

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第55號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 觀音宮  
法定代理人 陳燕玉  
訴訟代理人 劉建成律師  
複 代理人 林暘鈞律師  
被 告 陳志勇  
陳志忠  
陳美菊  
陳梅菊  
陳志明  
陳志彬  
陳志章

0000000000000000

陳志賢

0000000000000000

陳柏錡  
陳志良

上 一 人

訴訟代理人 林靜怡

被 告 陳金菊

曾于芳

0000000000000000

劉優錦  
劉富美  
曾于娟

兼 上一人

訴訟代理人 丘蕙賢

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 01 一、確認原告與被告陳志勇、陳柏錡、陳志良、陳志忠、陳美  
02 菊、陳梅菊、陳志明、陳志彬、陳志章、陳志賢間就坐落苗  
03 栗縣西湖鄉新五湖段1944、1951、1953、1955、1960、197  
04 2、1973、1974、1975地號土地之耕地三七五租約關係不存  
05 在。
- 06 二、被告應將如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國113年1月18日  
07 土地複丈成果圖所示之編號B主建物古厝（面積265.39平方  
08 公尺）、編號G圍牆（面積3.55平方公尺）拆除，被告陳志  
09 良應將編號A鐵皮加蓋倉庫1（面積101.24平方公尺）、編號  
10 C鐵皮加蓋倉庫2（面積14.86平方公尺）、編號D雞舍（面積  
11 合計5.99平方公尺）、編號E雜物堆（面積合計23.03平方公  
12 尺）拆除、將編號F鐵網堆（面積10.61平方公尺）移除，將  
13 土地騰空返還原告。
- 14 三、訴訟費用由被告陳志勇、陳柏錡、陳志良、陳志忠、陳美  
15 菊、陳梅菊、陳志明、陳志彬、陳志章、陳志賢負擔百分之  
16 七十七，由被告連帶負擔百分之十四，由被告陳志良負擔百  
17 分之九。

#### 18 事實及理由

#### 19 壹、程序部分

- 20 一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，  
21 民事訴訟法第40條第3項定有明文。又民事訴訟法第40條第3  
22 項規定所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，必須有一  
23 定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產  
24 者，始足當之（最高法院85年度台上字第41號判決意旨參  
25 照）。查原告經苗栗縣政府准予辦理寺廟登記，業據其提出  
26 苗栗縣政府寺廟登記證為憑（見本院卷一第111頁），又依  
27 辦理寺廟登記須知第3點規定，寺廟登記事項包含組織成  
28 員、負責人、名稱、所在地、財產、主祀神佛及章程，可認  
29 原告為具有特定名稱、事務所、特定目的、獨立財產並設有  
30 代表人之非法人團體，揆諸前揭說明，具有當事人能力。
- 31 二、次按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉

01 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，  
02 應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處  
03 者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法  
04 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議  
05 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例(下  
06 稱減租條例)第26條第1項、第2項前段定有明文。查原告與  
07 被告陳志勇、陳柏錡、陳志良、陳志忠、陳美菊、陳梅菊  
08 (下合稱陳志勇等6人)、陳志明、陳志彬、陳志章、陳志  
09 賢(下合稱陳志明等4人，與陳志勇等6人下合稱陳志賢等10  
10 人)就苗栗縣西湖鄉新五湖段(以下段別省略)1951、195  
11 3、1955、1973、1975地號土地(下合稱甲租約土地)訂有5  
12 3西鄉民地字第1號臺灣省苗栗縣私有耕地三七五租約(下稱  
13 甲租約)，另就1944、1960、1972、1974地號土地(下合稱  
14 乙租約土地)訂有40西鄉字第4號臺灣省苗栗縣私有耕地三  
15 七五租約(下稱乙租約，與甲租約下合稱系爭租約)，原告  
16 以陳志賢等10人違反減租條例第17條第1項第4款規定，終止  
17 系爭租約，於起訴前向苗栗縣西湖鄉公所(下稱西湖鄉公  
18 所)耕地租佃委員會申請調解，並於民國111年10月18日調  
19 解不成立而移送苗栗縣政府耕地租佃委員會進行調處，經該  
20 委員會於111年12月6日作成調處決議，陳志良表示不同意而  
21 調處不成立，再由苗栗縣政府移送本院處理，有苗栗縣政府  
22 111年12月9日府地權字第1110236897號函暨所附苗栗縣○○  
23 ○地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○鄉○○000○○00○○  
24 0○○鄉○○○○0000000000號函、111年10月19日西鄉民字第  
25 1110009294號函、西湖鄉公所耕地租佃委員會調解程序筆錄  
26 影本各1份在卷可稽(見本院卷一第13頁至第39頁)，是本  
27 件起訴程序並無違背減租條例第26條調解、調處先行之規  
28 定。

29 三、原告既就陳志賢等10人是否有非因不可抗力繼續1年不為耕  
30 作致原告得終止租約，經調解、調處不成立，由苗栗縣政府  
31 移送本院審理，已如前述，則原告另以陳志賢等10人構成減

01 租條例第16條第2項、第17條第1項第2款、第3款所定租約無  
02 效或得終止租約事由，主張系爭租約無效或據以終止系爭租  
03 約，請求確認原告與陳志賢等10人就甲、乙租約土地（下合  
04 稱系爭土地）之耕地三七五租賃關係不存在，縱令再行調  
05 解、調處，亦無從成立，為訴訟便宜起見，應認其已踐行該  
06 條項所定之調解、調處程序，否則未免勞民費事，有違立法  
07 真意（最高法院81年度台上字第2930號、88年度台上字第40  
08 3號、96年度台上字第2674號判決意旨參照）。是以，原告  
09 於苗栗縣政府移送本院審理後，依減租條例第16條第2項、  
10 第17條第1項第2款、第3款規定所為之追加請求，依照上揭  
11 說明，應認已踐行減租條例所定之調解、調處程序。

12 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  
13 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明  
14 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存  
15 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  
16 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最  
17 高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張陳  
18 志賢等10人就系爭土地之耕地三七五租約關係不存在，惟為  
19 陳志良及陳志明等4人所否認，則原告與其等間就系爭土地  
20 之耕地三七五租約關係存否即有不明，致原告法律上之地位  
21 處於不安定之狀態，有受侵害之危險，而此危險狀態得以確  
22 認判決除去，揆諸上揭規定及說明，原告應有即受確認判決  
23 之法律上利益，自得提起如主文第1項所示之確認訴訟。

24 五、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
25 之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，  
26 或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人  
27 之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更  
28 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴  
29 訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第5款、第256條分別  
30 定有明文。經查，本件原告訴之聲明原為：原告所有系爭土  
31 地、1954、1971地號土地11筆，與陳志賢等10人訂立租約，

01 陳志賢等10人因違反耕地三七五租約條例第17條第1項第3款  
02 及第4款規定，原告依規定聲請終止租約，收回全部租地  
03 （見本院卷一第133頁至第134頁）。嗣於訴訟進行中，更正  
04 刪除非系爭租約標的之1954、1971地號土地，並更正聲明第  
05 1項如主文第1項確認訴訟之聲明，核屬更正事實上及法律上  
06 之陳述，非為訴之變更或追加，另追加依減租條例第16條第  
07 2項不自任耕作、第17條第1項第2款放棄耕作權為請求之依  
08 據，均係基於陳志賢等10人是否確有在系爭土地上耕作，系  
09 爭租約是否無效或因原告終止而不復存在等同一基礎事實；  
10 另因原告、陳志良與本院會同至現場履勘後，發現1951、19  
11 53、1955地號土地上有如苗栗縣銅鑼地政事務所113年1月18  
12 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之地上物，且其中編號  
13 B主建物古厝、編號G圍牆（下合稱子地上物）依陳志良所述  
14 係訴外人即其祖父陳添傳興建，於陳添傳亡故後繼承人未曾  
15 分割遺產，編號A鐵皮加蓋倉庫1、C鐵皮加蓋倉庫2、D雞  
16 舍、E雜物堆、F鐵網堆（下合稱丑地上物）則為陳志良興建  
17 或施設（見本院卷一第485頁、第523頁至第524頁），原告  
18 乃追加依民法第767條第1項前段、中段規定請求拆除或移除  
19 前開地上物（下合稱系爭地上物），將土地騰空返還原告，  
20 同係基於系爭租約是否仍存在之同一基礎事實，而子地上物  
21 應為陳添傳之全體繼承人共同共有，須全體繼承人方有處分  
22 權得為拆除，原告乃追加陳添傳其餘繼承人即被告陳金菊、  
23 李桂蘭（歿）、丘蕙賢、曾于芳、曾于娟、劉優錦、劉富美  
24 （除李桂蘭外，下合稱陳金菊等6人）等為被告，屬訴訟標  
25 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事  
26 人，並聲明如主文第2項所示，依前揭說明，均應准許。

27 六、另按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當  
28 然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲  
29 明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168  
30 條、第175條分別定有明文。查被告李桂蘭於訴訟繫屬中之1  
31 13年7月1日死亡，其繼承人為陳志勇等6人，有李桂蘭、訴

01 外人陳安發之除戶戶籍謄本、全戶戶籍謄本手抄本、全體繼  
02 承人戶籍謄本、繼承系統表在卷為憑(見本院卷一第251頁至  
03 第271頁)，並經原告於113年8月8日具狀聲明承受訴訟(見本  
04 院卷一第249頁)，核無不合，應予准許。

05 七、除陳志良以外之其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，核  
06 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其  
07 一造辯論而為判決。

## 08 貳、實體部分

### 09 一、原告主張：

10 (一)原告與陳志賢等10人就系爭土地訂有系爭租約，租約標的土  
11 地及承租面積如附表所示。

12 (二)陳志賢等10人有未自任耕作之事實，系爭租約應為無效：  
13 依附圖所示，1951、1953、1955地號土地上有系爭地上物，  
14 顯非作為耕作之用，依減租條例第16條第1項、第2項規定，  
15 系爭租約應為無效。又陳志良於苗栗縣政府調處時稱：其他  
16 承租人未耕作，亦未委託我耕作等語，其出具之書面意見書  
17 上亦記載：「其他9人實際上未參與使用及耕作」等語；陳  
18 志明等4人所提出之民事答辯狀亦稱：系爭土地長期遭占  
19 用，從事鐵工製造致無耕作等語，顯見承租人有不自任耕作  
20 之情形，系爭租約亦歸無效。

21 (三)陳志忠、陳柏錡、陳美菊、陳梅菊(下合稱陳志忠等4人)  
22 已放棄耕作權，原告得終止系爭租約：  
23 陳志忠等4人於112年3月14日簽立切結書記載：「因立切結  
24 書人並無耕作，為保障所有權人一觀音宮之權益，立切結書  
25 人依法願意放棄耕地三七五租約事宜，使其終止三七五租  
26 約，回歸觀音宮所有」，據此，陳志忠等4人既已放棄耕作  
27 權，同意原告終止系爭租約，原告自得依減租條例第17條第  
28 1項第2款規定，終止此部分系爭租約。

29 (四)陳志賢等10人積欠地租達2年之總額，原告得終止系爭租  
30 約：

31 系爭租約每年租金總額為新臺幣(下同)14,000元，自108

01 年起僅有陳志良繳交部分租金即每年7,000元，每年尚有7,0  
02 00元租金未繳交，至111年共計欠繳28,000元，積欠已達2年  
03 之總額。原告自催告後經過相當期限陳志賢等10人仍不給付  
04 租金，得依減租條例第17條第1項第3款規定，終止系爭租  
05 約。至陳志明等4人雖主張陳志賢等10人間有分管契約，惟  
06 為陳志良所否認，且縱有此約定亦僅為承租人間內部約定未  
07 經原告同意，無從拘束原告，附此敘明。

08 (五)陳志賢等10人有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，原  
09 告得終止系爭租約：

10 原告法定代理人、委員、監事曾於111年4月11日至系爭土地  
11 勘查，現場一片荒蕪、雜草叢生而難以行走，雜草高度甚至  
12 已超過人的身高，可見當時承租人已繼續1年不為耕作。原  
13 告並於111年5月12日會同證人即苗栗縣西湖鄉公所民政課人  
14 員蘇詠仁至系爭土地勘查，該次會勘紀錄記載：「會勘結  
15 論：以上表列耕地確實無耕作跡象，任其荒蕪，確實有違租  
16 約之所訂。」等語，足見系爭土地確實雜草叢生，未種植作  
17 物。又陳志良並於審理時稱：因為我父親過世，我們堂兄弟  
18 姊妹有吵架，所以才這麼久沒有耕作等語，而陳志良之父陳  
19 安發係於105年7月4日死亡，足見承租人早已多年未為耕  
20 作。再本院勘驗系爭土地，依附圖所示1951、1953、1955地  
21 號土地上有A、C、D、F等地上物，均與耕作無關，另依現場  
22 照片1960、1944、1974、1973、1972、1975地號土地雖有種  
23 植部分作物，且陳志良稱與原告調解後有整理耕地，然僅係  
24 少部分種植，大部分土地仍未為耕作。另陳志明等4人亦  
25 稱：系爭土地長期遭占用，從事鐵工製造致無耕作等語，足  
26 見陳志賢等10人確有全部或部分不為耕作，而有減租條例第  
27 17條第1項第4款規定情形，原告得終止系爭租約。

28 (六)系爭租約既已不存在，被告以系爭地上物繼續占用系爭土  
29 地，即無正當權源，原告自得請求被告等拆除或移除系爭地  
30 上物，將土地騰空返還原告。

31 (七)爰依減租條例第16條第2項、第17條第1項第2款、第3款、第

01 4款、民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟，  
02 請求擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：如主文第1、2  
03 項所示。

04 二、被告則以：

05 (一)陳志良部分：

06 系爭租約係依減租條例第20條規定續約，租期自110年1月1  
07 日至115年12月31日，契約仍屬有效。且我在父親陳安發過  
08 世之前，一直都有耕種，111年4月18日亦有請怪手翻土、修  
09 土、整理耕地，並無原告所述雜草叢生的情形。我一個人沒  
10 有辦法耕作這麼大片的面積，但仍有少部分耕作，有種植芋  
11 頭、芭蕉、桂竹筍等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
12 回。

13 (二)陳志明等4人部分：

14 原告從未主動向陳志明等4人收取租金，且陳志良既已繳納  
15 全額租金，即無再行向其他被告收取租金之理；系爭土地長  
16 期遭陳志良占用，從事鐵工製造致無耕作等語，資為抗辯。  
17 並聲明：1.原告之訴關於終止與陳志明等4人租約部分駁  
18 回。2.陳志明等4人願於原告明確點交使用土地範圍後補繳  
19 租金繼續承租。

20 (三)丘蕙賢、曾于芳、曾于娟（下合稱丘蕙賢等3人）部分：

21 我們從來沒有耕作過，也不清楚附圖所示編號B之主建物古  
22 厝係於何時興建。對於房子要拆除並無意見，但是不願意支  
23 付拆除費用等語，資為抗辯。

24 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
25 陳述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)系爭土地為原告所有，原告之前身觀音祠於50年8月15日與  
28 陳添傳訂立甲租約，租賃土地為甲租約土地，於40年4月10  
29 日訂立乙租約，租賃土地為乙租約土地，陳添傳歿後，86年  
30 7月8日由訴外人陳慶安、陳安發繼承其承租權，陳慶安歿  
31 後，92年5月8日由陳志明等4人繼承其承租權，陳安發歿

01 後，106年1月3日由陳志勇等6人繼承其承租權等情，有土地  
02 登記第一類謄本、西湖鄉公所112年5月16日西鄉字第112002  
03 3942號函及所附系爭租約之歷年租約、租約附表、租約登記  
04 簿影本在卷可參（見本院卷一第93頁至第109頁、第393頁至  
05 第423頁），且為到庭之原告與陳志良所不爭（見本院卷一  
06 第488頁至第489頁），自堪信為真實。

07 (二)陳志勇等10人未自任耕作，甲租約應為無效：

08 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  
09 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收  
10 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項定有  
11 明文。次按減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，  
12 係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，如承  
13 租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均  
14 不在自任耕作之列。耕地承租人就承租耕地之一部不自任耕  
15 作，無論面積多寡，依減租條例第16條第2項規定，其全部  
16 租約均歸於無效（最高法院70年台上字第4637號判決意旨參  
17 照）。所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同一租約  
18 內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作，該租約  
19 全部均歸無效，其他部分之土地，亦失其租賃依據，出租人  
20 得就該自任耕作部分之土地併請求收回。

21 2.經查，甲租約標的土地如附表所示，包括1951、1953、195  
22 5、1973、1975地號土地，有甲租約附表1份在卷可查（見本  
23 院卷一第87頁）。而依本院於112年5月8日至現場履勘之結  
24 果，1951地號土地上有主建物古厝1棟（門牌號碼西湖鄉五  
25 湖村茅仔埔215號）、鐵皮加蓋倉庫2棟及圍牆；1953地號土  
26 地上有雞舍1棟、1955地號土地上有雜物堆、鐵網堆等情，  
27 有本院勘驗筆錄1份、履勘照片6張及附圖1紙在卷可按（見  
28 本院卷一第367頁至第376頁、第455頁）。陳志良亦於本院  
29 言詞辯論時稱：附圖編號B之主建物古厝是我們在住的（裡  
30 面有5個房間、1個客廳、1個廚房、1個倉庫、2個衛浴設  
31 備，現在是我跟我太太還有我4個小孩、3個孫女住在一

01 起)、編號A之鐵皮加蓋倉庫現在是我們的鐵工工廠、編號C  
02 之鐵皮加蓋倉庫本來放農用器具，後來也變成堆鐵工的材料、編號F是我們做鐵工的廢料等語(見本院卷一第485頁、  
03 卷二第331頁)，則1951、1955地號土地既屬陳志勇等10人  
04 承租之土地範圍，卻有上開附圖編號B主建物古厝、編號A鐵  
05 皮加蓋倉庫1、編號C鐵皮加蓋倉庫2、編號F鐵網堆坐落於其  
06 上，並由陳志良作為住宅、鐵工廠、鐵工廠倉庫、堆置鐵工  
07 材料等非耕作用途使用，顯見陳志勇等10人就1951、1955地  
08 號土地確有部分土地未自任耕作之情事。是以，1951、1955  
09 地號土地既為甲租約之租賃標的，陳志勇等10人本應以該土  
10 地之全部供自己從事耕作使用，卻有部分土地供非耕作使用  
11 之情事，依前開說明，無論該面積之多寡，即屬甲租約耕地  
12 承租人就承租耕地之一部不自任耕作，依減租條例第16條第  
13 2項規定，其全部租約均歸於無效。被告陳志良辯稱其仍有  
14 使用建物周圍土地為耕作等語(見本院卷二第331頁)，尚  
15 不足為其有利之認定。

17 (三)陳志勇等10人非因不可抗力繼續1年不為耕作，原告終止乙  
18 租約為有理由：

19 1.按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終  
20 止：四、非因不可抗力繼續1年不為耕作時，減租條例第17  
21 條第1項第4款定有明文。次按承租人承租耕地非因不可抗力  
22 繼續1年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部  
23 或全部，出租人均得依減租條例第17條第1項第4款規定終止  
24 租約，收回全部耕地(最高法院84年台上字第1856號、101  
25 年度台上字第1185號判決意旨參照)。

26 2.原告主張陳志勇等10人非因不可抗力繼續1年不為耕作等  
27 情，為陳志良所否認，並辯稱：全部承租的土地我都有在耕  
28 作等語(見本院卷一第236頁)。經查，原告主張其於111年  
29 5月12日會同西湖鄉公所至系爭土地勘查現況並作成紀錄：

30 「耕地確實無耕作跡象，任其荒蕪，確實有違租約之所  
31 訂。」等情，有西湖鄉公所112年4月13日西鄉民地字第1120

01 023033號函既所附會勘紀錄1份存卷可參（見本院卷一第339  
02 頁至第342頁），從會勘紀錄中之照片觀之，系爭土地確實  
03 雜草遍布，無耕作跡象，且與當日奉派至現場會勘之蘇詠仁  
04 於言詞辯論時具結證稱：耕地確實如會勘紀錄照片顯示，都  
05 沒有耕作跡象等語（見本院卷二第43頁），互核相符，是系  
06 爭土地於111年5月12日原告人員會同蘇詠仁至現場勘查時，  
07 確無耕作跡象，應堪認定。

08 3.次查，乙租約標的土地如附表所示包括1944、1960、1972、  
09 1974地號土地，有乙租約附表1份在卷可查（見本院卷一第8  
10 9頁）。而陳志良曾自承：因為我父親過世，我們堂兄弟姊  
11 妹有吵架，所以才這麼久沒有耕作等語（見本院卷一第236  
12 頁），陳志良訴訟代理人即其妻林靜怡於本院言詞辯論時亦  
13 自承：我們不是全部土地都沒有耕作，是少部分有耕作；我  
14 們一直都有在靠近房子的部分耕作，另外一片大片的是陳柏  
15 錡在種竹筍、火龍果；當初在西湖鄉公所原告同意我們有耕  
16 作的部分續租，沒有耕作的就收回去，與會者認定沒有耕作  
17 的土地是1972、1975上面那4塊地等語（見本院卷一第240  
18 頁、卷二第331頁、卷一第238頁、卷二第332頁），則就林  
19 靜怡前揭陳述內容比對系爭土地地籍圖正射影像圖（見本院  
20 卷一第383頁），可知陳志良耕作之範圍就乙租約土地部  
21 分，應僅有1944、1960地號土地，而不包含1972、1974地號  
22 土地；復參陳志明等4人答辯狀稱：系爭土地長期遭陳志良  
23 占用，從事鐵工製造致無耕作等語（見本院卷一第527頁至  
24 第531頁），可認陳志明等4人並未於乙租約土地上耕作，且  
25 系爭土地確曾長期未耕作；另參陳志忠等4人表示因無耕  
26 作，為保障原告權益，願意放棄耕地三七五租約，回歸原告  
27 所有，有其等出具予原告之切結書暨所檢附之身分證正反面  
28 影本在卷可佐（見本院卷一第345頁至第361頁），顯見其等  
29 亦未於乙租約土地上耕作，則林靜怡前開所述1972、1974地  
30 號土地係由陳柏錡耕作，與陳柏錡出具之切結書內容不符，  
31 亦與陳志良於西湖鄉公所調解時提出之書面意見書自承：

01 「其他9人實際上未參與使用及耕作」等語（見本院卷一第6  
02 9頁）不符，難認可採。且陳志良抗辯全部土地都有在耕  
03 作，亦與其自認之內容、陳志明等4人書狀記載、陳志忠等4  
04 人切結書及林靜怡陳述之內容均有不符，亦難憑採。

05 4.則綜合上開事證，1972、1974號地上確有承租人非因不可抗  
06 力繼續1年不為耕作之情事。依前揭法條規定及判決意旨，  
07 此效力及於乙租約全部土地，原告主張其得終止乙租約，應  
08 屬有據。

09 5.原告法定代理人於本院113年2月22日言詞辯論時當庭向陳志  
10 良表示終止乙租約（見本院卷一第486頁），並以當日言詞  
11 辯論筆錄送達其餘承租人作為終止契約之意思表示，而前開  
12 言詞辯論筆錄分別於113年3月4日送達於陳柏錡、113年3月5  
13 日送達於陳志忠、陳美菊、陳志彬、陳志明、113年3月6日  
14 送達於陳梅菊、113年3月7日寄存送達至陳志勇、陳志章、  
15 陳志賢住所地派出所，依民事訴訟法第138條第2項規定於00  
16 0年0月00日生合法送達效力，此有本院送達證書10份在卷可  
17 證（見本院卷一第499頁、第501頁、第503頁至第519頁），  
18 堪認乙租約業經原告合法終止。

19 (四)從而，甲租約既已歸於無效，乙租約亦已經原告終止，則原  
20 告請求確認其與陳志賢等10人就系爭土地之耕地三七五租約  
21 關係不存在，為有理由，應予准許。

22 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
24 段、中段定有明文。又原告以無權占有為原因，提起請求返  
25 還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不  
26 爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有正  
27 當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2030號判  
28 決意旨參照）。經查：

29 1.原告主張附圖編號B之主建物古厝、編號G之圍牆為陳添傳所  
30 有應由被告繼承公同共有，附圖編號A之鐵皮加蓋倉庫1、編  
31 號C之鐵皮加蓋倉庫2、編號D之雞舍、編號E之雜物堆、編號

01 F之鐵網堆為陳志良所有等節，為陳志良所不爭執（見本院  
02 卷一第485頁至第486頁、第524頁）；丘蕙賢等3人並於本院  
03 言詞辯論時陳稱：我們從來不知道這些事情，是否要拆除房  
04 屋沒有意見等語（見本院卷二第330頁），亦未提出爭執；  
05 另經本院及原告將載有原告上開主張之民事追加暨更正聲明  
06 狀送達被告，有本院送達證書10份及中華郵政掛號郵件收件  
07 回執在卷可考（見本院卷二第167頁至第199頁、第203頁至  
08 第231頁），亦未經其等以書狀或言詞爭執，則依民事訴訟  
09 法第279條第1項、第280條第3項準用同條第1項規定，為自  
10 認或視同自認，故堪信原告上開主張為真實。

11 2.基上，原告為1951、1953、1955地號土地所有權人，而甲租  
12 約已經本院認定無效、乙租約業經原告合法終止，則陳志賢  
13 等10人就系爭土地即無占有權源，其餘陳金菊等6人亦未就  
14 其等具有占有權源為任何舉證，亦難認其等就系爭土地有何  
15 占有權利，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請  
16 求被告將附圖所示之編號B之主建物古厝、編號G之圍牆拆  
17 除，並請求陳志良將編號A之鐵皮加蓋倉庫1、編號C之鐵皮  
18 加蓋倉庫2、編號D之雞舍、編號E之雜物堆拆除、將編號F之  
19 鐵網堆移除，並騰空返還土地予原告，即屬有據。

20 四、綜上所述，原告依減租條例第16條第2項、第17條第1項第4  
21 款、民法第767條第1項前、中段規定，請求本院判決如主文  
22 第1、2項所示，為有理由，應予准許。

23 五、末按客觀選擇合併係原告主張二以上得兩立之請求權或形成  
24 權為訴訟標的，請求法院擇一訴訟標的為判決（最高法院91  
25 年度台上字第2577號判決意旨參照），法院認其中之一請求  
26 為有理由時，就原告其餘之請求即不必裁判（最高法院95年  
27 度台上字第2850號判決意旨參照）。是以，就原告請求確認  
28 其與陳志賢等10人就系爭土地之耕地三七五租約關係不存在  
29 部份，本院就甲租約部分，已依減租條例第16條第2項規定  
30 准許原告請求；就乙租約部分，已依減租條例第17條第1項  
31 第4款規定准許原告請求，則就其依減租條例第17條第1項第

01 2、3、4款規定就甲租約為請求、依減租條例第16條第2項、  
02 第17條第1項第2、3款規定就乙租約為請求之部分，即無庸  
03 再予論斷，附此敘明。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
05 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此  
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項、第2項。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09 民事第一庭 法 官 王 筆 毅

10 以上正本係照原本作成。

11 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並表  
12 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
13 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

16 書記官 劉家蕙

17 附表：

18

租約	承租土地（苗栗縣西湖鄉新五湖段）	承租面積	正產物
53西鄉民地 字 第 1 號 （ 即 甲 租 約 ）	1975地號	0.075701公頃	稻穀
	1953地號	0.0141公頃	甘藷
	1955地號	0.0359公頃	稻穀
	1973地號	0.0844公頃	稻穀
	1951地號	0.3284公頃	甘藷
40西鄉字第 4號（即乙 租約）	1960地號	0.5728公頃	稻穀
	1944地號	0.048501公頃	
	1974地號	0.1241公頃	
	1972地號	0.0262公頃	