

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2464號

01  
02  
03 原 告 陳文伸  
04 周陳富美  
05 陳貴美  
06 陳弘毅  
07 陳晴美  
08 陳賢美  
09 陳世強  
10 陳世予  
11 陳秋琴  
12 陳秋湖  
13 陳秋月

14 上十一人共同

15 訴訟代理人 潘維成律師

16 複代理人 湯偉律師

17 被 告 戴勝田  
18 戴春榮  
19 戴日財  
20 戴士貴  
21 戴志芳  
22 戴日鴻

23 上六人共同

24 訴訟代理人 鍾儀婷律師

25 上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國109年2月4日辯論終  
26 結，本院判決如下：

27 主 文

28 一、確認兩造就桃園市○○區○○段○○○○○號、二七九三地  
29 號土地所訂立之桃園市大溪區溪鎮源字第三十七號號耕地三  
30 七五租約關係不存在。

31 二、訴訟費用由被告負擔。

32 事實及理由

01 壹、程序部分：

02 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（

03 鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應

04 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者

05 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機

06 關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案

07 件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱

08 減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。再按耕地

09 租佃爭議事件，出租人或承租人有數人，僅有其中一人或數

10 人（非全體）參與起訴前之調解、調處程序，雖尚有部分出

11 租人或承租人因故未曾參與，仍應認已踐行調解、調處程

12 序，最高法院72年度台上字第680號判決意旨參照。是查，本

13 件兩造間因就桃園市○○區○○段○○○○號、2793地號土地

14 （下稱系爭土地）所訂立之桃園市大溪區溪鎮源字第37號耕

15 地三七五租約（下稱系爭租約）發生爭議，前經系爭土地共

16 有人及出租人中之11人即原告等人，向桃園市政府大溪區公

17 所耕地租佃委員會聲請調解而不成立，嗣經桃園市耕地租佃

18 委員會調處亦不成立，遂由桃園市政府移送本院審理等情，

19 有桃園市政府耕地租佃委員會「溪鎮源字第37號」租佃爭議

20 調解、調處不成立案全宗（下稱調解調處卷宗）可稽，而依

21 照上開說明，原告等11人雖僅為部分土地共有人及出租人聲

22 請調解，而非以出租人全體共同聲請調解，然本件起訴仍合

23 於前開規定。

24 二、按「確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得

25 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存

26 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存

27 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若

28 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有

29 受確認判決之法律上利益」，最高法院52年台上字第1240號

30 判例意旨參照。是查，茲因原告主張系爭土地上之系爭租約

31 已因被告不自任耕作無效而不成立，但為被告所否認，是使

01 其在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以確認判決  
02 除去之，原告自有確認利益可提起本案之訴。

03 貳、實體部分：

04 一、原告起訴主張：

05 (一)原告與訴外人陳耀宗（已歿）為系爭土地之全體共有人（只  
06 有原告陳秋月非2752地號土地共有人），且為系爭租約之共  
07 同出租人，而被告等人則為該租約之現承租人，然系爭土地  
08 前經大溪區公所於民國107年1月18日至耕地現場會勘時，  
09 發現2752地號土地上關於A區部分為前承租人戴相仁（即被  
10 告等6人之父親）之弟即訴外人戴福佳居住及耕作範圍，其  
11 上有遭建築建物一棟、並鋪設水泥路面、搭建鐵棚，另有池  
12 塘一處；B區為現承租人即被告等人共同耕作，現況為小部  
13 分菜園、部分休耕、部分剛翻耕；C區為被告等人之父戴相  
14 仁之兄弟即訴外人薛寶仁耕作，耕作範圍四周有以鐵皮圍籬  
15 隔離，土地上並有建物3棟，其他大部分土地使用情形以菜  
16 園為大宗，另有小部分果園及飼養雞隻；D區現為承租人戴  
17 士貴耕作範圍，土地上蓋有鐵皮建物1棟（有裝設冷氣）及  
18 水塔1座，部分土地鋪設礫石，本區主要為種植林木。另  
19 2793地號土地上土地現況為剛翻耕，現為承租人戴志芳耕作  
20 範圍，蓋有鐵皮建物1棟及水塔1座，土地四周有以鐵皮圍  
21 起來。是以，可見被告等人於系爭土地上搭建諸多地上物，  
22 顯有不自任耕作之情形，系爭契約即有無效而不成立之事由  
23 ，原告自得訴請確認之。

24 (二)並聲明：1.確認兩造就系爭土地所訂立系爭租約關係不成立  
25 。2.訴訟費用由被告負擔。

26 二、被告則以：

27 (一)兩造確就系爭土地成立系爭租約，惟就大溪區公所於107年  
28 1月18日至耕地現場會勘時之狀況，已有變化，即2752地號  
29 土地上關於A區部分，現其上確仍有建物一棟、並鋪設水泥  
30 路面、搭建鐵棚，但已無池塘（如鈞院第45頁、第49頁至第  
31 52頁上方）；B區為被告等人共同耕作（如鈞院卷第45頁、

01 第52頁下方、第53頁照片所示)。C區有種植柚子樹、農作  
02 物，以作耕作使用，並有飼養雞隻。邊界確搭蓋部分鐵皮圍  
03 籬，並有鐵皮建物1棟(如鈞院卷第54頁下方照片所示)，  
04 其餘2棟建物(如鈞院第55頁、第57頁下方照片所示)均已  
05 拆除；D區主要種植檫木、羅漢木等林木，邊界有搭蓋鐵皮  
06 圍籬，原本之鐵皮建物、水塔(如鈞院卷第58頁)均已拆除  
07 。

08 (二)再被告等人確實於系爭土地上種植農作物，為耕作使用，關  
09 於搭設圍籬部分只是為避免外人及動物侵入破壞農作物，至  
10 於興建之鐵皮建物部分，係為放置農作機具器材、肥料及種  
11 子等使用，原搭設之水塔，亦係作為農作物灌溉使用，均屬  
12 農業設施之一部分，故被告等人並無原告所指之「不自任耕  
13 作」之情事。

14 (三)並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

### 15 三、兩造不爭執之事實：

16 (一)原告與訴外人陳耀宗(已歿)為系爭土地之全體共有人(只  
17 有原告陳秋月非2752地號共有人)，系爭土地原為桃園市○  
18 ○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號，後經改編○○○區○○  
19 段2752、2793地號，此有該土地登記謄本附本院卷第26頁至  
20 第32頁可參。

21 (二)原告與已歿之陳耀宗(即為出租人)確與被告等人(即為承  
22 租人)，就系爭土地有成立耕地三七五租約之關係，最新續  
23 租租期係自104年1月1日起至109年12月31日止，此有該  
24 租約附表附本院卷可參，並經本院審認系爭租佃爭議調處不  
25 成立案卷確認無誤。

26 四、本院之判斷：參以兩造上開陳述，可知本案之爭點即為：(一)  
27 被告等人是否有不自任耕作之情形？(二)原告之訴是否有理由  
28 ？茲分述如下：

29 (一)被告等人對於系爭土地是否有不自任耕作之情形？

30 1.按【承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他  
31 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收

01 回自行耕種或另行出租】，耕地三七五減租條例第16條第1  
02 、2項定有明文。【所謂承租人應自任耕作，係指承租人應  
03 以承租之土地供自己從事耕作之用而言，如承租人以承租之  
04 土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作  
05 之列，又承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂  
06 農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以  
07 供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族  
08 實際居住問題為其目的，如所建房屋係供居住之用，即與農  
09 舍有間】，最高法院64年台上字第571號判例、70年台上字  
10 第4637號判例、96年度台上字第2595號判決可資參照。次按  
11 ，【所謂『不自任耕作』，兼指轉租及將耕地借與他人使用  
12 ，或承租人自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更用途者  
13 而言，如承租人以承租之耕地建築房屋或供其他非耕作之使  
14 用，均應解為非自任耕作，而有使原訂租約無效之效力，其  
15 未轉租或尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租人  
16 得就該未轉租或自任耕作部分之土地並請求收回】，最高法  
17 院88台上字第127號判決意旨參照。另按，【耕地三七五減  
18 租條例第16條第2項所謂原定租約無效，係指同一租約無效  
19 ，包括同一租約內租賃多筆耕地，僅其中一筆或數筆耕地有  
20 不自任耕作之情，該租約全部均歸無效】，有最高法院66年  
21 台上字第761號判例、81年度台上字第2180號判決足參。【  
22 又承租人不任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，  
23 不論其面積多寡，全部租約亦屬無效；所謂無效，係當然無  
24 效，並不待出租人主張，故耕地租約無效後，除兩造有另行  
25 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  
26 承租人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂  
27 租約，而使原已無效之租約恢復其效力】，最高法院92年度  
28 台上字第2494號判決、103年度台上字第437號亦可參照。  
29 末按，【耕地三七五減租條例為政府既定之土地政策，均屬  
30 強制規定，是縱認該同意書為被上訴人所出具，亦因違反法  
31 律強制規定，應認為無效。是上訴人就系爭耕地既已變用

01 途而不自任耕作，則兩造間原訂租約應屬無效（指上訴人以  
02 一契約承租數筆耕地，雖僅其中其中一筆或一部變更改用途，  
03 不自任耕作，仍全部契約均屬無效）】，最高法院76台上字  
04 第2222號判決意旨參照。

05 2.原告以大溪區公所於107年1月18日至耕地現場會勘時所確  
06 認系爭2筆土地上之使用狀況為據，主張被告有不自任耕作  
07 之情形，但被告辯稱被告等人確實於系爭土地上種植農作物  
08 ，為耕作使用，關於搭設圍籬部分只是為避免外人及動物侵  
09 入破壞農作物，至於興建之鐵皮建物部分，係為放置農作機  
10 具器材、肥料及種子等使用，原搭設之水塔，亦係作為農作  
11 物灌溉使用，均屬農業設施之一部分，故被告等人並無原告  
12 所指之「不自任耕作」之情事等語。是查：

13 ①大溪區公所確曾於107年1月18日至耕地現場會勘時，發現  
14 2752地號土地上關於A區部分為訴外人戴福佳居住及耕作範  
15 圍，其上有遭建築建物1棟、並鋪設水泥路面、搭建鐵棚，  
16 另有池塘一處；B區為現承租人即被告等人共同耕作，現況  
17 為小部分菜園、部分休耕、部分剛翻耕；C區為訴外人薛寶  
18 仁耕作，耕作範圍四周有以鐵皮圍籬隔離，土地上並有建物  
19 3棟，其他大部分土地使用情形以菜園為大宗，另有小部分  
20 果園及飼養雞隻；D區現為承租人戴士貴耕作範圍，土地上  
21 蓋有鐵皮建物1棟（有裝設冷氣）及水塔1座，部分土地鋪  
22 設礫石，本區主要為種植林木。另2793地號土地上現況為剛  
23 翻耕，現為承租人戴志芳耕作範圍，蓋有鐵皮建物1棟及水  
24 塔1座，土地四周有以鐵皮圍起來，此有大溪區公所桃市溪  
25 農字第1070002291號函所附之現場會勘記錄、會勘照片附本  
26 院卷第42頁至第60頁可參，被告對於公所於會勘時，系爭土  
27 地確為會勘結果之狀況部分，亦未為爭執。故綜上可認於公  
28 所會勘時，系爭土地上實際用以耕作而休耕之範圍不大，若  
29 將菜園、林木均認屬耕作範圍，亦非全部土地，反土地上共  
30 遭建築、設置6棟建物、2座水塔、1座池塘，並在部分地  
31 面鋪設水泥或礫石。

01 ②另本院於108年7月15日亦曾至系爭土地進行實地勘驗，確  
02 認系爭2752地號土地上之A區仍有一水塘，水塘旁之土地沒  
03 有耕作，但有經翻土之情況，另有一建物，現由被告等人之  
04 之叔叔戴福佳建築並居住使用，其並在A區靠近水塘處耕作  
05 使用；B區上則有菜園；C區上則已無建物、地上物及水塔  
06 ，D區上已無鐵皮建物、水塔，但仍有鐵網及圍籬、圍牆。  
07 至於系爭2793地號土地上則已無地上物，僅剩水泥田埂，另  
08 系爭土地上確實有種植菜園及柚子樹等情，業經兩造訴訟代  
09 理人於勘驗現場確認無誤，並有該日之勘驗筆錄、拍攝之照  
10 片附本院卷第109頁至第129頁可參，可信為真實。又經本  
11 院囑託大溪地政事務所對於土地現存之建物、水塘進行測量  
12 ，確認A區上有如該所所出具之溪測法字第27號複丈成果圖  
13 （附本院卷第131頁，下稱附圖）編號A、B所示之建物、  
14 鐵皮屋（面積各為319平方公尺、82.43平方公尺）及藍色  
15 標線所示之圍牆與編號C所示之水池（面積為280.25平方公  
16 尺），此部分詳參本院卷第115頁至第119之照片。準此，  
17 足認系爭土地現況與公所會勘時確已有不同，即原6棟建物  
18 僅剩1棟，水塔則均已拆除，但仍有水塘之設置。

19 ③是參酌上開公所之會勘結果及本院勘驗之土地現況，可知系  
20 爭土地確有非承租人之訴外人戴福佳、薛寶仁於上耕作使用  
21 ，不論此二人是否與現承租人有何親族關係，究非系爭租約  
22 之承租人，且戴福佳尚於系爭土地上建築如附圖編號A、B  
23 所示之建物及地上物與藍色標線之圍牆居住，足見戴福佳顯  
24 非暫時協助被告等現承租人耕作之人，而係為自己而耕作，  
25 並為自己居住需要而興建建物及地上物，且被告等人亦未為  
26 反對之意思，可認系爭租約之現承租人即被告等人顯有違法  
27 轉租、轉借予非承租人之訴外人耕作而為不自任耕作之情形  
28 。縱認因戴福佳、薛寶仁為現承租人之叔叔，當初締結該租  
29 約者即被告等人之父親戴相仁，係為家族而訂立租約，即戴  
30 福佳、薛寶仁亦為合法之耕作者，惟觀以戴福佳於2752地號  
31 土地A區上所興建之建物、地上物與藍色標線之圍牆所附連

01 圍繞之區域範圍之大，已如附圖所示，其甚至還鋪設水泥路  
02 面及搭蓋鐵棚，此與「以耕作為目的或為便利耕作所建之簡  
03 陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用」之農舍顯不  
04 相當，應係供戴福佳及其家人居住所用，係為解決戴福佳之  
05 居住問題所興建，而與農舍有間。至被告雖稱戴福佳於興建  
06 上開建物時，有得到當時之出租人之同意，惟被告就此並未  
07 舉證以實其說，無足採信。是系爭土地上雖有菜園、林木之  
08 栽種，亦為原告所不爭執，且縱被告所稱確有部分土地辦理  
09 休耕一情亦為屬實，然該土地上不但設有如附圖編號A、B  
10 所示之建物、藍色標線之圍牆，尚有水泥路面、池塘，更曾  
11 另外興建有5棟鐵皮建物及石礫路、水塔等，縱有部分地上  
12 物已經拆除，然就系爭土地整體使用情形而言，並非以耕作  
13 為主要土地使用方式，而係伴隨著使用者使用土地之想法，  
14 任意而為。再使用系爭土地者於設置上開地上物時，即因此  
15 使該土地有不自任耕作之情形，此等不自任耕作之效果，並  
16 不因事後將地上物拆除而有所影響。故本院認被告確有不自  
17 任耕作之事實。

18 (三)是被告既有在系爭土地上不自任耕作情形已如前述，即違反  
19 耕地減租條例第16條第1項之規定，原告主張系爭租約全部  
20 無效，而請求確認該契約關係不存在，自屬有據。

21 五、綜上所述，被告因於系爭耕地上不自任耕作，違反減租條例  
22 第16條第1項之規定，而原告為所有權人復為系爭租約之出  
23 租人，自得為系爭耕地全體共有之利益，而依減租條例第  
24 16條第2項之規定，請求確認系爭減租契約關係不存在，原  
25 告之訴，洵屬有據，應予准許，

26 六、末按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉  
27 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，  
28 應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處  
29 者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法  
30 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用，減租條例  
31 第26條第1項固有明文。然按民事訴訟法第77條之23規定，

01 訴訟費用尚包含其他進行訴訟之必要費用等，查原告為複丈  
02 被告設置地上物之坐落範圍、面積等而支出土地測量費，即  
03 屬必要之訴訟費用，是此部分被告敗訴部分，應由被告負擔  
04 ，因此，爰依民事訴訟法第78條、第85條第2項之規定，判  
05 決如主文第2項所示。

06 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日  
07 民事第三庭 法官 林靜梅

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日  
12 書記官 鄭敏如

13 附圖：複丈日期為108年5月29日溪測法字第27號之桃園市大溪  
14 區地政事務所土地複丈成果圖。