

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 103 年訴字第 455 號民事判決

裁判日期：民國 104 年 02 月 12 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事判決 103 年度訴字第 455 號

原告 公業觀○○祖祀

法定代理人 歐○明

被告 陳○田

陳○興

陳○彰

共同訴訟代理人 李○傑律師

彭○席律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國 104 年 1 月 20 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告陳○田、陳○興、陳○彰間就坐落苗栗縣通霄鎮圳頭段三一六、三一七、三一八、三二○地號土地之三七五耕地租賃關係不存在。

被告陳○田、陳○興、陳○彰應將前項土地返還原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。

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第 26 條第 1 項、第 2 項前段分別定有明文。

本件兩造之耕地租佃爭議經通霄鎮公所耕地租佃委員會於民國 103 年 7 月 22 日調解不成立，復經苗栗縣政府耕地租佃委員會於 103 年 8 月 25 日調處，原告不服調處結果，故苗栗縣政府移請本院審理，有苗栗縣政府 103 年 8 月 29 日府地權字第 1030185220 號函在卷可稽（見本院卷第 4 頁）。

是本件起訴合於前開法條規定，合先敘明。

二、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。

又該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所請求確認為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院 42 年台上字第 1031 號、52 年台上字第 1240 號判例意旨參照）。

原告主張其與被告就坐落苗栗縣通霄鎮○○段○○○○段○○○○○○○○地號土地（下分別稱系爭 316、317、318、320 地號土地；並合稱系爭土地）之耕地三七五租約（圳頭字 28 號，下稱系爭租約），因被告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，依同條第 2 項規定而為無效，故兩造間三七五耕地租賃關係不存在等語，為被告所否認。

是兩造間三七五耕地租賃關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去，故原告提起本件確認訴訟，自有即受確認判決法律上之利益。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款定有明文。

本件原告原依耕地三七五減租條例第 16 條規定，請求系爭租約之登記為無效（見本院卷第 32 頁）。

嗣變更請求為：

確認兩造間就系爭土地之系爭租約關係不存在；被告應返還系爭土地予原告（見本院卷第 132 頁）。

核屬請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

系爭土地為原告所有，原告於 50 年間與訴外人陳○海、被告陳○田就系爭土地訂立系爭租約。

嗣陳○海死亡，由其繼承人即被告陳○興、陳○彰與被告陳○田申請續訂租約。

詎被告於系爭 316 地號土地上經營養豬場，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，依同條第 2 項規定系爭租約應屬無效。

又原告之原管理人歐○盛、歐○德、歐○來先後於 11、35、38 年間死亡，至 101 年間始選任新管理人歐○坤辦理備查完竣，其間並無管理人代表原告同意被告變更土地用途，改經營養豬場。

縱原告之派下員歐○盛向被告收取租金，並與被告協議繳納田賦、地價稅等，均屬無權代理之行為，對原告不生效力。

為此，爰依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定主張系爭租約無效，並依民法第 767 條第 1 項規定請求被告返還系爭土地等語。

並聲明：如主文第 1 項、第 2 項所示。

二、被告則以：

系爭租約並未限定系爭土地之租用用途限於耕作，養豬亦屬於農作，且被告僅使用系爭土地約三分之一面積養豬，其餘部分仍種植稻穀，是被告並未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。

又原告之原管理人歐○來亡故後，多年來均由其姪即訴外人歐○盛代表原告向被告收取租金。

嗣於 64 年間系爭土地因積欠稅金遭法院查封後，歐○盛委由被告負責繳納原告所有同段 325 地號土地之地價稅，並負責打掃修葺坐落系爭土地上之歐家祖墳、公廳，以代租金收取。

故於 76 年間停徵田賦後至 101 年間，被告仍代原告繳納同段 325 地號土地之地價稅。

另被告已於系爭土地上飼養豬隻多年，以此為農家副業，嗣因應行政院農委會 93 年 10 月 15 日公布之畜禽飼養登記管理辦法，依法向當地主管機關申請登記，領有苗栗縣政府核發畜禽飼養登記證。

而被告申請續訂系爭租約多次，原告早已知悉被告飼養豬隻，其派下員均無人異議，原告亦無反對之意思表示，足徵原告默示同意被告變更系爭土地之使用用途，並使被告產生正當信賴，而構成權利失效。

原告事後再以被告未自任耕作為由主張系爭租約無效，有違誠信原則等語，資為抗辯。

並聲明：原告之訴駁回。

三、本件協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

(一)兩造不爭執事項

1. 系爭土地為原告所有之耕地，原告於 50 年間與訴外人陳○海、被告陳○田訂有系爭租約並辦理三七五租約登記，嗣陳○海死亡，由被告陳○興、陳○彰、訴外人陳○發繼承，並由被告 3 人申請續訂租約（圳頭字第 28 號）（見本院卷第 48 頁至第 55 頁）。
2. 被告在系爭 316 地號土地設置並經營養豬場（見本院卷第 34 頁）。

(二)兩造爭執事項

兩造之系爭租約關係，是否構成耕地三七五減租條例第 16 條規定「不自任耕作」情形而無效？

四、得心證之理由關於兩造爭執事項：

兩造之系爭租約關係，是否構成耕地三七五減租條例第 16 條規定「不自任耕作」情形而無效？

(一)按耕地三七五減租條例第 1 條所謂耕地之租佃，即土地法第 106 條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者而言。

故耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之用。

如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作。

所稱耕作，依土地法第 106 條第 2 項之規定，雖包括漁牧，但此乃謂自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬於耕地租用而已，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，並興建設施，致變更農地原有性質，即屬違反耕地租佃契約，不自任耕作；耕地三七五減租條例第 26 條第 2 項所謂原定租約無效，係指全部租約無效，是如同一租約為有數筆土地，承租人就其中一筆或數筆不自任耕作，原訂租約全部均為無效（最高法院 87 年度台上字第 592 號判決意旨參照）。

再按承租人違反耕地三七五減租條例第 16 條規定不自任耕作時，原定租約無效。

所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張。故耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示同意上訴人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院 92 年度台上字第 2494 號判決意旨參照）。

(二)經查，系爭土地之地目為「田」，系爭租約約定承租人應繳納租額總類以正產物收穫量比例計之等情，有土地登記謄本（第 52 頁至第 55 頁）、系爭租約（見本院卷第 48 頁、第 49 頁）存卷可查，足認系爭租約自始約定供耕作使用。

被告抗辯系爭租約並未約定供耕作使用，尚約定可供作飼養豬隻云云，明顯與系爭租約之約定文義不符，且未另舉證以實其說，不足採信。

又被告訂立系爭租約後，變更系爭 316 地號土地原有耕地性質，改為養豬場經營，未依原系爭租約約定之方式耕作，已違反系爭租約而構成不自任耕作，系爭租約應屬無效。

且系爭租約係就系爭 4 筆土地訂立一個耕地租約，被告將其中系爭 316 號地號土地作為養豬場使用，已有不自任耕作情形，則不問系爭 317、318、320 地號土地是否有不自任耕作或有廢耕情形，全部租約均屬無效。

是被告抗辯：

系爭土地僅約三分之一經營養豬場，其他仍種植稻穀，故被告並無不自任耕作之情形云云，不足憑採。

(三)被告復抗辯：

其養豬多年，於 93 年間已取得畜禽飼養登記證，原告知悉其情，歷年來均未反對，並由歐○盛前去向被告收取租金、被告繳納地價稅，可見原告已同意被告養豬云云，並聲請傳訊證人歐○金為證，以證明歐○盛收租及見聞被告養豬之情形。

惟查，證人即原告派下員歐○金具結證稱：

我聽聞自我父親及被告陳○田之兄長，被告係於 40 年間開始養豬，歐○盛於 38 年間至 64 年間向被告收取租金，並同意被告養豬；我不知道有無經全體派下員同意由歐○盛代表原告向被告收租或推派歐○盛為管理人，我們也沒有開會同意被告養豬，後來因原告之土地欠稅遭法院查封，被告負責繳納三分之一租稅；於查封之後，歐○盛即未再向被告收租，但有請我及被告負責掃墓，被告養豬之規模變大後，歐○盛就再也沒有來看過等語（見本院卷第 166 頁至第 173 頁）。

證人歐○金聽聞自其父及被告陳○田之兄長得知歐○盛同意被告養豬一事，屬於傳聞，是否合於實情，已屬有疑。

再者，原告之原管理人歐運來於 35 年 9 月 14 日死亡，迄 101 年間由訴外人歐○坤申請擔任原告之管理人，於 103 年間由歐○明接任等節，有苗栗縣通霄鎮公所 103 年 10 月 27 日通鎮民字第 1030017836 號函附原告之相關登記資料存卷可查（見本院卷第 63 頁至第 130 頁），且為兩造所不爭執，可見自 35 年 9 月 14 日起迄今，原告均未選任歐○盛為管理人。

而按祭祀公業之財產屬派下員全體共同共有，祭祀公業管理人依習慣就公業財產固得為保存、利用及改良行為，惟僅限於合法選任之管理人始得為之。

惟依證人歐○金前揭所述，未能證明全體派下員選任或授權歐○盛向被告收取租金、同意被告養豬，自難謂歐○盛具有擔任原告管理人之權限，其無權代理原告默示同意被告變更土地之用途，因未經原告承認而不生效力。

(四)被告再抗辯：

歐○盛以管理人地位代理原告收取租金、管理土地，雖未獲派下員授權，仍應成立表見代理，原告應負授權人之責云云。

惟按民法第 169 條關於由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人責任之規定，須以他人所為之代理行為，係在其曾經表示授與他人代理權之範圍內為其前提要件，倘本人並無此表見之事實，足使第三人信

該他人有代理權之情形存在，自難令本人負授權人之責任（最高法院 90 年度台上字第 1187 號判決意旨參照）。

民法第 169 條所定知他人為其代理人而不為反對之意思表示，須負表見代理授權人之責任者，必本人已知悉他人表示為其代理人，而不為反對之意思表示，始應就該他人以其代理人之身分所為之法律行為負授權人之責（最高法院 85 年度台上字第 1613 號判決意旨參照）。

是由自己之行為表示以代理授權與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。

經查，證人歐○金證稱：

我不清楚歐○盛收租後作何使用，有無交予其他派下員，也沒有開會同意被告養豬，其他派下員都沒有來過系爭土地等語（見本院卷第 168 頁、第 169 頁、第 172 頁），不能證明歐○盛將收取之租金交予原告或全體派下員，以及原告或全體派下員知悉歐○盛以原告之名義對被告收取租金，而不為反對之意思，亦無法證明原告或全體派下員以行為表示將代理權授與歐○盛，自無從認定原告應負表見代理之授權人責任。

被告抗辯原告負有表見代理之責云云，亦不足採。

- (五)按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法（最高法院 100 年度台上字第 445 號判決意旨參照）。

本院斟酌原告之近期管理人歐○明、歐○坤甫於 101、102 年間就任，其等並未向被告收租，亦無長期知悉被告養豬而不予異議之情事。

其餘派下員歐○生、歐○貴散居於臺中大甲區、苗栗西湖鄉等處，未居住於系爭土地附近等節，業據證人歐○金證述於卷（見本院卷第 170 頁），其等未必知悉被告養豬之事實，並無特別情事使被告信賴其等不欲行使權利。

至於歐○盛前往收租、不為異議之行為，未得原告或其他派下員之授權，原告或其他派下員也未造成特殊情況，而引起被告之正當信任。

故被告抗辯：

原告之眾多派下員多年未有異議，未能選任管理人非未可歸責於被告，且已引起被告之正當信任，基於誠信原則，原告事後不得主張被告違反系爭租約云云，洵不足取。

- 五、綜上所述，原告主張被告未得其同意，逕將系爭土地之用途變更為養豬使用，已構成未自任耕作，系爭租約全部歸於無效，應屬可採。

則被告占用系爭土地，自屬無權占用。

從而，原告依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定訴請確認系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在；並依民法第 767 條第 1 項規定請求被告將系爭土地返還原告，為有理由，均予准許。

- 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 85 條第 2 項。

中華民國 104 年 2 月 12 日

民事第二庭法官 張○楯

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（須附繕本）。

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 104 年 2 月 12 日

書記官 劉○晨