

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1398號

原告 林明成
林知蔚

共同

訴訟代理人 周宏霖

被告 王明忠

訴訟代理人 何文雄律師

複代理人 楊家寧律師

訴訟代理人 謝允正律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告林知蔚、林明成與被告間，就附表編號1、2「地號、耕地租約字號與面積」欄所示土地之耕地租賃關係不存在。

二、被告應將附表編號1「土地複丈成果圖編號」欄313(1)「占用面積」欄所示之建物、地上物及水泥鋪面拆除騰空後，連同編號1「土地複丈成果圖編號」欄313(2)「占用面積」欄所示之土地返還予原告林知蔚。

三、被告應將附表編號2「土地複丈成果圖編號」欄314(0)、314(1)、314(2)、314(3)、314(4)、314(7)、314(8)、314(9)、314(11)、314(13)「占用面積」欄所示之建物、地上物及水泥鋪面拆除騰空後，連同編號2「土地複丈成果圖編號」欄314(5)、314(12)、314(14)、314(16)「占用面積」欄所示之土地返還予原告林明成。

四、被告應自108年8月15日起，至返還本判決第二項所示土地之日止，按月給付原告林知蔚新臺幣(下同)1萬9,544元。

五、被告應自108年8月15日起，至返還本判決第三項所示土地之日止，按月給付原告林明成3,857元。

六、原告其餘之訴均駁回。

七、訴訟費用由被告負擔10分之9，由原告負擔10分之1。
八、本判決第二項，於原告林知蔚以1,181萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以3,541萬4,550元為原告林知蔚預供擔保後，得免為假執行。
九、本判決第三項，於原告林明成以233萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以698萬9,301元為原告林明成預供擔保後，得免為假執行。
十、本判決第四項，於原告林知蔚就每月到期之部分以6,515元為被告供擔保後，得為假執行；但被告就每月到期之部分如以1萬9,544元為原告林知蔚預供擔保後，得免為假執行。
十一、本判決第五項，於原告林明成就每月到期之部分以1,286元為被告供擔保後，得為假執行；但被告就每月到期之部分如以3,857元為原告林明成預供擔保後，得免為假執行。

十二、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、原告於108年8月6日提出民事起訴狀時，原將訴外人許滿雄（以下逕稱姓名）併列為被告，且為部分之請求，嗣後於109年6月30日具狀撤回此部分請求（見本院卷1第13頁、卷2第70頁），因許滿雄均未到庭為本件之言詞辯論，原告上開撤回，合於民事訴訟法第262條第1項規定，生撤回訴訟之效力，故本判決未再將許滿雄列為被告。

二、本件兩造間就附表編號1、2「地號、耕地租約字號與面積」欄所示之耕地（下稱系爭租約耕地）租賃關係是否存在發生爭議，經桃園市觀音區公所耕地租佃委員會調解不成立，依規定送請桃園市政府耕地租佃委員會進行調處仍不成立，經桃園市政府移送本院審理，有桃園市政府108年6月21日府地權字第1080154599號函及所附調解調處程序筆錄專卷1冊在卷可憑（見本院卷1第3頁），故原告本件起訴合於耕地三七五減租條例第26條第1項規定。

01 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
02 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
03 、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟
04 法第255條第1項但書第1、2、3、7款分別定有明文。

05 經查：

06 (一)本件原告起訴時，原請求確認兩造就系爭租約之耕地租賃
07 關係不存在；被告應將系爭鐵皮屋拆除，返還系爭租約土
08 地；給付相當於租金之不當得利（見本院卷1第13頁）。

09 (二)嗣於桃園市中壢地政事務所到場測量後，原告陸續三次更
10 正、擴張其訴之聲明（見本院卷1第425-426頁、卷2第
11 69-70、105-106頁），最後變更訴之聲明為如主文第1
12 項至第3項所示，以及被告應自108年8月15日（即起訴
13 狀繕本送達之翌日）起，至返還主文第2項、第3項所示
14 土地之日止，按月分別給付原告林知蔚（以下逕稱姓名）
15 4萬8,968元、林明成9,664元，除經被告同意外（本院
16 卷2第7、80頁），並與上開規定相符，應予准許。

17 乙、實體方面：

18 一、原告主張：

19 (一)被告原向林明成承租系爭租約土地，訂有觀草字第103號
20 私有耕地租約（下稱系爭租約），嗣後林明成將附表編號
21 1「地號、耕地租約字號與面積」欄所示土地移轉登記予
22 林知蔚，該部分土地三七五耕地租約關係亦併為林知蔚繼
23 受迄今。

24 (二)被告占有使用「土地複丈成果圖編號」及「占用面積」欄
25 所示之土地（下稱系爭土地；面積略大於系爭租約耕地，
26 請見附表「合計」欄所示），並將系爭租約土地中一部分
27 交付許滿雄於其上興建鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）出租他
28 人使用，且於106年8月22日與許滿雄簽訂協議承諾書（
29 即甲證3）。被告顯有不自任耕作之情形，依耕地三七五
30 減租條例第16條第2項規定，系爭租約無效，雙方耕地租
31 約關係，無待於終止，自系爭鐵皮屋違法興建時，即當然

01 向後失其效力。從而，兩造就系爭租約土地之耕地租賃關
02 係即不存在，被告占用使用系爭土地即無正當權源，原告
03 得依耕地三七五減租條例第16條第2項、民法第767條第
04 1項前段規定，請求被告拆除系爭土地上之建物、地上物
05 及水泥鋪面，將系爭土地返還。

06 (三)被告無權占有系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告
07 受有損害，依民法第179條規定，應返還相當於租金之價
08 額，爰請求被告自108年8月15日起，至交還系爭土地之
09 日止，按月給付相當於租金之不當得利。

10 (四)訴請判決如主文第1項至第3項所示，以及被告應自108
11 年8月15日起，至返還主文第2項、第3項所示土地之日
12 止，按月分別給付林知蔚4萬8,968元、林明成9,664元
13 ；並願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)民事訴訟法第422條有關當事人在調解程序所為之陳述或
16 讓步，不得採為裁判基礎之規定，於租佃爭議之調解、調
17 處程序，亦應類推適用。本件無從以被告於觀音區公所耕
18 地租佃委員會調解、桃園市政府耕地租佃委員會調處程序
19 中曾為之陳述，逕為有利於原告之認定。至許滿雄雖以關
20 係人身分參與調解，惟為免調解程序因一方基於取證目的
21 而假意進行，遭到濫用，故其於調解時所為片斷陳述，於
22 本件言詞辯論時，仍非得逕為援引審酌。

23 (二)依土地法第106條規定，耕地租賃包括漁牧在內，故耕地
24 承租人將耕地之一部，變更為畜牧在內，仍不失為自任耕
25 作。系爭鐵皮屋係訴外人即被告之祖父王勤南出資金興建
26 ，擬作飼養雞、鴨等家禽之用，仍不失為自任耕作。因被
27 告於106年間，發現系爭鐵皮屋遭許滿雄無權出租予第三
28 人，一方面欲排除其占有使用，另一方面為顧及情誼並避
29 免訟爭，經雙方協調，才於106年8月22日簽訂協議承諾
30 書，約定該鐵皮屋經5年後，許滿雄應放棄一切權利，保
31 留原狀歸由被告取得。上開情形與轉租土地或出借他人使

01 用之情形有間。

02 (三)被告不曾同意許滿雄或第三人占有使用系爭鐵皮屋坐落範
03 圍以外之系爭土地，亦不知悉爭系土地供車輛解體工廠倉
04 庫使用，與不自任耕地之情形有別。兩造就系爭租約土地
05 之耕地租賃關係仍存在，原告之主張均非可採。又原告主
06 張不當得利之金額，實屬過高。

07 (四)爰請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願
08 供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)被告祖父王勤南自38年起向林明成承租系爭租約土地，雙
11 方訂有「觀草字第103號」耕地租約。

12 (二)王勤南過世後，由被告繼承系爭租約之權利義務，並於87
13 年4月2日向桃園縣觀音鄉公所辦理租約變更登記。

14 (三)林明成於95年11月1日，將系爭草漯段112地號土地移轉
15 登記為林知蔚所有，系爭草漯段112-1地號土地仍為林明
16 成所有。

17 (四)系爭土地於103年11月間辦理地籍圖重測，變更地號為崙
18 尾段313（原：草漯段112地號）、314地號（原：草漯
19 段112-1地號）。

20 (五)兩造於104年1月19日，就系爭租約土地續訂租約，崙
21 尾段313地號土地內承租面積1萬1,540平方公尺；崙尾段
22 314地號土地內承租面積3,478平方公尺。

23 (六)被告與許滿雄於106年8月22日簽訂甲證3之協議承諾書
24 ，約定自111年8月22日起，許滿雄應放棄對該鐵皮建物
25 之一切權利。

26 (七)被告於系爭土地之實際耕作範圍，以及系爭鐵皮屋坐落範
27 圍面積，均如丙證1之土地複丈成果圖所示。

28 四、本件之爭點：

29 (一)兩造於桃園市觀音區公所、桃園市政府耕地租佃委員會，
30 就觀草字第103號租佃爭議調解、調處程序所為之陳述，
31 得否作為本件裁判之基礎？

01 (二)原告主張系爭租約有耕地三七五減租條例第16條第1項事
02 由，依同條例第2項規定，原訂租約無效，訴請確認兩造
03 就系爭租約土地之耕地租賃關係不存在，有無理由？

04 (三)原告依耕地三七五減租條例第16條第2項、民法第767條
05 第1項前段，訴請被告將附表編號1、2「土地複丈成果
06 圖編號」及「占用面積」欄所示土地（即系爭土地）中部
07 分土地騰空，連同其餘部分土地返還原告，有無理由？

08 (四)原告依民法第179條規定，訴請被告給付相當於租金之不
09 當得利，有無理由？如有理由，其金額為何？

10 五、法院之判斷：

11 (一)兩造於桃園市觀音區公所、桃園市政府耕地租佃委員會，
12 就觀草字第103號租佃爭議調解、調處程序所為之陳述，
13 得作為本件裁判之基礎。

14 1.按直轄市或縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所，應
15 分別設立耕地租佃委員會。出租人與承租人間因耕地租
16 佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租
17 佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）
18 政府耕地租佃委員調處；不服調處者，由直轄市或縣（
19 市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，耕地三七
20 五減租條例第3條第1項前段、第26條第1項前段分別
21 定有明文。

22 2.次按民事訴訟法第422條規定：調解程序中，調解委員
23 或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓步，於調解
24 不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎。其立法意
25 旨係為避免當事人在調解程序時有委屈求全情形，故規
26 定於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判基礎。

27 3.經核以：

28 ①因適用耕地三七五減租條例之耕地，多分布在各鄉（
29 鎮、市、區）公所所在地，發生爭議時，先由各鄉（
30 鎮、市、區）公所設立之耕地租佃委員會調解，倘調
31 解不成立時，再由直轄市或縣（市）政府之耕地租佃

01 委員調處，有助於租佃爭議之迅速、妥適解決，讓出
02 租人與承租人之爭議儘速落幕，保障其等之權益。

03 ②上開租佃委員會在進行調解、調處時，有委員8至9
04 人參與，並得由地政機關之承辦人員先進行調查，而
05 後再於委員會中列席陳述該等爭議之相關法令、調查
06 結果及處理意見，供租佃委員會之委員參酌後，提出
07 雙方可以接受之解決方案，其程序對於兩造之保障亦
08 屬週全，而出租人、承租人與利害關係人等，在上開
09 租佃委員會所為之陳述，亦具有重要的意義。

10 ③又耕地三七五減租條例，並無類似民事訴訟法第422
11 條之規定；且依上開說明，亦不得類推適用民事訴訟
12 法上開規定，否認出租人、承租人及利害關係人於租
13 佃委員會中陳述之效力。

14 4.從而，被告抗辯：不得以被告、利害關係人許滿雄於觀
15 音區公所耕地租佃委員會調解、桃園市政府耕地租佃委
16 員會調處程序中曾為之陳述，作為本件之認定云云，即
17 非可採。

18 (二)系爭租約有耕地三七五減租條例第16條第1項事由，依同
19 條例第2項規定，原訂租約無效，原告訴請確認兩造就系
20 爭租約土地之耕地租賃關係不存在，為有理由。

21 1.系爭鐵皮屋係許滿雄所建造，於本件訴訟中才將事實上
22 處分權讓與被告。

23 ①被告於107年11月13日、108年3月5日桃園市觀音
24 區公所耕地租佃委員會調解及同年6月18日桃園市政
25 府耕地租佃委員會調處程序時，均陳稱：系爭鐵皮屋
26 係由許滿雄所建造，簽訂承諾協議書係為避免將來無
27 法討回興建之房屋等語；許滿雄於107年11月13日、
28 108年3月5日桃園市觀音區公所耕地租佃委員會調
29 解程序時，陳稱：早年王明忠爺爺將該土地提供給我
30 種甘藷，蓋房舍部分沒有給租金，就提供給我使用等
31 語（107年11月13日調解程序筆錄部分，即甲證6）

。並有甲證3之協議承諾書在卷可稽，足見系爭鐵皮屋確係許滿雄所建造。

②被告雖於本院審理中，抗辯系爭鐵皮屋係其祖父王勤南出租興建，並提出乙證1之桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書為證。惟此部分為原告所否認，亦與被告在上開租佃委員會調解、調處程序時之陳述內容不同；且乙證1之房屋稅籍證明書之列表日期為108年11月8日，在本件訴訟繫屬本院之後（桃園市政府於108年6月21日將本件移送本院審理）之後約5個月，足見系爭鐵皮屋應係許滿雄所建造，於本件訴訟中才將事實上處分權讓與被告。

2. 許滿雄將系爭鐵皮屋及部分系爭租約土地出租予他人。

①被告與許滿雄於協議承諾書（即甲證3）第一點記載：「甲方（即許滿雄）使用之雞舍，現已與第三人訂立租賃契約，租期：民國106年9月10日至民國111年9月9日，租期五年，此為甲乙（即被告）雙方所共識」。

②依原告提出107年7月13日拍攝之照片（即甲證10）所示，系爭鐵皮屋前及旁側有堆置廢棄車輛、待拆解之車輛，其內則有拆解下之零件廢料等；且桃園市政府107年8月14日府地用字第1070204688號函（即甲證8（二））說明二中，載明：「旨揭地號土地編定為一般農業區農牧用地，現場部分地面鋪設水泥或瀝青地坪、鐵皮建物、鐵皮圍籬及停放車輛等使用，面積約1,115平方公尺，並經本府農業局以上開函審認已違反農業使用」；又被告係居住在系爭租約土地附近，故本院於109年3月5日進行現場履勘時，即以被告住所為會合地點（見本院卷1第303-304頁），被告對於系爭租約土地當時之使用情況，實難推說不知情。故原告主張系爭鐵皮屋並非用於養雞，且經許滿雄出租予第三人乙節，應屬可採。

01 3.被告確有不自任耕作之情事。

02 ①按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租
03 於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得
04 由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租
05 條例第16條第1項、第2項分別定有明文。

06 ②依前開說明，被告確有違反耕地三七五減租條例第16
07 條第1項規定，依同條例第2項規定，原訂租約無效
08 ，故原告訴請確認兩造就系爭租約之耕地租賃關係不
09 存在，為有理由。

10 ③至被告抗辯：擬將系爭租約耕地作為飼養雞、鴨等家
11 禽之用，仍不失為自任耕作乙節，因被告確有不自任
12 耕作，原訂租約已屬無效，其此部分抗辯與判決結果
13 不生影響，故不再審究。

14 (三)原告依耕地三七五減租條例第16條第2項、民法第767條
15 第1項前段，訴請被告將附表編號1、2「土地複丈成果
16 圖編號」及「占用面積」欄所示土地（即系爭土地）中
17 部分土地騰空，連同其餘部分土地返還原告，為有理由。

18 1.系爭租約土地部分：因被告確有不自任耕作之情事，違
19 反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，依同條例第
20 2項規定，原訂租約無效，原告訴請確認兩造就系爭租
21 租約所示土地之耕地租賃關係不存在，為有理由，已如
22 前述，故原告依耕地三七五減租條例第16條第2項規定
23 ，訴請被告返還此部分土地，為有理由。

24 2.系爭租約土地以外之土地部分：因被告占有使用之土地
25 面積，略大於系爭租約土地，有丙證1之土地複丈成果
26 圖在卷可按（請見附表「合計」欄所示），而被告無法
27 舉證有合法權源得使用此部分土地，故原告依民法第
28 767條第1項前段規定，訴請被告返還此部分土地，亦
29 有理由。

30 3.從而，原告訴請被告將上開1.、2.所示土地（即系爭土
31 地）中部分土地上之建物、地上物及水泥鋪面拆除騰空

01 後，連同其餘部分土地返還予原告，為有理由。

02 (四)原告依民法第179條規定，訴請被告給付相當於租金之不
03 當得利，為有理由；得請求之金額如附表編號1、2「不
04 當得利金額」欄所示。

05 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
06 其利益，民法第179條定有明文。又承租人從不自任耕
07 作時起，原耕地租約既歸於無效，其繼續占有上開土地
08 ，即屬無權占有，依社會通念可能獲得相當於租金之利
09 益，故出租人自得本於不當得利之法律關係，請求承租
10 人給付相當於租金之不當得利。

11 2.本件被告占用系爭土地，致原告受有不能使用收益系爭
12 土地之損害，二者間顯有因果關係，原告依不當得利法
13 律關係，請求被告給付因無權占有系爭土地之相當於租
14 金利益，即屬有據。

15 3.原告得請求金額以多少為適當，經查：

16 ①按耕地租用之地租，不得超過地價8%；前項地價指法
17 定地價；土地所有權人依土地法所申報之地價為法定
18 地價，土地法第110條、第148條分別定有明文。系
19 爭土地之申報地價為每平方公尺448元，有原告提出
20 之系爭土地登記謄本（即甲證1、12）在卷可參。

21 ②參酌系爭土地使用分區為一般農業區，使用地類別為
22 農牧用地，業據甲證1、12記載明確；系爭土地上除
23 有系爭鐵皮屋外，以及部分區域種有松樹等外，其餘
24 部分為雜草，並無種植水稻或蔬菜，業經本院勘驗屬
25 實，製有勘驗筆錄一份，並有原告依本院指示所拍攝
26 之現場照片（見本院卷1第344頁、丙證1、甲附件
27 14）在卷可稽。故本院認本件系爭土地租金應以土地
28 申報地價年息4%為適當。

29 ③從而，原告得請求被告自108年8月15日（即起訴狀
30 繕本送達之翌日，見本院卷1第35頁）起，至返還附
31 表編號1、2所示系爭土地之日止，按月給付之金額

分別如附表編號1、2「不當得利金額」欄所示。逾上開部分之金額，即屬無據。

六、綜上所述，原告依耕地三七五減租條例第16條第2項、民法第767條第1項前段、第179條規定，請求確認系爭租約之耕地租賃關係不存在；被告應將附表編號1、2所示系爭土地中建物、地上物及水泥鋪面，拆除騰空後，連同其他土地返還原告；及自108年8月15日起，至返還附表編號1、2所示系爭土地之日止，按月分別給付林知蔚1萬9,544元、林明成3,857元，均為有理由，應予准許，至逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明就本判決第2項至第5項，願供擔保請准聲請假執行；被告亦陳明，願供擔保請准宣告免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請部分，或因於假執行之性質不符（本判決第1項）；或因敗訴經駁回，其假執行之聲請失所依附，均應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經核與判決結果之認定不生影響，無予逐一論述之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴，為一部有理由、一部無理由。

中華民國 109 年 8 月 17 日
民事第一庭 法官 邱瑞祥

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。

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 109 年 8 月 17 日
書記官 簡慧瑛