告收租而產
29 生更易。

30 (三)基上，兩造間就系爭土地之耕地租約，已於80年間因被告於
31 系爭土地上造林之不自任耕作行為，依減租條例第16條第2

01 項規定歸於無效。從而，原告提起本件確認之訴請求確認兩
02 造間就系爭土地之耕地租賃（即系爭租約）關係不存在，為
03 有理由，應予准許。又系爭租約既已無效，系爭租約之註記
04 自妨害原告對系爭土地所有權，從而，原告併本於民法第76
05 7條第1項中段，請求被告向樹林區公所辦理塗銷系爭租約之
06 註記，亦屬有據，應併准許。

07 六、末按減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承
08 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
09 積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用、
10 或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，固
11 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
12 其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，
13 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
14 約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於
15 租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租
16 約已因此而歸於無效。承前，系爭租約既早於80年間即依減
17 租條例第16條第2項規定歸於無效，原告自無從再對已經無
18 效之系爭租約，再依減租條例第17條第1項第4款規定為終止
19 ，併此敘明。

20 七、綜上所述，原告提起本件確認之訴請求確認兩造間就系爭土
21 地之系爭租約關係不存在；本於民法第767條第1項中段，請
22 求被告向樹林區公所辦理塗銷系爭租約之註記，均為有理由
23 ，應予准許。

24 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決之結果無涉，爰
25 不逐一論列說明。

26 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 3 月 7 日
28 民 事 第 四 庭 法 官 黃 信 滿

29 以上正本係照原本作成

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 3 月 7 日
02 書記官 傅淑芳