

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1154號

原告 祭祀公業陳瑞好

法定代理人 陳金禎

訴訟代理人 蔡昆宏律師

被告 陳文貴

陳文賢

陳照

兼 上三人

訴訟代理人 陳聰明

共 同

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

被告 陳秀玲

陳文山

陳文生

陳美玲

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認兩造間就坐落彰化縣○○鎮○○段00○○地號土地之耕地三七五租賃契約不存在。
- 二、被告陳照應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號如附圖編號A所示面積252.73平方公尺土地上之地上物拆除。
- 三、被告陳聰明應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號如附圖所示編號B所示面積180.41平方公尺土地上之地上物拆除。
- 四、被告陳文貴應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號如附圖所示編號C所示面積113.94平方公尺土地上之地上物拆除。
- 五、被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00○○地號土地全部返還

01 予原告。

02 六、被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00○○地號土地之彰化縣
03 田新民字第24號耕地三七五租賃契約註記予以塗銷。

04 七、訴訟費用由被告陳文貴、陳文賢、陳照各負擔四分之一，餘
05 由被告陳聰明、陳秀玲、陳文山、陳文生、陳美玲連帶負
06 擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 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
10 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
11 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
12 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
13 機關，耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項
14 定有明文。查原告主張兩造間之耕地三七五租賃契約無效或
15 已終止（詳後述），經原告向彰化縣田中鎮公所耕地租佃委
16 員會申請調解，因調解不成立移送彰化縣政府耕地租佃委員
17 會調處，再因調處不成立，經彰化縣政府以民國112年10月2
18 5日函移送本院審理（卷第9-75頁），本件租佃爭議事件起
19 訴合法。

20 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
21 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
22 2款定有明文。查原告起訴聲明(一)確認兩造間就坐落彰化縣
23 ○○鎮○○段00○○地號土地（合稱系爭土地，以下同段土
24 地逕稱地號）之耕地三七五租賃契約不存在。(二)被告陳照、
25 陳文貴、陳文賢、陳聰明（合稱陳照等4人）應將系爭土地
26 上之地上物拆除，並將土地騰空返還原告（卷第89頁），嗣
27 變更如主文第一至六項所示（卷第359頁），核原告訴之變
28 更追加，均係源於系爭土地上耕地三七五租賃契約無效或終
29 止與否所生爭執，基礎事實同一，程序上應予准許。

30 三、被告陳秀玲、陳文山、陳文生、陳美玲（下稱陳秀玲等4
31 人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

01 第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
02 判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：系爭土地為原告所有，兩造就系爭土地有耕地三
05 七五租賃契約（字號：田新民字第24號，該租賃契約之租賃
06 土地除65、66地號土地外，尚有其他土地，以下僅就系爭土
07 地所成立之租賃契約稱系爭租約）存在，現出租人及承租人
08 分別為原告及被告。惟原承租人即訴外人陳上卿（即陳照、
09 陳文貴、陳文賢父親，陳聰明祖父）卻於65地號土地上搭建
10 如附圖編號A、B、C所示未辦保存登記建物（分別稱A、B、C
11 地上物，合稱系爭地上物），現事實上處分權人分別為陳
12 照、陳聰明、陳文貴，被告已未自任耕作系爭土地，依減租
13 條例第16條第1項規定，系爭租約無效。縱認系爭租約仍有
14 效，因被告非因不可抗力繼續1年不為耕作，且65地號土地
15 已變更為住○區○地○00地號土地已變更為道路用地，故系
16 爭土地均已非耕地，依減租條例第17條第1項第4款、第5款
17 規定，原告得終止系爭租約，原告並以起訴狀繕本作為終止
18 之意思表示，是系爭租約已不存在，被告自應返還系爭土地
19 予原告，且系爭地上物對原告屬無權占有，應予拆除，另系
20 爭土地上存有系爭租約之註記，亦妨害原告就系爭土地所有
21 權之圓滿行使。爰訴請確認系爭租約不存在，並依民法第76
22 7條第1項前段規定，分別請求陳照、陳聰明、陳文貴拆除
23 A、B、C地上物，另擇一依民法第767條第1項前段、減租條
24 例第16條第2項規定請求被告返還系爭土地，復依民法第767
25 條第1項中段規定，請求被告將系爭土地上之系爭租約註記
26 塗銷等語。並聲明：如主文第一至六項所示。

27 二、被告方面：

28 (一)陳照等4人答辯略以：伊的農田是在80地號土地，另一塊農
29 田好像是73還是79地號土地，這2塊地目前仍有耕作，但系
30 爭土地已未耕作。另35、80地號土地與系爭土地原本為同一
31 塊地，且一開始系爭土地周圍都是農田，為便利耕作始搭建

01 系爭地上物，嗣因土地重劃及徵收始變更土地現況為非農
02 地，陳聰明現於B地上物上仍置放已無法使用之農具，故系
03 爭地上物為農舍，伊並無不自任耕作。伊不知系爭地上物係
04 誰興建，惟不爭執A、B、C地上物事實上處分權人分別為陳
05 照、陳聰明、陳文貴等語。並聲明：原告之訴駁回。

06 (二)陳秀玲等4人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
07 明或陳述。

08 三、到庭兩造不爭執事項（卷第411-412、543-544頁）：

09 (一)系爭土地為原告所有。

10 (二)系爭土地均成立系爭租約，土地登記謄本上並均有三七五租
11 賃契約註記，該2筆土地是成立同一份耕地三七五租賃契
12 約。系爭租約出租人為原告，承租人為被告8人。

13 (三)系爭土地於最初成立系爭租約時，地目均為田，65地號土地
14 現在變更為田中都市計畫住○區○00地號土地變更為田中
15 都市計畫道路用地。

16 (四)A、B、C地上物事實上處分權人分別為陳照、陳聰明、陳文
17 貴。A地上物為陳照及其子即訴外人陳紀龍、媳婦即訴外人
18 黃麗惠居住使用，B地上物部分為陳聰明居住使用、C地上物
19 為陳文貴置放生活雜物之用。

20 (五)被告均為系爭土地占有人，占用範圍為系爭土地全部。

21 四、得心證之理由：

22 (一)本件原告主張系爭租約不存在，為被告所否認，則兩造就系
23 爭租約存否即不明確，致原告法律上地位處於不安狀態，此
24 不安狀態得以確認判決除去。從而，原告訴請確認系爭租約
25 不存在，合於民事訴訟法第247條第1項規定，有確認利益。

26 (二)被告未自任耕作系爭土地，原告請求確認系爭租約不存在，
27 為有理由：

28 1.按耕地租賃權為財產權之一種，且非專屬於被繼承人本身，
29 是於被繼承人即承租人死亡時，其繼承人除拋棄繼承者外，
30 依法均有繼承之權利，不因其是否有耕作能力而有所不同
31 （最高法院86年度台上字第2931號判參照）。又減租條例第

01 6條第1項規定「本條例施行後，耕地租約應一律以書面為
02 之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租
03 人申請登記」等語，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非
04 謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效
05 （最高法院51年度台上字第2629號判決參照）。經查，系爭
06 租約原承租人之一即訴外人陳田阿桂過世後，尚未核定新承
07 租人等情，雖有彰化縣田中鎮公所113年2月26日函、113年6
08 月14日函（卷第369-370、453頁）可憑，惟耕地租賃權之繼
09 承不以經租約變更登記始能生效，而陳田阿桂繼承人為陳秀
10 玲等4人乙情，有戶籍謄本、繼承系統表、家事事件公告查
11 詢結果（卷第123-137頁）可稽，是陳田阿桂就系爭土地所
12 遺之耕地租賃權自應為陳秀玲等4人共同繼承，陳秀玲等4人
13 與陳照等4人同為系爭租約承租人，先予敘明。

14 2.次按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
15 人；承租人違反前項規定時，原租約無效，此觀減租條例第
16 16條第1項、第2項前段規定即明。所謂原訂租約無效，係指
17 承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終
18 止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅（最高法院
19 105年度台上字第947號判決參照）。又如承租人以承租之土
20 地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之
21 列。又承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農
22 舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供
23 堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實
24 際居住問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍
25 有間（最高法院96年度台上字第2595號判決參照）。

26 3.經查，65地號土地上雖建有系爭地上物，惟A地上物為陳
27 照、陳紀龍、黃麗惠居住使用之磚造建物，B地上物部分為
28 陳聰明居住使用之磚造建物，C地上物則供陳文貴置放生活
29 雜物所用之磚造建物等情，為到庭兩造所不爭，並有勘驗筆
30 錄、現場略圖、現場照片（卷第213-223頁）可佐，陳秀玲
31 等4人已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到

01 場，亦未提出書狀爭執，視同自認，是系爭地上物係供承租
02 人家族居住、堆放生活物品之用，而非以耕作為目的或為便
03 利耕作所建之簡陋房屋，核與農舍有間。又系爭土地現已無
04 耕作乙情，為陳照等4人所自陳（卷第252頁），足認被告並
05 未自任耕作，依前揭規定，應認系爭租約之租賃關係無效而
06 歸於消滅，原告主張系爭租約不存在等語，自屬有據。陳照
07 等4人辯稱系爭地上物為農舍等語，核與客觀事證不符，無
08 從憑採。

09 (三)原告依民法第767條第1項前段規定，分別請求陳照、陳聰
10 明、陳文貴拆除A、B、C地上物，並請求被告返還系爭土
11 地，復依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭租
12 約註記，均有理由：

13 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段定有明文。經查，原告為系爭土地所有權人，而
16 A、B、C地上物事實上處分權人分別為陳照、陳聰明、陳文
17 貴，被告並均占用系爭土地全部範圍，且系爭土地之土地登
18 記謄本上均有三七五租賃契約註記等情，為到庭兩造所不
19 爭，陳秀玲等4人已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論
20 期日不到場，亦未提出書狀爭執，視同自認，又系爭租約無
21 效，業如前述，是系爭地上物占有65地號土地、被告占有系
22 爭土地均屬無權占有，系爭土地上之系爭租約註記並妨害原
23 告所有權之圓滿行使，是原告依民法第767條第1項前段規
24 定，分別請求陳照、陳聰明、陳文貴拆除A、B、C地上物，
25 並請求被告返還系爭土地，復依同條項中段規定，請求被告
26 塗銷系爭租約註記，均屬有據。原告依民法第767條第1項前
27 段規定請求被告返還系爭土地既有理由，則其併依減租條例
28 第16條第2項規定為同一請求，本院即無庸審論。

29 五、綜上所述，原告訴請確認系爭租約不存在，併依民法第767
30 條第1項前段規定，分別請求陳照、陳聰明、陳文貴拆除A、
31 B、C地上物，並請求被告返還系爭土地，復依民法第767條

01 第1項中段規定，請求被告塗銷系爭租約註記，為有理由，
02 應予准許。

03 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
04 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

05 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
06 段、第2項。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

08 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

09 法官 徐沛然

10 法官 張亦忱

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
13 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
14 繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

16 書記官 黃明慧