

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 104 年訴字第 112 號民事判決

裁判日期：民國 104 年 07 月 31 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事判決 104 年度訴字第 112 號

原告 劉○雄

莊○雄

劉○雄

兼 上三人訴訟代理人 劉○發

被告 羅○雄

羅○蓮

上列當事人間租佃爭議事件，經苗栗縣政府耕地租佃委員會調處不成立後移送前來，本院於民國 104 年 7 月 2 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就原告所有之苗栗縣通霄鎮○○段 00000○00000○00000 地號土地（面積各 0.3293、0.118、0.0106 公頃）之耕地三七五租賃契約關係不存在。

被告應將第一項所示土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

第二項於原告以新臺幣壹佰參拾壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。

事 實

一、原告主張：

原告與羅繆○妹就原告所有之苗栗縣通霄鎮○○段 00000○00000○00000 地號土地（面積各 0.3293、0.118、0.0106 公頃，下稱系爭土地）原有耕地三七五租約，租期從民國 98 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止。

詎 101 年 2 月起，原告發覺系爭土地荒廢大半，迄 103 年 10 月間早已超過 1 年，則既未聞承租人表示有何缺水問題，亦未見其提出休耕申請，顯係非因不可抗力不為耕作，於是原告向苗栗縣通霄鎮公所申請收回系爭土地，始知羅繆○妹前於 102 年 12 月 25 日死亡、承租權由其子女即本件被告所共同繼承。

嗣經原告發函通知兩造租約依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款提前終止，被告羅○雄、羅○蓮各於 103 年 11 月 7 日、103 年 11 月 10 日收受送達。

職是兩造租約關係不復存在，被告自應返還系爭土地。

並聲明：

如主文第 1-3 項所示。

返還土地部分願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）系爭土地缺水，無法依約種稻，被告曾向原告提出鑿井之要求，但原告不肯，以致灌溉問題無法解決，自不可將不為耕作一事歸責於被告。

（二）又原告不願配合再申請休耕，被告方面只能一小部分盡量旱作，長年以來租金都照繳，如今原告突然興訟主張兩造租約不存在，顯然違反誠信。

（三）聲明：

駁回原告之訴。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

壹、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；但該訴訟標的對於數人必須合一確定者，不在此限（民事訴訟法第 255 條第 1 項第 5 款）。

查原告原僅列「羅○蓮」為被告，俟確認尚有「羅○雄」共同繼承本件承租權，乃於 104 年 5 月 21 日言詞辯論期日追加屬訴訟標的必須合一確定之「羅○雄」為被告，應予准許（最高法院 97 年度台上字第 142 號判決可參）。

二、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）。

查原告起訴時原僅泛指「被告非因不可抗力繼續 1 年不為耕作，應將系爭土地返還原告」等語，嗣 104 年 2 月 16 日具狀補陳具體之聲明、事實及理由如事實欄一所示。經核此屬補充或更正陳述，自應准許。

三、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起（民事訴訟法第 247 條）。

所謂即受確認判決之法律上利益，係法律關係之存否不明確，原告主觀上認為其法律上地位有不妥之狀態存在，且此不妥狀態能以確認判決除去者（最高法院 52 年台上字第 1240 號、42 年台上字第 1031 號判例參照）。

查原告主張兩造租約已依法提前終止而不復存在，惟被告否認此情，顯然該法律關係不明確，影響渠間私法上地位，並可由確定判決除去之，揆諸首揭說明，原告提起本件確認訴訟者，當有即受確認判決之法律上利益無誤。

貳、實體方面

一、針對事實欄所示主張及抗辯，經兩造同意整理之爭點如下：

（一）不爭執事項：

1. 原告與羅繆○妹就系爭土地原有耕地三七五租約，租期從 98 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止，嗣 102 年 12 月 25 日羅繆○妹死亡，由被告共同繼承為承租人、系爭土地現由被告占有中。
2. 系爭土地只申請休耕至 97 年間。
3. 系爭土地未依約種稻迄今至少 6 年，期間承租人僅一小部分種蘭草、花生、芋頭、地瓜等，其餘範圍毫無耕作而雜草叢生。
4. 原告以非因不可抗力繼續 1 年不為耕作為由通知被告提前終止兩造租約，被告羅○雄、羅○蓮各於 103 年 11 月 7 日、103 年 11 月 10 日收受送達。

（二）兩造爭點：被告是否構成「非因不可抗力繼續 1 年不為耕作」？

二、得心證之理由：

- （一）查系爭土地於 103 年 10 月 7 日經苗栗縣通霄鎮公所勘查結果，現場僅一小部分種蘭草、花生、芋頭、地瓜等，其餘範圍毫無耕作而雜草叢生等情，已有苗栗縣通霄鎮公所會勘紀錄表、採證相片附卷可稽（本院卷第 34-44 頁）。

互核被告坦言「從 98 年間以後，系爭土地未再申請休耕亦未依約種稻，僅小部分自行旱作，故已持續 6 年許均處於 103 年 10 月 7 日苗栗縣通霄鎮公所勘查時所見狀態」（本院卷第 161、163 頁）。

再佐諸原告指訴「原告從 101 年 2 月起發現系爭土地荒廢大半」，並提出 101 年 2 月 26 日、101 年 8 月 19 日、102 年 5 月 10 日、103 年 3 月 2 日、103 年 9 月 9 日現場遍佈雜草之照片等件為証（本院卷第 28-33 頁）。

足見系爭土地大範圍呈現未耕作狀態已持續 1 年以上之事實，應甚明確。

（二）惟被告以：

原告拒絕鑿井故無從依約種稻、又不配合再申請休耕，自無終止租約事由云云置辯，而爭執係因此不可抗力始致不為耕作。經查：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任（民事訴訟法第 277 條本文）。

詎被告除了自己之片面說詞外，不曾提出任何證據以示原告有何拒絕鑿井、不配合休耕情事（本院卷第 96 頁），已徵被告堅稱之不可抗力情境，無從認定。

2. 遑論耕地之出租人祇需提供耕地與承租人，至於承租人要如何耕作，乃屬承租人之事，出租人尚無提供灌溉水源或灌溉設施之義務（臺灣高等法院高雄分院 99 年度上字第 49 號判決同旨）。

是縱被告抗辯情節屬實，緣覓得水源既非原告之義務，自無由以原告不同意鑿井遽謂有何不可抗力無從耕作之情。

3. 矧承租人申辦休耕，祇需檢具租賃契約等有權使用土地之證明文件為已足，不以出租人同意或偕同申請為必要，業據苗栗縣通霄鎮公所 104 年 6 月 18 日通鎮農字第 1040010236 號函覆綦詳（本院卷第 137 頁），猶見被告空言「原告不配合」云云，洵與得否休耕根本無關，益無從認定其不為耕作係何不可抗力因素所致。

綜上，被告抗辯情節或無法證明，或與不可抗力不為耕作之認定無涉，自難採為有利於被告之判斷。

（三）至被告幾度爭執：

系爭土地固然長年僅局部旱作，但被告方面始終照繳地租，原告也不曾有議，如今幡然以不為耕作為由終止租約，有違誠信云云（本院卷第 99、161 頁）。惟究承租人依耕地三七五減租條例第 8 條本有按期繳租義務，原與出租人依同條例第 17 條主張終止租約之權利並行不悖，殊無「租賃關係存續中出租人不收租始得終止租約」之理。

況持平而論，承租人遇有災害歉收本可請求減免地租（耕地三七五減租條例第 11 條），甚至依法申辦休耕便可避免落入不為耕作之評價（最高法院 97 年度台上字第 254 號判決可參），足示法規範已有承租人繳租義務、出租人終止租約等權義關係之衡平機制，要無苛責承租人租金一律照繳、誓死維持耕作之謂，邇今被告方面乃無任何阻力下、平白從 98 年間以後不再續予申辦休耕，其無端自陷不利地位在先，又豈能莫名反噬原告事後依法終止租約之權利行使！

綜上，被告指摘原告違反誠信者，毋寧仍難憑採，附帶敘明。

- （四）末按承租人承租土地非因不可抗力繼續 1 年不為耕作者，出租人得依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款終止租約，其不問承租人不為耕作之

承租土地為一部或全部，出租人均得終止租約，收回全部耕地（最高法院 102 年度台上字第 555 號判決可參）。

則截至 103 年 10 月 7 日苗栗縣通霄鎮公所勘查為止，系爭土地大範圍呈現未耕作狀態已持續 1 年以上，又查無不可抗力因素以致被告不為耕作，俱詳前述，由是原告於兩造租約期滿前函知被告提前終止，被告羅○雄、羅○蓮各於 103 年 11 月 7 日、103 年 11 月 10 日收受送達（本院卷第 45-46 頁：送達回執），自堪認兩造租約已合法終止無訛。

基此原告訴為如主文第 1-2 項所示主張乃有理由，應予准許。

三、關於主文第 2 項，原告陳明願供擔保聲請准為假執行之宣告（本院卷第 163 頁），經核尚無不合，爰諭知如主文第 4 項。

四、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法要與判決結論不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條、第 85 條第 1 項本文。

中 華 民 國 104 年 7 月 31 日

民事第二庭 法 官 江○源

以上正本內容與原本無異如對本判決上訴，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 104 年 7 月 31 日

書記官 楊○萍