

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2463號

原告 鄭重光
鄭洋光
鄭隆瑛
鄭隆琛
鄭隆瑾
鄭培楷
鄭杰楷

共同

訴訟代理人 李銘洲律師
複代理人 劉冠頤律師
被告 余榮聲
訴訟代理人 王如后律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；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項前段定有明文。查，兩造間因桃園市中壢區中鎮民字第39號私有耕地租佃（下稱系爭耕地租約）發生爭議，經桃園市中壢區公所耕地租佃委員會調解及桃園市政府耕地租佃委員會調處未成立，經桃園市政府於民國107年9月27日以府地權字第1070246123號函移送本院審理，有上開

01 桃園市政府函文檢附租佃爭議調解、調處不成立案卷在卷可
02 稽（見訴字卷一第32頁至第39頁、原審外放卷），合於上開
03 規定，先予敘明。

04 二、次按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
05 提起；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提
06 起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前段、第2項
07 定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係
08 之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀
09 態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言
10 ，最高法院52年台上字第1240號判例可資參照。查本件原告
11 主張兩造間就坐落桃園市○○區○○段454、454-1、454
12 -2、454-3、454-4、454-5、454-6、454-7地號共8筆
13 土地（登記面積共為8萬4,120平方公尺，下合稱系爭土地
14 ，如為特定地號土地則逕以該地號表示）之私有耕地三七五
15 租約即系爭耕地租約不存在，為被告所否認，則兩造間就系
16 爭耕地租約關係是否存在即有爭執，致原告在私法上之地位
17 有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態得以確認判決除去，
18 是原告提起本件訴訟有確認利益，亦先予敘明。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：原告鄭重光、鄭洋光、鄭隆瑛、鄭隆琛、鄭隆瑾
21 、鄭培楷、鄭杰楷（下稱原告鄭重光等7人）於92年間共同
22 繼承其時地號仍為桃園市○○區○○段○○○號之系爭土地
23 ，並於104年間與被告續訂耕地三七五租約而定有系爭耕地
24 租約，租賃期間自104年1月1日起至109年12月31日止，
25 約定被告租賃範圍則如附圖一世和測量有限公司107年4月
26 測繪之系爭土地使用圖所示D-1、D-2、E、K部分面積共
27 計4萬5,253平方公尺之土地（下稱系爭D-1、D-2、E、
28 K部分土地），嗣原告鄭重光等7人於105年間另協議將系
29 爭土地分割為上開8筆土地，分割後目前所有情形則如附表
30 一所示。然系爭D-1、D-2、E、K部分土地於被告租賃期
31 間竟遭被告於附圖三桃園市中壢地政事務所108年3月18日

01 中地法土字第10600號土地複丈成果圖所示乙、丙、丁、己
02 地底下2至4公尺處自行或容任他人掩埋工程廢棄物，已有
03 不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定
04 ，原訂租約無效，被告繼續占有系爭D-1、D-2、E、K部
05 分土地屬無權占有。爰依民法第767條第1項規定提起本件
06 訴訟等語。並聲明：(一)確認原告鄭重光等7人與被告間就系
07 爭土地上之系爭D-1、D-2、E、K部分土地耕地租賃法律
08 關係不存在。(二)被告應將系爭D-1、E、K部分土地按占有
09 部分返還予原告鄭重光、鄭洋光、鄭隆瑛、鄭隆琛、鄭隆瑾
10 及鄭培楷，將系爭D-2部分土地按占有部分返還予原告鄭重
11 光、鄭洋光及鄭隆瑛。(三)就聲明(二)部分，願供擔保，請准宣
12 告假執行。

13 二、被告則以：緣訴外人即被告之父余家雲於38年1月23日出面
14 與原告鄭重光等7人之先祖訂定系爭耕地租約，雙方書面約
15 定之承租面積為4.3806公頃，承租範圍如附圖二亞承土地測
16 量企業社109年2月21日耕作圖編號①②③④所示範圍（下
17 稱系爭附圖二①②③④所示範圍），惟余家雲僅耕作系爭附
18 圖二①所示範圍，其餘系爭附圖二②③④所示範圍則由同戶
19 共爨之胞弟即訴外人余家波耕作。嗣被告於63年4月1日繼
20 承系爭耕地租約法律關係，仍維持原耕作範圍，並由訴外人
21 即余家波之子余橋聲耕作系爭附圖二③所示部分土地，余家
22 波之孫余遠陞耕作系爭附圖二②④所示部分土地。另系爭
23 454-2地號土地如附圖三所示乙、丙、丁、己地底下2至4
24 公尺處，雖遭人掩埋工程廢棄物，但此為被告所不知，遑論
25 上開地點非被告承租範圍，自不能以上開地點遭人掩埋工程
26 廢棄物認為被告有不自任耕作情事；再者，兩造於租佃爭議
27 調處不成後，原告仍於107年10月30日來函通知被告繳納地
28 租，被告亦持續繳租至今，是縱認系爭耕地租約已因被告不
29 自任耕作而無效，兩造亦已默示同意以原租賃條件成立新租
30 約，是原告請求確認系爭耕地租約不存在並請求被告返還土
31 地，尤無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。

01 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、余家雲於38年1月23日出面與原告鄭重光等7人之先祖訂定
03 系爭耕地租約，書面約定之承租面積為4.3806公頃，惟余家
04 雲僅耕作部分範圍，其餘範圍則由同戶共鑿之余家波耕作。
05 嗣被告於63年4月1日繼承系爭耕地租約法律關係後，仍維
06 持原耕作範圍，余家波耕作範圍則分由余橋聲及余遠陞於不
07 同範圍分別耕作。後原告鄭重光等7人於92年間共同繼承系
08 爭土地，並於104年間與被告續訂有系爭耕地租約，租賃期
09 間自104年1月1日起至109年12月31日止，另於105年間
10 協議將系爭土地分割為上開8筆土地，分割後目前所有情形
11 則如附表一所示。嗣原告鄭重光等7人發覺系爭454-2地號
12 土地遭掩埋廢棄物，經本院於108年5月7日會同桃園市政
13 府環境保護局現場開挖結果，確認如附圖三所示乙、丙、丁
14 、己地底下2至4公尺處已遭人掩埋工程廢棄物。此外，原
15 告鄭重光等7人之先祖以系爭土地訂立之耕地三七五租約，
16 除系爭耕地租約外，目前尚存在如附表二所示之耕地三七五
17 租約，惟除書面約定承租面積如附表二所示外，並未以書面
18 約定實際承租範圍等情，有如附表二所示各該耕地三七五租
19 約、土地登記謄本、桃園市中壢地政事務所108年3月18日
20 中地法土字第10600號土地複丈成果圖、桃園市政府環保局
21 108年8月23日桃環稽字第1080071804號函在卷可考（見訴
22 字卷一第42-61頁、第243頁，訴字卷二第5-6頁、桃園市
23 政府耕地租賃委員會調處卷第181-190頁），且為兩造所不
24 爭執，堪信為真實。

25 四、惟原告主張被告自行或容任他人於其承租範圍土地掩埋工程
26 廢棄物，已屬不自任耕作，依耕地三七五減租條例第16條第
27 2項規定，原訂租約無效等節，則為被告所否認，並以前揭
28 情詞置辯。是本件爭點厥為：(一)附圖三所示乙、丙、丁、己
29 等遭他人掩埋工程廢棄物之處，是否屬被告承租範圍？(二)如
30 是，上開工程廢棄物是否為被告自行或容任他人掩埋？茲分
31 述如下：

01 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
02 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。查，本件原告既以
03 被告自行或容任他人於其承租範圍土地掩埋工程廢棄物為
04 由，主張被告不自任耕作，揆諸上開說明，應由原告就上
05 揭有利於己之事實負舉證責任。

06 (二) 經查，原告主張系爭D-1、D-2、E、K部分土地為被告
07 承租範圍，固據其提出附圖一世和測量有限公司107年4
08 月測繪之系爭土地使用圖為證（見本院卷一第239頁），
09 並稱：附圖一係原告鄭重光等7人與被告及附表所示各承
10 租人在桃園市中壢區公所耕地租佃委員會調解程序中，經
11 調解委員會邀集系爭土地各承租人及實際使用人共同前往
12 現場指界後，由世和測量有限公司依照各承租人及實際使
13 用人指界範圍測繪之使用圖，被告當日雖未到場，但被告
14 承租範圍既經各承租人及實際使用人於指界程序中確認為
15 系爭D-1、D-2、E、K部分土地，其聲稱其承租範圍不
16 包括附圖二所示乙、丙、丁、己各處之辯詞，顯屬不實等
17 語，然原告外之系爭土地承租人，於上開調解程序中就遭
18 他人掩埋工程廢棄物之地點為何人承租範圍此一爭點，與
19 被告本有明顯利害衝突，能否徒以各承租人之指界認定被
20 告承租範圍為系爭D-1、D-2、E、K部分土地，本有可
21 疑，遑論依世和測量有限公司測量結果，系爭D-1、D-2
22 、E、K部分土地面積各為3,264平方公尺、7,849平方
23 公尺、9,733平方公尺、2萬4,407平方公尺，合計面積
24 多達4萬5,253平方公尺（即4.5253公頃），超出系爭耕
25 地租約書面約定之承租範圍多達1,447平方公尺，差異至
26 鉅，衡情恐已不能單以38年間測量儀器及技術與今日不可
27 同日而語為由合理解釋，是能否以各承租人之指界認定被
28 告承租範圍為系爭D-1、D-2、E、K部分土地，更非無
29 疑。況且，經系爭土地各承租人前往現場指界後，由世和
30 測量有限公司測量結果如附表二所示，更可見由多位承租
31 人指界結果而測量出之承租面積，與書面約定之承租面積

01 出入均甚鉅，甚至測量面積少於書面約定面積10%者亦所
02 在多有，足見附圖一雖係被告以外各承租人及實際使用人
03 共同前往現場指界後，由專業測量公司測繪之結果，但其
04 可信性仍多有可疑，從而已不足逕將系爭D-1、D-2、E
05 、K部分土地認定為原告承租範圍。

06 (三)原告雖復提出63年至107年行政院農業委員會林務局農林
07 航空測量所之系爭土地航照圖，欲證明被告長年以來耕作
08 範圍確實達到系爭K部分土地絕大部分範圍，亦包括附圖
09 三所示乙、丙、丁、己各處，並以此推論系爭K部分土地
10 確屬被告承租範圍，然經對照63年、67年、71年、75年、
11 81年、82年、83年、84年、85年之航照圖及90年、94年、
12 95年、96年、100年、101年、102年、106年之航照圖
13 可知(見本院卷二第51-68頁)，系爭土地右上角之系爭
14 454-2地號土地，固包含於系爭K部分土地，然從63年至
15 85年之航照圖中均可見系爭454-2地號土地之上存在一排
16 分隔南北之防風林，防風林以南土地方可見到耕作種植之
17 作物，防風林以北則為荒廢而無人耕作之地帶，直至90年
18 後之航照圖才可見該排防風林遭剷除，原防風林以北之土
19 地並經改良為農田並種植作物，上情與被告辯稱：系爭
20 454-2地號土地之上在85年前原植有一排防風林，防風林
21 以南才是我承租耕作的範圍，防風林以北本為一地勢低窪
22 不平而無人耕作的區塊，我因承租土地與該區塊相鄰，才
23 利用填土整地方式覆蓋泥土種植水稻，以增加農業產量，
24 我確實有耕作到附圖二所示甲、丁、戊、己等處土地，但
25 這是多耕，不是廢耕或不自任耕作等語互核尚屬相符，衡
26 諸耕地租賃關係中，承租人實際耕作範圍與承租範圍相同
27 雖屬常態，但在承租期間承租人利用出租人之輕忽或未注
28 意私自擴大實際耕作範圍，仍非不可想像，尤以系爭土地
29 上存在之耕地三七五租約而論，依承租人指界而測量出之
30 承租面積與書面約定承租面積相近者為少數，反而差異甚
31 大者方為多數，足見承租人實際耕作範圍與契約承租範圍

01 在本件情形根本無法畫上等號，是原告以上開土地航照圖
02 推論被告之承租範圍即為系爭 D-1、D-2、E、K 部分土
03 地，亦非有據。

04 (四) 綜上，經本院綜合原告所舉證據及依兩造聲請調查證據之
05 結果，並未能獲得被告就系爭土地承租範圍為系爭 D-1、
06 D-2、E、K 部分土地，故附圖三所示乙、丙、丁、己等
07 地下 2 至 4 公尺遭人掩埋工程廢棄物之處為被告承租範圍
08 事實之優勢心證，自不能認定遭人掩埋工程廢棄物之處為
09 被告承租範圍。又系爭土地遭人掩埋工程廢棄物之處既不
10 能證明為被告承租範圍，該工程廢棄物是否為被告傾倒掩
11 埋或係被告容任他人掩埋，即與本件被告是否有不自任耕
12 作之待證事實無關，自無贅論之必要，附此敘明。

13 五、綜上所述，原告以被告有不自任耕作情形主張系爭耕地租約
14 消滅並訴請確認，另依民法第 767 條第 1 項規定，請求被告
15 將系爭 D-1、E、K 部分土地按占有部分返還予原告鄭重光
16、鄭洋光、鄭隆瑛、鄭隆琛、鄭隆瑾、鄭培楷，將系爭 D-2
17 部分土地按占有部分返還予原告鄭重光、鄭洋光及鄭隆瑛，
18 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
19 即失所依附，自應予以駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法及舉證，經本
21 院審酌後，對本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
22 敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條、第 85 條第 1 項前
24 段。

25 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日
26 民 事 第 二 庭 法 官 蕭 淳 尹

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日
31 書 記 官 蔡 佳 芳

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

附表一

編號	土地地號	所有人
1	454	鄭重光
2	454-1	鄭洋光
3	454-2	鄭隆瑛
4	454-3	鄭隆琛
5	454-4	鄭隆瑾
6	454-5	鄭培楷
7	454-6	鄭隆瑛（信託登記，委託人為鄭杰楷）
8	454-7	鄭重光、鄭洋光、鄭隆瑛、鄭隆琛、鄭隆瑾、鄭培楷（鄭隆瑛所有應有部分18分之1為信託登記，委託人為鄭杰楷）

附表二

編號	租約字號	承租人	書面約定承租面積（公頃）	依承租人主張而測量之承租面積（公頃）
1	中鎮民字第39號	余榮聲	4.3806	4.3097
2	中鎮民字第40號	余聲銘	0.7528	0.7908

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

3	中鎮民字第104號	余春錦、余新○ 、余能貴	0.6058	0.5982
4	中鎮民字第105號	余能煥	0.6933	0.6726
5	中鎮民字第106號	余聲隆	0.3529	0.3189
6	中鎮民字第107號	余妙榮	0.3528	0.3075
7	中鎮民字第108號	余德松	0.3528	0.3115
8	中鎮民字第109號	余能湖、余能治	0.3528	0.2938
9	中鎮民字第117號	余漢文	0.6058	0.5934