

新北市耕地租佃委員會調處暨法院判決案例

編號	轄區	租佃爭議原因	調處結果	法院判決結果/租約存續情形
1	新店	原承租人死亡，其現耕繼承人申請租約變更登記，惟出租人主張租約土地有未自任耕作情事，違反減租條例第16條規定主張原訂租約無效，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(承租人)之訴駁回。 2.系爭租約自原告於69年興建、擴建房屋而未自任耕作時起，即向後失其效力而為無效。系爭租約於69年起無效後，續約均由承租人單獨向主管機關申請，兩造並未有另行就系爭土地成立租賃關係之合意，故即令原出租人之繼承人有收受系爭土地地租至101年間及同意原告居住使用系爭房屋一節屬實，仍不能使已於69年起無效之系爭租約恢復效力，承租人求為確認與出租人間之耕地租賃關係存在，為無理由，應予駁回。 3.上訴情形：上訴駁回。 (二)租約存續情形：租約註銷。
2	三峽	承租人以原地主出賣租約標的時未踐行優先購買權通知承租人程序，租期屆滿時新地主不願繼續出租，主張原地主應給予補償，惟原地主認已完成優先購買程序，且補償費應向現所有權人請求，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(承租人)之訴駁回。 2.原出租人係於租賃期間內將系爭土地出售予現出租人，僅係發生系爭租約對於受讓系爭土地之現出租人繼續存在之效果(耕地三七五減租條例第25條規定參照)，並非屬系爭租約第7條所定「甲方必須收回處理」之情形，是以，承租人依該條約定，請求買賣系爭土地之雙方即原出租人、現出租人應補償其0000元，於法無據，並非可採。 3.上訴情形：承租人撤回上訴。 (二)租約存續情形：租約續訂。
3	八里	租期屆滿，承租人申請續訂，出租人主張租約土地上有不自任耕作情事，提出異議，要求終止租約，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(出租人)之訴駁回。 2.系爭租約於00地號等2筆土地備註欄加註「畑附帶使用」，出租人並未收取租金，屬無償之使用借貸性質，僅係因附隨於其他土地之耕地租賃關係而併同其他土地訂於同一租約內，應成立使用借貸關係，即無適用耕地三七五減租條例，非屬系爭租約約定之耕地租賃範圍。又00地號土地於現場目視為竹林和雜草，於法院履勘時之現況為雜草地，承租人就00地號土地並無耕作之事實；然此僅係承租人消極為耕作而已，尚非積極使該地號土地供非耕作之用，核無耕地三七五減租條例第16條第1項所稱未於系爭土地自任耕作之情事。 3.上訴情形：上訴及變更之訴均駁回。 (二)租約存續情形：租約續訂。
4	淡水	出租人以承租人有非因不可抗力繼續一年不為耕作，並主張部分土地地目為林，非耕地租賃，不適用減租條例規定，惟承租人表示仍有耕作事實，不同意終止租約，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(出租人)之訴駁回。 2.系爭土地於公所會勘至本院勘驗期間，承租人雖已繼續一年不為耕作，任其荒蕪，具有耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約之事由，惟系爭租約之終止仍須共有人全體對承租人為之，惟出租人所為終止之意思表示並未由全體共有人為之，不符合民法第263條準用第258條第1、2項規定，自不生終止之效力。因此，出租人主張系爭租約業於106年0月0日終止，為無理由。 3.上訴情形：上訴駁回。 (二)租約存續情形：租約續訂。

編號	轄區	租佃爭議原因	調處結果	法院判決結果/租約存續情形
5	新莊	出租人以承租人地租積欠達兩年之總額及非因不可抗力繼續一年不為耕作，依減租條例第17條第1項第3款及第4款規定申請終止租約，惟承租人不同意，主張續訂租約，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(出租人)之訴駁回。 2.出租人未與共有人○○共同為終止系爭租約之意思表示，故不生合法終止系爭租約之效力，則系爭租約既仍存在，承租人自非無權占有系爭土地。從而，出租人依民法第767條、第821條規定，請求承租人將系爭租約登記塗銷，並將租約土地騰空返還予出租人，為無理由，均應駁回。 3.上訴情形：本案耕地三七五租約應予塗銷。 4.租約土地部分共有人於106年作成共有物管理契約，並由○○擔任管理人，○○自得本於管理人身份，在協議書所定之管理權限範圍內，以自己名義，為全體出租人向承租人為終止系爭租約之意思表示。管理人於106年○月○日以存證信函，依減租條例第17條第1項第4款規定對被上訴人為終止系爭租約之意思表示，即生全體出租人向被上訴人行使法定終止權之效力，系爭租約於106年○月○日即告終止。 (二)租約存續情形：租約註銷。
6	八里	租期屆滿，承租人申請續訂，出租人主張租約土地上有違規使用情事，且承租人未依契約約定繳租，提出異議，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.原告(出租人)之訴駁回。 2.承租人係因不知悉第三人所興建之系爭雞舍占用系爭土地7平方公尺而未予排除，並非容任第三人占用之行為，此由第三人知悉占用後即拆除系爭雞舍，亦可得證；又承租人雖未積極整理環境，致系爭土地部分長有芒草，系爭土地與鄰地交界處偶遭第三人丟棄垃圾，然承租人既已在系爭土地上種植前述農作物，依上開占用面積及未整理環境情形，並不影響系爭土地已為耕作之事實，且依出租人所提證據亦未能證明被告故意繼續一年不為耕作。承租人主觀上既未有放棄耕作權之意思，客觀上亦無繼續一年就系爭土地不為耕作，任其荒蕪之情事，出租人主張承租人有耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定得終止系爭租約之事由，即非可採。 3.上訴情形：上訴及追加之訴均駁回。 (二)租約存續情形：租約續訂。
7	樹林	出租人以承租人未自任耕作及非因不可抗力繼續一年不為耕作，依減租條例第16條第1項及第17條第1項第4款規定申請終止租約。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.確認兩造間之耕地租賃關係不存在。 2.本案耕地租約已於80年間因承租人於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項規定歸於無效。從而，出租人提起本件確認之訴請求確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在，為有理由，應予准許。承前，系爭租約既早於80年間即依減租條例第16條第2項規定歸於無效，出租人自無從再對已經無效之系爭租約，再依減租條例第17條第1項第4款規定為終止。 (二)租約存續情形：租約終止。

編號	轄區	租佃爭議原因	調處結果	法院判決結果/租約存續情形
8	鶯歌	出租人以承租人有違法轉租等不自任耕作之情事及非因不可抗力繼續一年不為耕作，申請終止租約，承租人不同意，致生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.確認兩造之間耕地租賃關係不存在。 2.承租人確有未於系爭耕地耕作，任令耕地荒蕪之情形，且據新北市政府稅捐稽徵處及鶯歌區公所於102年至104年數次會勘結果，時間長達一年以上，承租人均任令土地雜草或竹林叢生。縱承租人所辯以其等放棄部分耕作權後之承租面積為基準，承租人自承耕作範圍為3/4，但經前開會勘結果，土地全部面積為雜草或一小部分面積現況為竹林，其他部分為雜木及雜草，承租人未耕作。則依最高法院判決，不因廢棄不耕之租賃耕地為一部或全部而有異，僅此一筆地號廢棄不耕作原告即得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約。 (二)租約存續情形：租約終止。
9	八里	租期屆滿，承租人申請續訂，出租人主張租約土地上有貨櫃屋，且承租人未依契約約定繳租，提出異議，爰生租佃爭議。	調處不成立 移送法院	(一)法院判決結果： 1.確認兩造間耕地租賃關係不存在。 2.系爭土地部分經整平，鋪有混凝土，其上有貨車、貨櫃屋等，乃出租人○○另行出租第三人作上開使用，有土地租賃契約書可佐，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，被告亦自承伊自97年後即未在系爭土地上耕作，堪認被告已十餘年完全未在系爭土地上耕作。縱使出租人○○自承其出租第三人並未告知其他土地共有人而經同意，然承租人卻從未表示異議，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，實難認係因不可抗力而不為耕作。被告就承租之系爭土地部分，核有減租條例第17條第1項第4款終止事由，出租人既已提起本件訴訟而為終止之意思表示，終止效力及於系爭租約全部，是系爭租約已因終止而消滅。 (二)租約存續情形：租約終止。