

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第523號

原告	陳聰明
	陳文程
	陳振益
	陳榮春
	陳銀格
	陳順福
	戴陳寶珠
	陳寶秀
	陳德和
	陳幼
	陳美嬌
	陳喬堯
	陳喬偉
	葉林碧鳳
	林梅花
	林春池
	林春敏
	林春堂
	林淑靜
	林呂玉雲
	陳繼曄
	陳繼昇
	陳繼叶
	陳照美
	陳娟美
	陳智隆
	陳志忠
	陳莉雯
	陳惠菁
	林永義

01		林 阿 粉
02		陳 月 琴
03		徐 螺 花
04		陳 孝 庭
05		陳 麗 娟
06		陳 麗 君
07		林 麗 嬋
08		林 麗 文
09		林 殿 勝
10		林 殿 正
11		林 建 良
12		林 睿 駿
13		吳 文 宗
14		吳 文 繡
15		林 殿 銘
16		陳 弘 霖
17		陳 柏 成
18		童 長 義
19		陳 冠 豪
20		陳 婉 玲
21		童 素 連
22		童 梅 枝
23		鄭 奇 松
24		陳 奕 瑋
25	共 同	
26	訴 訟 代 理 人	陳 宏 彬 律 師
27	原 告	鄭 香 芽
28		鄭 春 芽
29		劉 淑 梅
30	兼 上 二 人 之	
31	訴 訟 代 理 人	鄭 淑 如

被告 林榮瑞

訴訟代理人 林榮三

陳河泉律師

上列當事人間租佃爭議等事件，本院於民國110年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○段○○○地號土地所訂立之桃園市蘆竹區「蘆口字第78號」耕地三七五租約所成立之耕地租賃關係不存在。

被告應將坐落桃園市○○區○○○段頭前小段六一七之十一、六一三、六一七之七地號土地上如附圖所示A、B、C部分之三層建物、鐵皮屋及棚架拆除，並將占用部分土地返還原告及全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

本判決第二項於原告以新臺幣捌拾陸萬陸仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，兩造間因桃園市蘆竹區蘆口字第78號私有耕地租佃（下稱系爭耕地租約）發生爭議，經桃園市蘆竹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109年3月11日以府地權字第1090056063號函移送本院審理，有上開桃

園市政府函文檢附租佃爭議調解、調處不成立案卷（下稱調處卷）在卷可稽（見訴字卷一第3頁、調處卷），合於上開規定，先予敘明。

二、次按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249條第2項定有明文。所謂原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言，最高法院62年台上字第845號判例意旨可資參照。次按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，致原告在法律上地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院52年台上字第1240號判例亦可參照。查本件原告主張兩造間就坐落桃園市○○區○○○段頭前小段617-11、613、614-5、617-7、610地號土地（下合稱系爭土地，如為特定地號土地則逕以該地號表示）之耕地三七五租約不存在，而被告抗辯稱：兩造就617-11地號土地仍有耕地租賃關係，就613、614-5、617-7、610地號土地，兩造自始係成立未定期限之使用借貸關係等語，是本件被告僅否認兩造就617-11地號土地未有耕地租賃關係，但並未否認兩造就613、614-5、617-7、610地號土地無耕地租賃關係，是兩造間就617-11地號土地之耕地租約關係是否存在尚有爭執，致原告在私法上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態得以確認判決除去，是原告就617-11地號土地提起本件確認之訴有確認利益，應予准許；惟原告就613、614-5、617-7、610地號土地提起本件確認之訴，既無確認利益，原告就此部分提起本件訴訟，在法律上顯無理由，揆諸前揭說明，應以判決駁回之。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地共有人，兩造之先祖本於42年間

就系爭土地訂立系爭耕地租約，然系爭土地於被告租賃期間竟遭被告於桃園市蘆竹地政事務所109年12月4日蘆地測丈字第027500號土地複丈成果圖即附圖所示A、B、C部分，設有如附圖所示3層建物、鐵皮屋及棚架（下稱系爭地上物），已有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，兩造間系爭耕地租約應無效，被告繼續占有系爭土地屬無權占有。至於613、614-5、617-7、610地號土地地目雖為「建」，但使用分區為一般農業區，尚不影響613、614-5、617-7、610地號土地為耕地之性質，自應適用耕地三七五減租條例規定；縱認兩造就613、614-5、617-7、610地號土地成立者為民法上一般租賃關係，系爭耕地租約之租賃期間早於109年12月31日屆至，原告亦已表明無意續租，兩造自斯時起就613、614-5、617-7、610地號土地即無租賃關係存在，被告持續占用613、614-5、617-7、610地號土地仍屬無權占有。爰依民法第821條、第767條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）確認兩造間就系爭土地之耕地三七五租約所成立之耕地租賃關係不存在。（二）被告應將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人。（三）願供擔保，請准宣告假執行（原告請求確認613、614-5、617-7、610地號土地耕地租賃關係不存在部分，因無確認利益，應以判決駁回，已如前述，以下不再贅述）。

二、被告則以：系爭耕地租約係兩造先祖於44年間訂定，後由被告繼承迄今。又617-11地號土地，一部分土地早期為豬舍、曬穀場，另一部分土地做為種植農作物使用，近年因土地受重金屬污染致無法種植農作物，非被告不自任耕作；且豬舍因年久失修漏水，且被告已未再養豬，改以搭建鐵皮屋為農具間使用，為農經不可分離之設施，不應認定被告係不自任耕作。另613、614-5、617-7、610地號土地，於訂立系爭耕地租約時即屬建地，非屬耕地租用，應無耕地三七五減租條例之適用，且依92年之「桃園縣蘆竹鄉私有耕地租約附

表」記載（見本院訴字卷二第70頁），613、614-5、617-7、610地號土地即記載為免租，此係因早年即由原告家族使用一半土地，被告家族使用另一半土地，且原告家族均同意被告家族無償使用613、614-5、617-7、610地號土地並於其上建屋居住迄今，顯見兩造就613、614-5、617-7、610地號土地成立之契約名為「耕地三七五租約」，但實為無償使用之未定期限使用借貸契約，則在地上建物尚未滅失或使用借貸之居住目的尚未完成之前，該使用借貸契約仍存在，被告非無權占有613、614-5、617-7、610地號土地，原告自不得請求拆屋還地。從而，原告請求確認617-11地號土地耕地租約不存在並請求被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告為系爭土地共有人，兩造之先祖本於42年至44年間就系爭土地簽訂系爭耕地租約，然系爭土地遭被告興建系爭地上物等情，有系爭耕地租約、土地登記謄本及附圖在卷可考（見調處卷附件二、本院訴字卷一第195-359頁、訴字卷二第136-138頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、惟原告主張被告於系爭土地興建系爭地上物，已有不自任耕作情形，依耕地三七五減租條例第16條第1、2項規定，系爭耕地租約無效，原告得請求被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：（一）原告請求確認兩造間就617-11地號土地之耕地租賃關係不存在，有無理由？（二）兩造就613、614-5、617-7、610地號土地原成立何種契約關係？（三）原告請求被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人，有無理由？茲分敘如下：

（一）原告請求確認兩造間就617-11地號土地之耕地租賃關係不存在，於法有據：

01 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
02 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
03 收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第
04 1項、第2項定有明文。又當事人主張有利於己之事實，
05 就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當
06 之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證
07 ，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事
08 訴訟法第227條基於公平原理及誠信原則，適當分配舉證
09 責任而設其抽象規範之具體展現。本件被告於617-11地號
10 土地上搭有鐵皮屋1棟，於本院前往履勘時鐵門關起，下
11 方停放汽車1輛，並放置有桶子、水管、機具木材等物品
12 ，且該土地並無進行任何種植農作物之農業用途等情，有
13 本院勘驗筆錄附卷可考（見本院訴字卷二第132-133頁）
14 ，可見原告就其主張被告於617-11地號土地有不自任耕作
15 之情事，已提出相當之證明，而被告雖抗辯係土地受重金
16 屬污染致無法種植農作物，然全未提出任何證據資料證明
17 之，難認其已提出相當之反證以盡其證明之責，況從上開
18 勘驗結果可知，被告尚將617-11地號土地上之鐵皮屋用作
19 車庫使用，此明顯與農業或耕作用途無關，足認被告於
20 617-11地號土地確有不自任耕作情事，原告主張617-11地
21 號土地之耕地三七五租約應歸於無效，自屬有理，從而，
22 原告請求確認兩造間就617-11地號土地之耕地租賃關係不
23 存在，於法有據，應予准許。

24 （二）兩造就613、614-5、617-7、610地號土地原成立民法
25 上一般租賃關係：

- 26 1.按非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村
27 、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特
28 定專用等使用分區；非都市土地依其使用分區之性質，編
29 定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、
30 林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古
31 蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事

業等使用地，非都市土地使用管制規則第2條、第3條定有明文。又耕地三七五減租條例所定之耕地租佃，其租賃物以土地法第106條所定之農地為限，如承租非農地者，既與同條例所定之耕地租佃有間，其出租人與承租人間之關係，即應依民法關於租賃之規定，而無耕地三七五減租條例規定之適用，最高法院88年度台上字第1號判決亦同此旨。

2.查，依地籍資料，613地號土地自總登記起地目為「建」、614-5、617-7地號土地分別分割自同段614、617-3地號土地，與610地號土地皆於42年9月30日因實施耕者有其田逕為地目變更為「建」，上揭土地皆於70年4月9日之非都市土地使用編定中，編定其使用分區為一般農業區，使用地類別為甲種建築用地，有桃園市蘆竹地政事務所110年2月20日蘆地登字第1100001950號函存卷足參（見本院訴字卷二第144頁），可見613、614-5、617-7、610地號土地於兩造之先祖成立契約關係之初，即經政府規劃作為建築使用，其後依非都市土地使用管制規則將使用地類別規劃為甲種建築用地，亦係對於土地用作建築使用之初衷一脈相承，依上揭說明，613、614-5、617-7、610地號土地自非土地法第106條所規定之農地，無耕地三七五減租條例規定之適用，應適用民法關於租賃之規定。至原告雖主張：613、614-5、617-7、610地號土地使用分區為一般農業區，仍為土地法第106條規定之農地云云，然依非都市土地使用管制規則附表一之「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」，甲種建築用地甚至可作為鄉村教育設施、行政及文教設施甚或公用事業設施如加油站、抽水站等，豈有土地用作上揭用途卻仍為土地法第106條所規定農地之理？是本件兩造先祖原成立者應為民法一般租賃而非耕地三七五租賃關係，應屬昭然甚明。

3.至被告雖抗辯兩造之契約關係為無償且不定期限之使用借

貸關係，並以92年之「桃園縣蘆竹鄉私有耕地租約附表」記載613、614-5、617-7、610地號土地為「免租」（見本院訴字卷二第70頁），為其依據，然系爭耕地租約之「租賃土地之標示及租額欄」已將613、614-5、617-7、610地號土地明載其中，被告上開抗辯已逾租約文義所得解釋範疇，自非可採；遑論被告全未提出任何書面協議或見證人之證詞佐證原告或其先祖確有與被告或被告先祖就613、614-5、617-7、610地號土地達成無償且不定期限之使用借貸契約之合意，其徒以上揭情詞抗辯，自非有據，附此敘明。

（三）原告請求被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人，為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。

2.查，兩造就613、614-5、617-7、610地號土地原成立之契約關係既為民法一般租賃關係，而系爭耕地租約已明載租賃期間於109年12月31日屆至，且觀調處卷之資料，原告於108年11月間即以被告不自任耕作為由申請調處，可知其並無將613、614-5、617-7、610地號土地續租予被告之意，是兩造自110年1月1日起就613、614-5、617-7、610地號土地即不再存在租賃關係；此外，兩造就617-11地號土地之耕地租賃關係亦因被告不自任耕作而解消，被告占用系爭土地自屬無權占有，惟被告迄今仍以系爭地上物無權占用系爭土地，是原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，訴請被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821

條規定，請求確認兩造間就617-11地號土地之耕地租賃關係不存在，並請求被告將系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告及全體共有人，洵屬正當，應予准許；逾此範圍之請求，在法律上顯無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告請求確認兩造就系爭土地耕地租賃關係不存在部分，因確認判決並無執行力，其性質不適於強制執行，是原告就此部分雖聲請願供擔保為假執行，然核與假執行之性質不合，不論勝訴或敗訴部分均難准許，應予駁回。至其餘部分，兩造假執行及免為假執行之聲請於法均無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、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（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，耕地三七五減租條例第26條第1項定有明文。而按民事訴訟法第77條之23規定，訴訟費用尚包含其他進行訴訟之必要費用等。惟本案訴訟進行中，並無支出其他費用，因此應免為訴訟費用之諭知，附此敘明。

中 華 民 國 110 年 10 月 28 日
民 事 第 一 庭 法 官 蕭 淳 尹

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 110 年 10 月 28 日
書 記 官 鄧 文 琦