

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 105 年上字第 159 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 11 月 08 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣高等法院臺中分院民事判決 105 年度上字第 159 號

上訴人 祭祀公業劉○成嘗

法定代理人 劉○勇

訴訟代理人 蔡○忠律師

訴訟代理人 劉○讓

被上訴人 劉○清

訴訟代理人 汪○森律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國 105 年 2 月 24 日臺灣苗栗地方法院 104 年度訴字第 432 號第一審判決提起上訴，本院於民國 105 年 10 月 25 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第 255 條第 1 項第 3 款，定有明文。

此項規定，依同法第 446 條第 1 項規定，於第二審程序亦有適用。

次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第 256 條定有明文。

此項規定，依同法第 463 條規定，在第二審程序應準用之。

二、上訴人於原審主張兩造就上訴人所有坐落苗栗縣苗栗市○○段第 0000 地號土地（下稱系爭第 0000 地號土地）及同段第 0000 地號土地（下稱系爭第 0000 地號土地，合稱系爭土地）訂有三七五租約，惟被上訴人於 20 餘年前擅自在系爭第 0000 地號土地南半部開闢 5 米道路，

另系爭第 0000 地號土地全部及系爭第 0000 地號部分土地於民國 91 年遭訴外人劉○春、劉○乾占有耕作，多年來均由占用人繳租，被上訴人有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情形。

並於 105 年 2 月 4 日言詞辯論期日陳稱：

「0000 這塊地被移作道路很多年，證明承租人並沒有實地耕作…契約是民國 37 年立的，當時被告只有 10 歲，應當沒有行為能力，契約書也沒有監護人簽字。」等語（見原審卷第 235 頁）。

而爰依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定，終止兩造間之耕地三七五租約，請求確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，並依所有權之法律關係，請求被上訴人拆除騰空前述占有系爭第 0000 地號土地之道路及菜園，將系爭土地全部返還上訴人。

嗣經原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴後，除主張被上訴人有耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款之終止事由外，並主張兩造於 38 年 6 月間所簽訂之原始耕地租約，因被上訴人當時為限制行為能力人未經法定代理人同意，依民法第 79 條規定，系爭租約尚未有效成立；且被上訴人當時不具備自耕能力，系爭租約自始無效；

另被上訴人就系爭第 0000 地號土地上之水泥道路有未自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第 16 條規定，原訂租約亦屬無效。

並上訴聲明：

確認兩造系爭土地之租賃關係不存在，被上訴人應將系爭土地全部返還上訴人（見本院卷第 31 至 40 頁之民事上訴理由狀）。

除減縮應受判決事項之聲明外；核屬不變更訴訟標的而補充事實上及法律上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、兩造陳述要旨：

一、上訴人主張：

系爭土地為上訴人所有，兩造固自 37 年 12 月起就系爭土地訂立耕地三七五租約迄今，惟被上訴人於系爭租約訂立當時年僅 11 歲，系爭租約之當事人欄亦欠缺其法定代理人簽章同意，依民法第 79 條規定，系爭租約尚未有效成立；

且被上訴人當時不具備自耕能力，系爭租約自始無效，無從因事後之追認或類似行為而更生效力，亦不因時間之經過而補正。

至系爭原始租約苗栗鎮長之官署用印，不過是承辦公務員就租約登記所為之程序事項，並非鎮長親自實質審查之見聞證明，自不得倒果為因認被上訴人當時已取得其法定代理人允許而簽約。

又被上訴人於系爭 0000 地號土地上設置有系爭水泥道路，供其與訴外人劉○全兩家對外通行使用，自屬將部分耕地移作非耕作使用，縱經上訴人同意（上訴人並未同意），亦違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，系爭租約即全部無效。

苗栗縣政府於 105 年 5 月 19 日函覆苗栗市公所，重申上開 0000 地號內道路非屬農地重劃區之農路或水路，亦非該府管理或維護之道路，且查無相關施作上開道路工程之案件，故被上訴人辯稱上開道路是由縣議員配合款施作，並為供公眾通行之既成道路云云，顯非實在。

且上訴人於上開道路鋪設之 73 年當時，並無合法管理人，何來同意被上訴人或行政機關鋪設上開水泥道路。

至於證人劉○春未經上訴人派下員大會合法選任為新管理人，對外亦不能代表上訴人，且其占用 0000 地號一部種植菜園，具有法律上之利害關係，其證述繳納 60 坪租金以使用菜園及上開道路，不足採信，且抵觸民法第 106 條自己代理之禁止規定。

再者，系爭土地於 91 年以前被訴外人劉○春、劉○春占用耕種，被上訴人因此聲請苗栗市調解委員會於 91 年 6 月 13 日調解成立，占用人同意於同月 30 日前將系爭土地返還上訴人，惟被上訴人十餘年來怠於行使權利，迄至 103 年 10 月 31 日方以存證信函，催告上訴人收回被占用耕地，被上訴人非因不可抗力繼續一年不為耕作，上訴人自得依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定終止租賃關係。

至被上訴人主張其歷年來均有足額繳納系爭土地租金，與其有無實際全部耕作系爭土地，係屬二事。

被上訴人提出之農會收購稻穀單據，係依據被上訴人自行申報所填具，不能證明被上訴人有實際耕作系爭土地。

系爭租約既有上述無效情事或經上訴人依法終止；為此，請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，並依所有權之法律關係，請求被上訴人將系爭土地全部返還上訴人。

並上訴聲明：

（一）原判決廢棄。

（二）確認兩造就系爭第 0000 地號土地及第 0000 地號土地之耕地三七五租賃關係不存在。

（三）被上訴人應將系爭土地全部返還上訴人。

（四）第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

二、被上訴人抗辯：

38 年 6 月間在當時新竹縣苗栗鎮長見證下所簽訂之「台灣省新竹縣私有耕地租約」，被上訴人確實僅 11 歲 3 個月，係因延續日據時期之戶主權，所以由父母親帶往苗栗鎮公所辦理簽約見證，符合取得法定代理人允許之要件。本件訴訟發生前，上訴人收取被上訴人地租長達 66 年，期間並發生變更租賃標的或管理人情事，均經主管機關依法定程序合法通知兩造完成辦理變更登記後，再通知兩造，上訴人均無異議也無行政爭訟，此時主張 38 年 6 月土地租約無效，欲藉以主張此後每期 6 年之租約全部無效，除與事實不符外，亦違反誠信原則。

系爭 0000 地號土地上於 72、73 年間，已有系爭水泥道路，除被上訴人知悉是議員配合款施作外，並據證人劉○春於原審證稱：

伊每年繳 60 坪之租金，即為系爭第 0000 地號土地內道路及菜園部分之租金，該道路是縣政府做的等語。

而所謂縣議員配合款施作之工程，通常是里長向議員討取，既非法定工程亦非依「市區道路條例」施設，即非縣府管理維護之道路，自查無相關施作道路工程之案件；上訴人主張是被上訴人私自施設，不足憑採。

系爭 0000 地號土地內道路及菜園所占用之土地，既是上訴人祭祀公業重複出租予證人劉○春，自非被上訴人違約轉租，或被上訴人不自任耕作而私自施設道路，即無耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項之違約情事。

又被上訴人因承租之系爭第 0000 地號土地全部及系爭第 0000 地號土地一部分遭第三人占用，於 91 年 6 月 13 日申請調解成立，佔用人同意於同年 6 月 30 日前將耕地歸還。

調解後，佔用人歸還 0000 地號土地予被上訴人耕作，被上訴人並向農會辦理繳售公糧稻穀，足證，被上訴人確實有收回耕作 0000 地號土地，而無怠於行使權利之情事。

至系爭 0000 地號土地內之道路及菜園，是由上訴人重複出租給證人劉○春，此部分係上訴人未履行出租人之義務，而非被上訴人有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情事，上訴人主張依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定，終止租約，亦無理由。

並答辯聲明：

（一）上訴駁回。

(二) 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

貳、兩造不爭執及爭執事實：

一、兩造不爭執事實：

(一) 系爭土地為上訴人所有，兩造自 37 年 12 月起，就系爭土地訂立耕地三七五租約迄今，期間經苗栗縣政府分別於 44 年、50 年、56 年、62 年、68 年、74 年、80 年、86 年、92 年、98 年依耕地三七五減租條例第 20 條規定，核定續訂租約 6 年。

(二) 系爭第 0000 地號土地全部及系爭第 0000 地號土地之一部，於 91 年前遭訴外人劉○春及劉○乾占有耕作；被上訴人於 91 年間，以訴外人劉○春及劉○乾為對造，上訴人為第三人，向苗栗縣苗栗市調解委員會申請調解返還土地，調解成立內容為：

「對造人同意於民國 91 年 6 月 30 日前，將系爭坐落苗栗市○○段 0000(面積：839 平方公尺，地目：田)、0000(面積：850 平方公尺，地目：田)地號二筆土地全部返還第三人即土地所有權人祭祀公業劉○成嘗」。

其中 0000 地號土地已交還被上訴人耕作。

被上訴人於 103 年執上開調解書為執行名義，就 0000 地號土地對劉○春聲請強制執行(原審 103 年度司執字第 25308 號)，經原審司法事務官對被上訴人稱：

「依此執行名義，土地應返還予祭祀公業，你們無權替祭祀公業主張，你們應向祭祀公業主張，讓其把完整土地交給你們使用，調解時，你們可以請祭祀公業聲請強制執行，本院才可以強制執行劉○春」等語，被上訴人因此撤回該強制執行之聲請。

(三) 系爭 0000 地號土地上如苗栗縣苗栗地政事務所 104 年 12 月 9 日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號甲部分面積 188 平方公尺之道路，係苗栗縣○○市○○里 0 鄰○路 00 號(被上訴人住處)及 00 之 0 號(證人劉○全住處)對外出入之通路，編號乙部分面積 22 平方公尺之菜園，由證人劉○全之母劉徐○琴耕種，其餘 0000 地號土地由被上訴人耕作。

(四) 上訴人於 103 年 12 月 17 日寄發存證信函予被上訴人，以被上訴人有耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款「繼續一年不為耕作」之事由，向被上訴人終止兩造間之耕地三七五租約，被上訴人於同月 18 日收受該存證信函。

上訴人以同一事由向苗栗縣苗栗市公所耕地租佃委員會聲請調處不成立，復經苗栗縣政府耕地租佃委員會調處，作成調處決議「本案終止租約，由出租人收回耕地」，因承租人即被上訴人不同意，調處不成立。

經苗栗縣政府移送原法院審理。

上開事實，並有系爭土地登記第一類謄本(見原審卷第 7、8 頁)、存證信函及掛號郵件收件回執(見原審卷第 26 至 28 頁)、調解書(見原審卷第 73 頁)、執行訊問筆錄(見原審卷第 75 頁)、苗栗縣政府 104 年 8 月 27 日府地權字第 0000000000 號函檢附苗栗市公所耕地租佃委員會調解筆錄及苗栗縣政府耕地租佃委員會調處筆錄(見原審卷第 3 至 16 頁)、苗栗縣苗栗市公所 105 年 1 月 6 日苗市民字第 0000000000 號函檢附系爭土地歷次租約資料(見原審卷第 226 至 229 頁)為證；本院得採為判決基礎。

二、兩造爭執事項

- (一) 上訴人主張兩造於 38 年 6 月間所簽訂之原始耕地租約，因被上訴人當時為限制行為能力人，復未經其法定代理人同意，且被上訴人未具自耕能力，系爭租約，自未有效成立，有無理由？
- (二) 上訴人主張被上訴人未自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，原訂租約無效，有無理由？
- (三) 上訴人主張被上訴人有耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款「繼續一年不為耕作」之事由，而向被上訴人終止兩造間之耕地三七五租約，有無理由？

參、得心證之理由

- 一、上訴人主張兩造於 38 年 6 月間所簽訂之原始耕地租約，因被上訴人當時為限制行為能力人，復未經其法定代理人同意，且被上訴人未具自耕能力，系爭租約，自未有效成立，有無理由？

- (一) 按限制行為能力人為意思表示及受意思表示，依民法第 77 條規定，以得法定代理人之允許為已足，無使法定代理人到場，並於契內簽名之必要。

法定代理人之允許，非限制行為能力人所為法律行為之一部。

不過為使其法律行為發生完全效力之法律上條件而已，此項允許，法律上既未定其方式，則雖限制行為能力人所為法律行為為要式行為時，亦無須踐行同一之方式。

且不以法定代理人有明示之意思表示為限，凡依具體事實揆之一般交易觀念，足認法定代理人已有贊同訂立契約之默契者，均屬之（最高法院 32 年上字第 3043 號、32 年上字第 3276 號判例意旨，100 年度台上字第 1029 號判決意旨參照）。

再者，限制行為能力人，未得法定代理人之允許，所訂立之契約，並非無效之行為，亦非得撤銷之行為，而係效力未定之行為。

另按限制行為能力人於限制原因消滅後，承認其所訂立之契約者，其承認與法定代理人之承認，有同一效力；民法第 81 條第 1 項亦有明文。

是未成年人於成年後承認其所訂立之契約者，其承認與法定代理人之承認有同一效力（最高法院 19 年上字第 1155 號判例可資參照）。

- (二) 被上訴人係 27 年 0 月 0 日出生，此有戶籍謄本附卷可參（見本院卷第 56 頁），其於 38 年 6 月與上訴人簽訂「台灣省新竹縣私有耕地租約」時，固年僅 11 歲，而為限制行為能力人，上開租約上亦無其法定代理人之簽章；惟上開租約既由上訴人當時之管理人劉○逸簽訂，且經當時之苗栗鎮長以「證明人」身分，用印見證，衡諸一般經驗法則，被上訴人當時應係由其法定代理人陪同前往訂約，堪認已得其法定代理人之允許，依上說明，上開租約，自屬有效成立。

再者，限制行為能力人，未得法定代理人之允許，所訂立之契約，並非無效之行為，而係效力未定之行為。

是未成年人於成年後承認其所訂立之契約者，依民法第 81 條第 1 項規定，其承認與法定代理人之承認有同一效力。

本件被上訴人簽訂上開租約，縱未得其法定代理人之允許，惟被上訴人成年後迄今，歷經多次續訂租約、繳租，並申請調解訴外人返還占用之系爭租地，在在證明，被上訴人已承認其所訂立之租約。

是上訴人主張系爭租約自始未有效成立，委無可取。

- (三) 依 40 年 6 月 7 日制定公布之耕地三七五減租條例第 16 條規定，承租人應「自任耕作」；另依 89 年 4 月 26 日訂定之臺灣省耕地租約登記辦法第 3 條第 1 項第 2 款規定申請耕地租約訂立或換訂登記者，應填具申請書，並檢具「承租人自任耕作切結書」。

是耕地三七五租約之承租人固應「自任耕作」，但並非以承租人應具備自耕能力為契約生效要件。

再按「承租人應自任耕作」者，應包括其家屬在內，係指耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所稱之「承租人應自任耕作」者而言，土地法第 30 條第 1 項上段所定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限」，則係指承受人本人而言（最高法院 71 年台上字第 2841 號判例參照）。

查，被上訴人之祖父劉○發為上訴人之派下員，早在日據時期昭和 10 年（民國 24 年）1 月 20 日，設籍新竹州○○郡○○街○○000 番地，劉○發因無子乃收養被上訴人之母親劉氏○○為養女，劉氏○○再招婿湯○祥，所生長孫早折，被上訴人為次孫；且劉○發本即作田之人，劉○發於昭和 14 年（民國 28 年）0 月 00 日去世後，被上訴人即相續為戶主；被上訴人於 35 年 10 月 1 日光復後，初次設籍台灣省新竹縣○○○○○村 0 鄰 00 號時，被上訴人及其父湯○祥之行業均登載為「農」，此有日據時期戶籍謄本、光復時戶籍謄本為證（見本院卷第 56 至 59 頁）。

是系爭土地租賃期間，被上訴人及其家屬均具有自任耕作之條件，上訴人援引土地法第 30 條之規定，主張被上訴人於 38 年 6 月間訂約時，不具備自耕能力，該租約自始無效云云，亦不足採。

- 二、上訴人主張被上訴人未自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，原訂租約無效，有無理由？

- (一) 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租與他人，承租人違反此規定時，原定租約無效，得由出租人收回自行耕作，或另行出租，耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項前段定有明文。

所謂「不自任耕作」，係指承租人將耕地供非耕作之用或轉租或借與他人使用或與他人交換耕作等不合耕地租賃目的之積極行為（最高法院 63 年台上字第 599 號、56 年台上字第 1520 號判例意旨參照）。

又耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定承租人不得將耕地全部或一部轉租於他人，旨在防杜承租人將承租耕地轉租他人從中漁利，致加重次承租人之負擔，並使租賃關係趨於複雜。

倘係出租人與他人訂約，將耕地之一部租予他人使用，既非承租人違法轉租，即無從中漁利，加重次承租人負擔；及使租賃關係複雜之可言，顯與耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項所定情形不符，不生原定租約無效之問題（最高法院 95 年度台再字第 58 號判決參照）。

- (二) 上訴人主張被上訴人未經上訴人同意於系爭 0000 地號土地上設置系爭水泥道路，供被上訴人及訴外人劉○全兩家對外通行使用，自屬將部分耕地移作非耕作使用；

且縱經上訴人同意，亦違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，系爭租約即全部無效等語；

被上訴人對於系爭 0000 地號土地上設置有系爭水泥道路，被上訴人得經由系爭水泥道路對外通行之事實，固不爭執，惟否認系爭水泥道路係被上訴人自行施設等語。

查：

上訴人主張其原管理人劉○逸於 39 年 0 月 0 日死亡，上訴人至 83 年始重新選任管理人劉○智，任期自 83 年 7 月 4 日至 100 年 9 月 22 日；現任管理人劉○勇自 102 年 3 月 19 日任職迄今等情，固據其提出死亡除戶謄本、土地登記舊簿謄本及地籍異動索引為證（本院卷第 83 至 89 頁）。

惟依上訴人於原審自行提出之上訴人 92 至 103 年度租金收入帳簿所示（見原審卷第 160 至 172 頁），訴外人劉○春（下稱劉○春）每年均有繳納以 79.4 台斤租谷折算之租金，被上訴人則每年繳納 692 台斤租谷折算之租金（依原審卷第 227 頁租約更正浮籤上記載系爭 0000、0000 兩筆土地換算正產物收穫量的千分之三百七十五即為 692 台斤）；

再對照被上訴人所提出 92 至 103 年度經上訴人簽收之「繳納租穀證明單」（見原審卷第 180 至 191 頁），其中 92、94 至 100 年度之租金，被上訴人應繳之租金均由劉○春簽收；93 年度則由劉○智簽收，101、102 年度則由劉○勇簽收（102 年度之繳納租穀證明單上並記載係繳納系爭第 0000、0000 二筆土地之租金）；

且該「繳納租穀證明單」上有關被上訴人各年度繳納租穀之記載，與上訴人所提出之上開租金收入帳簿記載相符，堪認，劉○春有代理上訴人向承租人收取租金之權限，且為上訴人所承認。

而依劉○春於原審具結證稱：

伊從土地重劃後就有每年繳納系爭第 0000 地號土地中 60 坪土地之租金，該 60 坪的租金就是繳納原審卷第 174 頁複丈成果圖所示的道路（系爭水泥道路）及菜園佔有 0000 地號土地之租金…為了要走路，所以才繳 60 坪…該道路係縣政府做的等語明確（見原審卷第 205、207、208 頁）。

雖依上訴人提出之 102、103 年度租金收入帳簿所載，劉○春係繳納 00 地號土地之租金，惟依上訴人向苗栗市公所申請核發派下員全員證明書所檢附之上訴人財產清冊所示（見本院卷第 47 頁），00 地號土地並不屬上訴人財產（另筆 000 地號土地雖為上訴人所有，然為上訴人公業祠堂所在，為上訴人所自承）。

再參以，劉○春證述繳納 60 坪土地之租金，經核與附圖所示編號甲部分道路占有系爭第 0000 地號土地 188 平方公尺，及編號乙部分菜園占有系爭第 0000 地號土地 22 平方公尺之面積，大致相符，足認，劉○春係向上訴人承租系爭水泥道路及菜園所占有系爭第 0000 地號土地之部分。

而證人劉○春既曾經上訴人授權向被上訴人收取租金，並經被上訴人申請調解返還系爭租地，且依其於原審證稱：

被上訴人係這幾年才跑出來說他有 375 租約，是被上訴人不交還上訴人，今天才會有這件事（即本件訴訟）云云，並無偏頗被上訴人；是其關於前揭向上訴人承租系爭第 0000 地號土地上之水泥道路及菜園，並繳納租金之證述，應堪採信。

系爭水泥道路及菜園所坐落之系爭第 0000 地號土地，既係上訴人另行再出租與劉○春占有使用，姑不論該水泥道路是否為劉○春或縣政府所或公所施設，上訴人既未舉證證明係被上訴人所自行施設，依上說明，難謂被上訴人有「不自任耕作」之情形。

至證人劉○春有無違反民法第 106 條禁止自己代理之規定，與被上訴人有無「不自任耕作」之情形無涉。

是上訴人主張被上訴人有違耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項規定，系爭租約應屬無效云云，自不足採。

三、上訴人主張被上訴人有耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款「繼續一年不為耕作」之事由，而向被上訴人終止兩造間之耕地三七五租約，有無理由？

（一）按耕地三七五減租條例於 72 年 12 月 23 日公布修正時，於第 17 條第 1 項增列第 4 款規定：

「耕地租約在租佃期限未屆滿前，有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情形者，得終止之。」乃對耕地承租人消極不為耕作之行為予以規範。

換言之，該款所稱「非因不可抗力繼續一年不為耕作」，係指承租人消極不予耕作，任令荒廢者而言；

是承租人任由他人使用，不為異議或為其他討回土地行為，應為該款所規範。

又所稱「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意（最高法院 87 年度台上字第 1378 號、104 年度台上字第 2327 號判決參照）。

（二）上訴人主張系爭土地於 91 年以前被訴外人劉○春、劉○春占用耕種，被上訴人因此聲請苗栗市調解委員會於 91 年 6 月 13 日調解成立，占用人同意於同月 30 日前將系爭土地返還上訴人，

惟被上訴人十餘年來怠於行使權利，迄至 103 年 10 月 31 日方以存證信函，催告上訴人收回被占用耕地，被上訴人自應構成非因不可抗力繼續一年不為耕作，上訴人得據以終止租賃關係等語。

被上訴人則否認有耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款之終止事由，並以前揭情詞置辯。

（三）查，被上訴人承租之系爭土地曾遭訴外人劉○春、劉○乾占用耕作，被上訴人遂於 91 年間，以劉○春、劉○乾為對造，向苗栗市公所申請調解，於同年 6 月 13 日成立調解內容：

「對造人同意於民國 91 年 6 月 30 日前，將系爭坐落苗栗市○○段 0000（面積：839 平方公尺，地目：田）、0000（面積：850 平方公尺，地目：田）地號二筆土地全部返還第三人即土地所有權人祭祀公業劉○成嘗」（見原審卷第 113 頁）。

調解後，上訴人非但未向劉○春、劉○乾收回系爭土地，依上訴人提出之 92 至 103 年度租金收入帳簿所載，上訴人除向被上訴人收取系爭土地之租金外，並另向劉○春、劉○乾收取租金；

嗣系爭第 0000 地號土地雖已返還被上訴人耕作，惟系爭第 0000 地號土地仍有部分遭占用；

被上訴人曾於 103 年 10 月 31 日以苗栗中郵局第 00000 號存證信函，催告上訴人依上開調解書要求劉○春等返還土地，以維被上訴人之權益；

並於 103 年 12 月 2 日，以劉○春及上訴人為對造，向苗栗市公所申請調解返還土地，因劉○春及上訴人均未到場，而調解不成立。

被上訴人乃執上開調解筆錄向原審民事執行處聲請強制執行，經原審民事執行處司法事務官對被上訴人稱：

依該執行名義，土地應返還予上訴人，被上訴人無權代上訴人主張等語；被上訴人始撤回該強制執行之聲請；此有上開調解書、存證信函、調解不成立

證明書、司法事務官訊問筆錄等影本附卷可參（見原審卷第 32、33、73 至 75 頁）。

足認被上訴人主觀上並無放棄耕作權之意思，且已盡其承租人向占有人追討被占有土地之義務；依上說明，自不符合耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定得終止兩造間之耕地三七五租約之事由。

反觀，上訴人非但未向劉○春及劉○乾追討遭占用之系爭土地，將之交付被上訴人耕作，以盡其民法第 423 條規定之出租人義務；

反將系爭土地重複出租予劉○春及劉○乾占有耕作並收租，更進一步以此為由，主張被上訴人不為耕作而終止耕地三七五租約，亦違反誠信原則。

從而，上訴人主張依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，並請求被上訴人返還系爭土地，洵屬無據。

四、綜上所述，上訴人上訴主張被上訴人簽訂系爭土地原始租約時，未經其法定代理人之允許，且未具自耕能力，系爭租約自始未有效成立；

被上訴人有耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所稱不自任耕作之情形，系爭租約應屬無效；

及被上訴人有同條例第 17 條第 1 項第 4 款終止租約之事由，均不可採。

是兩造間就系爭土地之耕地三七五租約仍有效存在。

從而，上訴人請求確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，並請求被上訴人返還系爭土地，為無理由，不應准許。

原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。

上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

肆、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中華民國 105 年 11 月 8 日

民事第三庭 審判長法官 翁芳靜

法官 王 銘

法官 劉○宜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後 20 日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後 20 日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。

具有民事訴訟法第 466 條之 1 第 1 項但書或第 2 項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 王○英

中華民國 105 年 11 月 8 日