

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第149號

原告 曹李淑美(即曹墩之承受訴訟人)

曹彥偉(即曹墩之承受訴訟人)

曹迺雯(即曹墩之承受訴訟人)

曹孟燕(即曹墩之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 楊漢東律師

被告 葉文雄

葉萬松

共同

訴訟代理人 吳俐萱律師

張顥璞律師

被告 葉貴香

李俊緯

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

確認原告與被告葉文雄、葉萬松間就坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積11,544平方公尺土地之耕地三七五租約（租約字號：中深字第1號）之租賃關係不存在。

被告葉萬松應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖一編號D（面積363平方公尺）、H（面積1,440平方公尺）所示土地上之果樹等地上物及如附圖二編號C1（面積698平方公尺）所示土地上之建物、水泥地、圍牆等地上物均除去、拆除，將土地

01 交還原告。
02 被告葉文雄應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖
03 一編號A（面積3,183平方公尺）、E（面積525平方公尺）、G
04 （面積330平方公尺）、I（面積2,539平方公尺）及如附圖二編
05 號C2（面積72平方公尺）所示土地上之果樹等地上物均除去，將
06 土地交還原告。

07 被告葉文雄、葉貴香、李俊緯應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000
08 地號土地上如附圖一編號B（面積521平方公尺）所示土地上之建
09 物、水泥地、圍牆等地上物拆除，將土地交還原告。

10 訴訟費用由被告葉萬松負擔百分之26，由被告葉文雄負擔百分之
11 69，由被告葉文雄、葉貴香、李俊緯連帶負擔百分之5。

12 本判決第2項於原告以新臺幣225,090元為被告葉萬松供擔保後，
13 得假執行。但被告葉萬松如以新台幣675,270元為原告預供擔
14 保，得免為假執行。

15 本判決第3項於原告以新臺幣598,410元為被告葉文雄供擔保後，
16 得假執行。但被告葉文雄如以新台幣1,795,230元為原告預供擔
17 保，得免為假執行。

18 本判決第4項於原告以新臺幣46,890元為被告葉文雄、葉貴香、
19 李俊緯供擔保後，得假執行。但被告葉文雄、葉貴香、李俊緯如
20 以新台幣140,670元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 事實及理由

22 壹、程序方面

23 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
24 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
25 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
26 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
27 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
28 案件非經調解、調處，不得起訴。耕地三七五減租條例（下
29 稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。查原告曹
30 墩與被告葉文雄、葉萬松就坐落嘉義縣○○鄉○○段000地
31 號土地（下稱系爭耕地）之私有耕地租約（案號：中深字第

01 1號，下稱系爭租約）發生租佃爭議，前經原告曹墩於民國0
02 00年00月間向嘉義縣中埔鄉公所（下稱中埔鄉公所）耕地租
03 佃委員會申請調解，因調解不成立而移由嘉義縣政府耕地租
04 佃委員會調處，再因調處不成立而由嘉義縣政府移送本院審
05 理等情，有嘉義縣政府112年3月17日府地權字第1120059884
06 號函暨檢附之調解、調處程序相關文件資料附卷可稽（見本
07 院卷一第7至40頁），依前揭規定，本件起訴程序合於前開
08 規定，先予敘明。

09 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
10 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168
11 條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。第168條所定之承
12 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法
13 第168條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。查本
14 件起訴時之原告原係曹墩，惟曹墩於112年12月2日死亡，有
15 除戶戶籍謄本附卷可憑（見本院卷一第276頁），其繼承人
16 曹李淑美、曹彥偉、曹迪雯、曹孟燕於113年5月24日具狀聲
17 明承受原告曹墩之訴訟（見本院卷二第85頁），核與前揭規
18 定相符，應予准許。

19 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
20 之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
21 追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。不變更訴訟
22 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
23 更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第256
24 條分別定有明文。查：

25 (一)原告於起訴時原以葉文雄、葉萬松為被告，訴之聲明第1、2
26 項分別為：1.確認兩造間就系爭耕地之系爭租約所成立之租
27 賃關係不存在；2.被告應將系爭耕地之地上物拆除騰空，並
28 將土地返還原告（見本院卷一第64頁）。

29 (二)於112年9月14日，原告具狀將訴之聲明第2項更正為：被告
30 應將系爭耕地上如嘉義縣水上地政事務所112年7月25日土地
31 複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號B面積521平方公尺之建

01 物及空地、編號C面積770平方公尺之建物及空地均拆除騰
02 空，並將系爭耕地之全部返還予原告（見本院卷一第174
03 頁）。

04 (三)於112年9月19日，原告具狀將訴之聲明第2項更正為：被告
05 應將系爭耕地上如附圖一所示編號B面積521平方公尺之建物
06 及空地、編號C面積770平方公尺之建物及空地暨編號A、E、
07 G、H、I土地上之果樹均拆除、伐除、騰空，並將系爭耕地
08 之全部返還予原告（見本院卷一第216頁）。

09 (四)於112年10月26日，原告具狀將訴之聲明第2項變更並分列為
10 第2、3項，即：2.被告葉萬松應將系爭耕地上如附圖一編號
11 C、D、H所示土地上之建物及果樹均拆除及伐除，並將土地
12 交還原告；3.被告葉文雄應將系爭耕地上如附圖一編號A、
13 B、E、G、I所示土地上之建物及果樹均拆除及伐除，並將土
14 地交還原告。並追加訴之聲明第5項：原告願提供擔保，請
15 准予宣告假執行（見本院卷一第232至234頁）。

16 (五)於112年11月23日，原告具狀追加葉貴香、李俊緯為被告，
17 將訴之聲明第3項變更並分列為第3、4項，即：3.被告葉文
18 雄應將系爭耕地上如附圖一編號A、E、G、I所示土地上之果
19 樹均伐除，並將土地交還原告；4.被告葉貴香、葉文雄、李
20 俊緯應將系爭耕地上如附圖一編號B所示土地上之建物拆
21 除，並將土地交還原告（見本院卷一第248頁）。

22 (六)於113年6月14日，原告具狀將訴之聲明第2至4項變更為：2.
23 被告葉萬松應將系爭耕地上如附圖一編號D、H所示土地上之
24 果樹均伐除，將土地交還原告，並應將如嘉義縣水上地政事
25 務所113年4月9日土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號C1所
26 示土地上之建物拆除，將土地交還原告；3.被告葉文雄應將
27 系爭耕地上如附圖一編號A、E、G、I所示土地上之果樹均伐
28 除，將土地交還原告，並應將如附圖二編號C2所示土地上之
29 果樹伐除，將土地交還原告；4.被告葉貴香、葉文雄、李俊
30 緯應將系爭耕地上如附圖一編號B所示土地上之建物拆除，
31 並將土地交還原告（見本院卷二第99頁）。

01 (七)於113年6月27日，原告當庭以言詞將訴之聲明第1項之「兩
02 造」變更為「原告與被告葉文雄、葉萬松」，及將訴之聲明
03 第2、3項之「果樹」、「伐除」更正為「果樹等地上物」、
04 「除去」（見本院卷二第114頁）。

05 (八)於113年9月19日，原告當庭以言詞將訴之聲明第2項之「C1
06 所示土地上之建物拆除」更正為「C1所示土地上之建物、水
07 泥地、圍牆等地上物拆除」，第4項之「B所示土地上之建物
08 拆除」，更正為「B所示土地上之建物、水泥地、圍牆等地上
09 物拆除」，將聲明第6項「原告願供擔保，請予准宣告假
10 執行。」，更正為「訴之聲明第2、3、4項，原告願供擔
11 保，請予准宣告假執行。」（見本院卷二第154頁）。

12 (九)經核原告上開所為，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

13 四、又按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
14 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
15 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
16 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
17 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
18 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
19 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
20 決意旨參照）。查原告主張其與被告葉文雄、葉萬松間就系
21 爭耕地所成立之系爭租約法律關係不存在，然為被告葉文
22 雄、葉萬松所否認，則原告主張之法律關係存否，在兩造間
23 即屬不明確，而原告私法上之地位有受侵害之危險，且此項
24 不明確得以確認判決予以排除。是原告提起本件確認之訴，
25 應認有即受確認判決之法律上利益。

26 五、被告葉貴香、李俊緯經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
27 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
28 由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體方面

30 一、原告主張：

31 (一)系爭耕地為被繼承人曹墩所有，原告均係曹墩之繼承人。緣

01 訴外人葉天台前向曹墩承租系爭耕地，雙方因而訂立系爭租
02 約，於61年間，因葉天台死亡，承租人變更為被告葉萬松及
03 訴外人葉萬姪，關於租金之給付，係由承租人至曹墩之弟弟
04 住處，由曹墩之弟弟幫忙收取。於111年間，因葉萬姪死
05 亡，其繼承人即被告葉貴香、李俊緯有簽署非現耕繼承人同
06 意書，葉萬姪就系爭租約之權利義務應由其餘繼承人即被告
07 葉文雄繼承。嗣被告葉文雄欲申請變更系爭租約，曹墩經中
08 埔鄉公所通知後，發現承租人有未按原地目耕作使用而興建
09 建物之情形，曹墩亦從未同意承租人興建造物，且依原告提
10 出之照片觀之，系爭耕地上興建之建物非屬便利耕作而設之
11 農舍，亦非屬原有房舍之改建，顯然違反減租條例第16條第
12 1項關於承租人應自任耕作之規定，則系爭租約無效，原告
13 自得收回系爭耕地；縱不自任耕作之情形僅存在系爭耕地之
14 一部，不論其面積多寡，租約仍屬無效；又縱使承租人曾獲
15 曹墩之同意（假設語氣，原告否認之），減租條例第16條第
16 1項規定屬法律之禁止規定，一違反當然無效，不因出租人
17 同意而使其有效。

18 (二)依上，系爭租約於葉萬姪過世後，存在於原告與被告葉文
19 雄、葉萬松之間，且因承租人不任耕作而無效，原告依法
20 得請求被告就系爭耕地上所有、種植如附圖一、二所示之地
21 上物予以拆除或除去，並將占用土地交還原告。又如附圖一
22 編號B之建物、水泥地、圍牆等地上物係由葉萬姪出資興
23 建，葉萬姪過世後，應由其繼承人即被告葉貴香、葉文雄、
24 李俊緯共同繼承取得，其餘地上物之權利歸屬則詳如不爭執
25 事項所示。

26 (三)並聲明：

- 27 1. 確認原告與被告葉文雄、葉萬松間就系爭耕地之系爭租約
28 之租賃關係不存在。
- 29 2. 被告葉萬松應將系爭耕地上如附圖一編號D、H所示土地上
30 之果樹等地上物均除去，將土地交還原告，並應將如附圖
31 二編號C1所示土地上之建物、水泥地、圍牆等地上物拆

01 除，將土地交還原告。

02 3.被告葉文雄應將系爭耕地上如附圖一編號A、E、G、I所示
03 土地上之果樹等地上物均除去，將土地交還原告，並應將
04 如附圖二編號C2所示土地上之果樹等地上物除去，將土地
05 交還原告。

06 4.被告葉文雄、葉貴香、李俊緯應將系爭耕地上如附圖一編
07 號B所示土地上之建物、水泥地、圍牆等地上物拆除，將
08 土地交還原告。

09 5.訴訟費用由被告負擔。

10 6.訴之聲明第2、3、4項，原告願提供擔保，請准予宣告
11 假執行。

12 二、被告方面：

13 (一)被告葉文雄、葉萬松答辯略以：系爭耕地於日據時代即由葉
14 天台向曹墩承租，並建有菸樓、牛部（下稱舊房舍）供居住
15 使用，此情為原告所知悉，葉天台過世後，承租人變更為其
16 繼承人即被告葉文雄之父親葉萬姪與被告葉萬松，並多次續
17 訂租約。承租期間因舊房舍年久失修，被告葉文雄之父親葉
18 萬姪及被告葉萬松經地主曹墩之同意後，葉萬姪在原址重新
19 修建2樓建物1棟，被告葉萬松則重新修建1樓建物1棟，葉萬
20 姪過世後，該2樓建物由被告葉文雄單獨繼承。由於將舊房
21 舍在原址重新修建，並非將原從事農作部分之耕地不予耕作
22 而建築房屋，自與「不自任耕作」要件不符。再者，上開建
23 物修建後，曹墩仍同意與葉萬姪、被告葉萬松續訂租約，又
24 因曹墩長年旅居國外而委由其胞弟向葉萬姪、被告葉萬松收
25 取租金，期間曹墩及其胞弟均未曾爭執舊房舍及上開建物之
26 合法性，長達70餘年，堪認原告已默示同意上開建物繼續占
27 有使用系爭耕地。況被告葉文雄、葉萬松亦持續耕作而未僅
28 單純供居住使用，則原告主張被告葉文雄、葉萬松有不自任
29 耕作之情事，應屬無據。另葉萬姪過世後，因被告葉貴香、
30 李俊緯有簽署非現耕繼承人同意書，其繼承人僅被告葉文雄
31 為系爭租約之當事人。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由

01 原告負擔；如受不利判決，願提供擔保請准免為假執行等
02 語。

03 (二)被告葉貴香、李俊緯未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
04 作何聲明或陳述。

05 三、不爭執事項：

06 (一)如附圖一編號A、E、G、I及如附圖二編號C2所示之果樹等地上物，
07 均為被告葉文雄所種植、管理；如附圖一編號D、H所
08 示之果樹等地上物，均為被告葉萬松所種植、管理。

09 (二)如附圖一編號B所示之建物、水泥地、圍牆等地上物係由被
10 告葉文雄之父親葉萬姪出資興建；如附圖二編號C1所示之建
11 物、水泥地、圍牆等地上物係由被告葉萬松出資興建、管
12 理。

13 (三)系爭耕地為曹墩所有，曹墩與葉天台就系爭耕地訂立有系爭
14 租約，於61年間，因葉天台死亡，承租人變更為葉萬姪及訴
15 外人葉萬松。曹墩於112年12月2日死亡，原告均係曹墩之繼
16 承人。又葉萬姪於111年9月3日死亡，被告葉貴香、葉文
17 雄、李俊緯為葉萬姪之繼承人，被告葉貴香、李俊緯因非現
18 耕繼承人，於111年10月26日簽立非現耕繼承人同意書，同
19 意關於葉萬姪承租系爭租約之權利義務歸由被告葉文雄繼承
20 承租耕作，系爭租約之出租人為原告，承租人為被告葉萬
21 松、葉文雄。

22 四、得心證之理由：

23 (一)系爭耕地為曹墩所有，葉天台前向曹墩承租系爭耕地，雙方
24 因而訂立系爭租約，嗣因葉天台死亡，承租人變更為葉萬姪
25 及被告葉萬松。曹墩於112年12月2日死亡，原告均係曹墩之
26 繼承人。於111年間，因葉萬姪死亡，其繼承人即葉貴香、
27 李俊緯有簽署非現耕繼承人同意書，葉萬姪就系爭租約之權
28 利義務應由其繼承人即葉文雄繼承，系爭耕地上有編號
29 A、B、C1、C2、D、E、G、H、I之果樹、建物、水泥地、圍
30 牆等地上物等情，有系爭租約變更結果通知書、系爭耕地登
31 記謄本、葉萬姪之除戶戶籍謄本、葉萬姪繼承系統表及其全

01 體繼承人之戶籍謄本、非現耕繼承人同意書、曹墩繼承系統
02 表及其全體繼承人之戶籍謄本等件為證（見本院卷一第31至
03 40頁、第108頁、第114至126頁、第260頁，本院卷二第19至
04 27頁），並經本院勘驗現場查明屬實，有勘驗筆錄附卷可稽
05 （見本院卷一第142至144頁），復經囑託嘉義縣水上地政事
06 務所測製複丈成果圖（即本判決附圖一、二）及照片在卷足
07 憑（見本院卷一第156至158頁、第186至200頁，本院卷二第
08 37至39頁），堪以認定。

09 (二)如附圖一編號A、E、G、I及如附圖二編號C2所示之果樹等地上
10 物，均為被告葉文雄所種植、管理，被告葉文雄為上開地上
11 物之事實上處分權人；如附圖一編號D、H所示之果樹等地上
12 物，及如附圖二編號C1所示之建物、水泥地、圍牆等地上
13 物均為被告葉萬松所種植、出資興建、管理，被告葉萬松為
14 上開地上物之事實上處分權人；至如附圖一編號B所示之建
15 物、水泥地、圍牆等地上物為葉萬姪出資興建，葉萬姪死亡
16 後應由被告葉文雄、葉貴香、李俊緯共同繼承，被告葉文雄
17 雖抗辯：被告葉文雄、葉貴香、李俊緯已就如附圖一編號B
18 所示之建物、水泥地、圍牆等地上物協議由被告葉文雄一人
19 繼承，然未舉證證明，上開抗辯即無可採，故如附圖一編號
20 B所示之建物、水泥地、圍牆等地上物之事實上處分權人為
21 被告葉文雄、葉貴香、李俊緯。

22 (三)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
23 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
24 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明
25 文。所謂應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從
26 事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供
27 其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列。該不自任耕作之
28 情形，縱僅存在於承租土地之一部，全部租約仍向後歸於無
29 效(最高法院112年度台上字第2852號判決意旨參照)。又承
30 租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指
31 以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農

01 具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住
02 問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間
03 （最高法院107年度台上字第2356號判決意旨參照）；且如
04 將舊有建物翻修增、擴建及於原供耕作之田地，亦非法之所
05 許（最高法院108年度台上字第2470號判決意旨參照）。經
06 查，原告與被告葉文雄、葉萬松原約定者為栽培農作物之系
07 爭租約，此由嘉義縣政府所檢送之耕地標示清冊上記載系爭
08 租約之正產物種類為「稻穀」可證（見本院卷一第31頁），
09 亦即系爭租約自始即約定應種植稻穀以使用系爭耕地，而系
10 爭耕地上有如前所述之地上物，業經不爭執事項(一)、(二)所載
11 以及本院認定如前，堪認被告葉文雄、葉萬松就系爭耕地確
12 實有擅自變更用途興建建物使用，未作為耕作使用之事實，
13 依前開說明，系爭租約即屬無效。是原告主張其等與被告葉
14 文雄、葉萬松就系爭耕地之租約關係不存在，即屬有據。

15 (四)被告葉文雄、葉萬松雖辯稱：由於將舊房舍在原址重新修
16 建，並非將原從事農作部分之耕地不予耕作而建築房屋，自
17 與不自任耕作要件不符，且期間曹墩及其胞弟均未曾爭執，
18 堪認原告已默示同意上開建物繼續占有使用系爭耕地等語，
19 然為原告所否認。按承租人違反減租條例第16條第1項之規
20 定時，原定租約無效，此乃屬法律之禁止規定，違背其規定
21 當然無效，並不因出租人同意而使其有效（最高法院96年度
22 台上字第1753號判決意旨參照）。且依照片所示，上開建物
23 應非供擺放農耕相關用品或暫時休息使用之簡易農舍，而為
24 具有一定規模之住宅。又曹墩長年居住於國外，被告迄未能
25 提出證據證明其已得曹墩或曹墩之胞弟代理曹墩同意或默示
26 同意變更使用系爭耕地，自不能以曹墩或曹墩之胞弟單純之
27 沉默，遽然推論曹墩或曹墩之胞弟代理曹墩同意或默示同意
28 變更使用系爭耕地。則被告葉文雄及葉萬松擅自變更農地原
29 有性質而為他目的使用，已屬不自任耕作至明，是被告葉文
30 雄、葉萬松上開所辯，並無可採。

31 (五)系爭租約已經本院認定無效，被告就系爭耕地即無占有權

01 源，則原告請求被告將地上物除去、拆除，返還土地，即屬
02 有據。

03 五、綜上所述，原告與被告葉文雄、葉萬松間就系爭耕地之系爭
04 租約，依減租條例第16條第1、2項規定，應屬無效，得由出
05 租人收回。從而，原告請求確認原告與被告葉文雄、葉萬松
06 間就系爭耕地之系爭租約之租賃關係不存在；被告葉萬松應
07 將系爭耕地上如附圖一編號D、H所示土地上之果樹等地上物
08 均除去，將土地交還原告，並應將如附圖二編號C1所示土地
09 上之建物、水泥地、圍牆等地上物拆除，將土地交還原告；
10 被告葉文雄應將系爭耕地上如附圖一編號A、E、G、I所示土
11 地上之果樹等地上物均除去，將土地交還原告，並應將如附
12 圖二編號C2所示土地上之果樹等地上物除去，將土地交還原
13 告；被告葉貴香、葉文雄、李俊緯應將系爭耕地上如附圖一
14 編號B所示土地上之建物、水泥地、圍牆等地上物拆除，將
15 土地交還原告，均為有理由，應予准許。

16 六、就主文第2、3、4項，原告及被告葉文雄、葉萬松均陳明願
17 供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不
18 合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，本院並依職權准被
19 告葉貴香、李俊緯供擔保，免為假執行。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院斟酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘
22 明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：第78條、第85條第1、2項。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
25 民二庭法 官 黃茂宏

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
28 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
29 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
30 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
31 審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
02 書記官 王嘉祺