臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第130號

原　　告　祭祀公業杜勝記

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　杜瑞焜

訴訟代理人　呂奕賢律師

　　楊蕙謙律師

被　　告　董錦浪

追加被告　　董張英

　　董怡倩

共　　同

訴訟代理人　季佩芃律師

追加被告　　董錦鑾

　　董錦明

　　董怡君

上列當事人間租佃爭議事件，本院於114年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告與被告董錦浪（下合稱原告等2人）就苗栗縣○○鎮○○○段○○○段○○○○0000地號土地（下稱系爭土地）之耕地三七五租賃關係不存在。

二、董錦浪應向苗栗縣後龍鎮公所（下稱後龍鎮公所）辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約登記。

三、董錦浪應將系爭土地上如附圖即苗栗縣竹南地政事務所113年6月14日土地複丈成果圖所示編號1區面積181.39平方公尺土地上之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○○000號建物（下稱系爭建物）及與建物相連臨馬路側之圍牆拆除，編號2區面積400.47平方公尺土地上之水泥鋪面拆除、建物前方左右兩側4顆大樹及其他各種樹木、植物移除，編號3區面積835.98平方公尺土地上之水池移除（即池水抽乾、水泥池岸

及池底拆除、覆土填平、水泥樓梯拆除、各種魚類及水生動植物移除），編號4區面積81.70平方公尺土地上之鐵皮屋倉庫建物及附屬建物（含鵝寮及所有附屬物件、雜物）拆除，所有鵝隻及花草樹木移除，編號5區面積162.94平方公尺土地上之水塔、水塔架及其附屬物件、鐵皮擋板、棚架等雜物、木瓜樹、樹木花草等各種植物移除，編號6區面積59.40平方公尺土地上之樹木花草等各種植物移除，編號7區面積1,291.29平方公尺土地上之棚架、香蕉樹、木瓜樹、水管及附屬物等雜物、其他樹木花草等各種植物移除，編號8區面積31.12平方公尺土地上之鐵皮建物及其附屬物件拆除，編號9區面積28.06平方公尺土地上之邊坡圍牆、水池四周之金屬欄杆、支撐欄杆之矮牆拆除、邊坡圍牆邊及欄杆矮牆邊之所有花草樹木移除（附圖編號1區至9區之上開地上物下合稱系爭地上物），並將系爭土地騰空返還原告。

四、追加被告董張英應遷出系爭建物。

五、董錦浪應自113年8月18日起至第3項土地全部騰空返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2,274元。

六、本判決第3項如原告以184萬3,410元為董錦浪供擔保，得為假執行，但董錦浪如以553萬230元為原告供擔保，得免為假執行。

七、本判決第4項如原告以10萬8,834元為董張英供擔保，得為假執行，但董張英如以32萬6,502元為原告供擔保，得免為假執行。

八、本判決第5項如原告以8,111元為董錦浪供擔保，得就已到期之2萬4,332元為假執行，但董錦浪如以2萬4,332元為原告供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

十、訴訟費用由董錦浪負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、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（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。查原告等2人就系爭土地訂有後頂字第186-B號臺灣省苗栗縣私有耕地租約(下稱系爭租約)，原告以董錦浪違反減租條例第16條第1項規定，系爭租約無效，於起訴前向後龍鎮公所耕地租佃委員會申請調解，並於112年10月27日調解不成立而移送苗栗縣政府耕地租佃委員會進行調處，經該委員會於112年12月21日作成調處決議，董錦浪表示不同意而調處不成立，再由苗栗縣政府移送本院處理，有苗栗縣政府112年12月25日府地權字第1120286804號函暨所附苗栗縣○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○鎮○○000○00○0○○鎮○○○0000000000號函、後龍鎮公所耕地租佃委員會調解程序筆錄各1份在卷可稽（卷一第14至23、28至35頁），是本件起訴程序並無違背減租條例第26條調解、調處先行之規定。而原告既就董錦浪是否有不自任耕作致系爭租約無效，經調解、調處不成立，由苗栗縣政府移送本院審理，已如前述，則原告另以董錦浪構成減租條例第17條第1項第3、4款所定得終止租約事由，據以終止系爭租約，請求確認原告等2人間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，縱令再行調解、調處，亦無從成立，為訴訟便宜起見，應認其已踐行該條項所定之調解、調處程序，否則未免勞民費事，有違立法真意（最高法院81年度台上字第2930號、88年度台上字第403號、96年度台上字第2674號判決意旨參照）。是以，原告於苗栗縣政府移送本院審理後，依減租條例第17條第1項第3、4款規定所為之追加請求，依照上揭說明，亦應認為已踐行減租條例所定之調解、調處程序。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、該訴訟標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人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款分別定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。而民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定參照）。經查，原告提起本件訴訟原係依減租條例第16條第1、2項、第17條第1項第3款、民法第767條第1項，請求：㈠確認原告等2人間就系爭土地之耕地租佃關係不存在；㈡董錦浪應拆除、移除系爭土地上之地上物，將水池填平，將系爭土地騰空返還原告（卷一第227至228頁），嗣本院至現場履勘、原告委任訴訟代理人，並因董錦浪抗辯系爭建物應係訴外人即董錦浪與追加被告董錦鑾、董錦明、董怡君、董怡倩之父、董張英之配偶董金定遺留之遺產，非其單獨所有，須董金定全體繼承人始有處分權限得為拆除後，原告乃另追加減租條例第17條第1項第4款、民法第455條、第179條、第184條第1項前段、第213條第1項為請求權基礎，及追加董金定之其餘繼承人即追加被告為被告，並更正聲明為：㈠如主文第1、2項所示；㈡董錦浪（先位聲明）或被告及追加被告（下合稱全體被告）（備位聲明）應將系爭地上物拆除、移除、填平，並將系爭土地騰空返還原告；㈢董錦浪及董張英（下合稱董張英等2人）應遷出系爭建物並應遷出戶籍；㈣先位聲明：董錦浪應自113年8月18日起至第3項土地全部騰空返還之日止，按月給付原告3,789元；備位聲明：全體被告應自追加

被告中最後一位收受原告民事準備書㈣狀繕本送達翌日起，至第3項土地全部騰空返還之日止，按月連帶給付原告1,922元；董錦浪應自113年8月18日起至第3項土地全部騰空返還之日止，按月給付原告1,867元㈤願供擔保，請准就第1至4項、第5項已到期部分宣告假執行（卷二第187至190、369至370頁），核原告依附圖更正原聲明第2項之內容屬更正事實上之陳述，非訴之變更或追加，另追加請求董錦浪應向後龍鎮公所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約註記、董張英等2人遷出系爭建物並應遷出戶籍、董錦浪應給付相當租金之不當得利，均係本於系爭租約是否因董錦浪違反減租條例第16條第1項、第17條第1項第3款規定而無效或經原告終止後已不存在之相同事實，皆得以援用原證據調查結果與訴訟資料，與原請求之基礎事實同一，復無礙於被告防禦權之行使及訴訟之終結，另追加追加被告為被告部分，係因系爭地上物若係董金定遺產，必須董金定全體繼承人方有處分權得為拆除、移除或填平，屬訴訟標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人，另向其等請求給付相當租金之不當得利部分亦與原請求之基礎事實同一，依前揭說明，均應准許。

三、被告董錦鑾、董錦明、董怡君（下合稱董怡君等3人）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告為系爭土地所有人，最早自37年即就系爭土地及1765、2119地號土地與訴外人即全體被告之祖父董呆仔訂立後頂字第186號耕地三七五租約（下稱系爭原租約），租期6年，而後承租人陸續於44年、50年、56年、62年...86年、92年、98年、104年、110年申請續訂租約，經後龍鎮公所准許續約，期間承租人於75年變更為董金定，又於108年間由董錦

浪、董錦明、董錦鑾（下合稱董錦鑾等3人）申請就系爭土地及1765、2119地號土地（下合稱系爭原租約土地）各自耕作、各自繳租獲准變更登記，變更登記後原告等2人就系爭土地之耕地三七五租約租約編號變更為後頂字第186-B號。然系爭土地於租賃期間違法建造系爭建物、圍牆、水泥鋪面、水池及鐵皮建物等地上物，系爭建物內部有浴廁、臥室、廚房、客廳，董錦浪並自承系爭建物為董張英居住使用，顯已有不自任耕作情事，已違反減租條例第16條規第1項規定，董錦浪既未自任耕作，系爭租約應屬無效，無論原告之後有無收取租金、主管機關是否准予續約，均不妨礙租賃關係已不存在之事實。況董錦浪若主張系爭建物為董金定興建，董錦浪既選擇辦理繼承登記，甚至提出自任耕作切結書，自可於其繼承後自行拆除，自行解決農地上非自任耕作問題，以符合減租條例應自任耕作規定，而非獲得既得利益後又消極不予處理、推卸責任，董錦浪繼承系爭建物後，放任系爭建物存在，更積極同意母親繼續居住並設立戶籍，代表董錦浪對系爭建物有實質使用管理權限，並以同意他人使用建物之方式繼續占用系爭土地，顯然改變原已約定種植稻穀之用途，亦屬不自任耕作之情形。而倘若租佃雙方當初並未約定畜牧，則臨時改為飼養家禽亦不符合自任耕作定義。

㈡且本件確實因為積欠超過2年總額租金，原告得依減租條例第17條第1項第3款規定終止租約。董錦浪雖已提出110年至112年租金收據，但可能是其他承租人繳納地租之收據，縱使為真，短少差額亦已累計達2年之租額，且並未提出110年以前之其他收據。另對照證人杜世金表示「姓董的」承租人並未每年都按時繳納租金，足見系爭土地歷年積欠地租確已超過2年應繳總額，原告自得依法終止租約。董錦浪嗣又提出其他租金繳交收據，聲稱有繳納租金，本院應以其意圖延滯訴訟，依民事訴訟法第196條規定駁回。

㈢依地政事務所測量結果及現場照片，系爭土地除有2層樓透天厝外，上有大片水泥鋪面、水泥建設之水池，占地幾乎為

系爭土地之一半，其餘一半則任其荒廢，雜草叢生，並無任何農耕事業，足見董錦浪已無利用系爭土地種植約定產物稻穀或積極耕作之意。細查現場照片可知，系爭土地雖有棚架，惟棚架上空無一物，並無任何瓜果作物，僅有部分植栽，或為景觀樹木，或為自然生長，無人為積極栽種、澆灌、培育、採收等農耕行為。董錦浪所提農耕照片為黑白甚為模糊無法確認是否為系爭土地農耕情形，縱使董錦浪於系爭土地栽種茄子、絲瓜等蔬菜，亦均為短期作物，為一般住家以休閒興趣為目的之耕作，與減租條例保障佃農之耕作權有間，故董錦浪確有減租條例第16條第1項第4款非因不可抗力繼續一年不為耕作之情形，系爭租約若非無效，原告亦得以民事準備書㈡狀終止租約。

㈣系爭租約既已無效或已終止，原告得依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認原告等2人間就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，又系爭土地上之三七五租約登記，已妨害原告所有權之完整行使，原告亦得依民法第767條第1項中段規定，請求董錦浪辦理塗銷，及請求董張英等2人遷出系爭建物並應遷出戶籍，另得依民法第455條或第767條第1項前段、中段或第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求拆除、移除、填平系爭地上物後返還土地，及依民法第179條規定，請求無權占用期間相當於租金之不當得利。原告主張複數請求權基礎部分均為選擇合併，請本院擇一為有利原告之判決。又系爭土地申報地價為每平方公尺296元，系爭地上物占用系爭土地面積總計共3,072.35平方公尺，衡酌系爭土地所在位置鄰近高速公路、省道1號，且至後龍市區、後龍火車站，僅需5至10分鐘車程，離市區不遠，生活機能良好，應以年息5%計算相當租金之不當得利，故原告每月得請求之金額為3,789元（計算式：3,072.35×296×5%÷12＝3,789）。

㈤並聲明:如壹、程序部分之二、更正後聲明所示。

二、被告答辯：

㈠董錦浪、董張英、董怡倩等3人（下合稱董怡倩等3人）部分

1.減租條例第16條第1項、第17條第1項第4款部分

⑴由董錦浪所提董錦浪耕作及收成作物、系爭土地種植作物等照片及本院履勘現場所拍攝之照片及原告所提現場照片可知，董錦浪確實有自任耕作之事實。

⑵由歷年空照圖可知，系爭建物在本次租賃期間即110年1月1日起至115年12月31日止開始之前之十數年間即已以與現狀相同之狀態存在於系爭土地上，董錦浪既非於承租農地後違法興建建物，原告所引他案判決與本案即無從比附援引。且繼承為事實並非法律行為，董錦浪未及時發現拋棄繼承即可能被動成為系爭建物之處分權人，此非董錦浪所能控制，且拆除系爭建物所費不貲，縱使董錦浪無法移除亦未違反一般社會常情，難以此即認董錦浪有不自任耕作之情事。

⑶董張英使用系爭建物是發生在董錦浪繼承之前，並非董錦浪積極允許，且係從董金定尚在世時即已允許，因係董金定生前無償提供董張英使用，董張英使用目的尚未消滅，繼續使用非無理由，董錦浪身為人子，縱使董張英無權占用系爭建物，董錦浪予以強硬排除，亦違反倫理價值。

2.減租條例第17條第1項第3款部分

⑴由董錦浪所提繳租證明可證董錦浪每年均有繳租，其中更有1年係由原告法定代理人出面收取，另依杜世金證述亦可證董錦浪確有繳納租金且所提收據確為系爭租約租金之收據，原告否認董錦浪所提收據之真正為例外、變態事實應由原告舉證。原告先表示不主張承租人欠繳租金，後經杜世金證述及書證提出後，又翻異前詞重為主張，顯有違誠信而不可採。

⑵另原告與董呆仔所訂系爭原租約於43年12月19日屆期終止後，因承租人繼續使用租賃物、繳交租金，出租人亦無反對之意思，而成立不定期租賃。董呆仔過世後，租約應由全部繼承人公同共有，原告欲終止租約應向全體繼承人定相當期限催告後仍不繳納，始可終止租約，原告僅向董錦浪催告顯

不合法。且租金適用民法第126條短期時效，董怡倩等3人為時效抗辯後，超過5年之租金即無所謂積欠之狀況。另地主是經濟上強勢、佃農是弱勢，要求佃農保存77年前開始的繳租證明，若缺少任2年證明地主即可終止租約不合理，亦強人所難，應由本院減輕繳租之證明度認定承租人確有按期繳租。

3.本件縱如原告主張，董金定承租時期因於72年間建築系爭建物，符合不自任耕作租約無效，無從依減租條例續租，然原告與董呆仔於37年所訂租約租期屆滿後，承租人繼續使用收益，出租人亦無反對之表示，亦有民法第451條規定之適用，另成立民法上之租賃契約關係，此民法上之租賃契約關係現仍存續，故原告不得請求確認租賃關係不存在、註銷租約登記、拆除、移除、填平系爭地上物及相當租金之不當得利，至原告就尚未與不動產分離之出產物要求董怡倩等3人移除，依民法第66條第2項規定，亦無權利保護之必要，且董怡倩等3人依租約有收取天然孳息之權利；而原告並非系爭建物所有人，為何能依民法第767條第1項中段規定請求董張英等2人遷出系爭建物及遷出戶籍，顯有疑問。

4.相當於租金不當得利部分，若認董錦浪或全體被告需支付相當租金之不當得利，數額亦應以原訂租金為準，原告以5%計算不當得利，考量系爭土地交通不便，周圍無大型、中型商場、文具店、餐廳、健身中心、教學醫院，連最近的便利商店都在3公里外，顯然過高，應不得超過1%。另董錦浪有提存部分金額，故原告之債權已全部或部分消滅。

5.並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

㈡董錦明部分:杜世金從71年開始接管理人，他是接杜書榮的缺，那時候杜世金3、40歲接手到現在已經3、40年，現在杜世金才說不知道並不合理，40幾年前那邊環境不好土地不值錢都是山丘不好耕作，是我們開墾後才變這樣，現在有大矽谷計畫土地漲價，原告才會這樣爭取。租金方面，杜瑞焜擔

任原告管理人後要求杜世金不能收租金，但原告管理人又不來收，所以111年租金才會延遲到112年才繳，因此112年租金收據才有3張，是因為杜瑞焜跟杜世金交代不能收租金的關係我才到杜瑞焜那邊繳，那杜世金是不是侵占我不清楚，而杜瑞焜現況不明，我們不知道找誰繳租金。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

㈢董錦鑾部分：董金定過世時沒有說房子如何分配，但董錦浪分到租約有經過所有繼承人同意，房子是董錦浪蓋的但年份想不起來，差不多3、40年，系爭土地作物產物都是董錦浪的。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

㈣董怡君部分：房子是董金定蓋的，何時蓋的不清楚，房子沒有說要分給誰，我們全部繼承人都有同意他們3兄弟分3塊地，因為房子就在董錦浪分得的地上，所以房子是給董錦浪的。但原告要求我們付相當租金不當得利，我不知道我們有得到什麼利益。並聲明:原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、法院之判斷

㈠系爭租約依減租條例第16條第1、2項規定應為無效

1.承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，減租條例第16條第1、2項定有明文。又減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，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，均在不自任耕作之列。承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間（最高法院96年度台上字第2595號判決參照）。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列，依同條第2項規定原訂租約無效。又承租人此項不自任耕作之情形，縱僅存在

於承租土地之一部，不論其面積多寡，全部租約仍屬無效（最高法院86年度台上字第97號、92年度台上字第2494號判決意旨參照）。且原訂租約無效後，除承租人與出租人有另行成立租賃關係之合意外，不因承租人繼續耕作、出租人繼續收租默示同意承租人居住使用耕地上之建物，或依同條例第6條第1項、第20條規定續訂租約，或行政機關依耕地三七五租約清理要點第10點第3項逕為原訂租約變更登記，而使已無效之原訂租約回復其效力（最高法院86年度台上字第97號、109年度台上字第1439號判決意旨參照）。

2.查原告與董呆仔於38年6月8日就系爭土地與1765、2119地號土地訂立系爭原租約，租賃期間自37年12月20日起至43年12月19日止，嗣於44年1月1日起續訂租約迄今，其間承租人於75年間變更為董金定，於108年間由董錦鑾等3人申請就系爭原租約土地各自耕作、各自繳租獲准變更登記，變更登記後原告等2人就系爭土地之耕地三七五租約租約編號變更為後頂字第186-B號等情，有系爭租約自開始登記迄今歷年全部登記申請及登記資料、系爭租約98年迄今申請續租資料、董錦浪於108年申請系爭租約繼承變更登記申請文件及核准函文等在卷可稽（卷一第165至183頁、卷二第65至87、311至346頁），堪以認定。而董錦浪自承：系爭建物是董金定生前蓋的（卷一第229頁），核與董怡君等3人均稱系爭建物是董金定蓋的相符（卷二第254頁），董錦浪另於其所提出之民事答辯三狀中自承：系爭建物係完成於董金定承租時期（卷二第42頁），則綜上足認系爭建物係於董金定承租時期興建。另本院履勘現場，依現場照片（卷一第241至243、254至257頁），系爭建物牆面鋪設磁磚，大門為鋁門，前方有水泥鋪設栽種樹木花草之庭院，與道路間有圍牆區隔，內部房間有廁所、臥室、廚房、客廳，設有洗衣機、櫥櫃、床鋪、置物架、排油煙機、沙發、電視、電視櫃，董張英與孫子、外勞在內，董錦浪所提歷次書狀亦均自承董張英確實居住於系爭建物內，足認系爭建物顯係供長期經常性居住、日

常生活起居之用，並非供堆置農具、肥料或臨時休息之用之簡陋房屋，並非農舍，依前揭最高法院號判決意旨，董金定搭蓋系爭建物供居住使用，確有不自任耕作之事實，則系爭原租約依減租條例第16條第1、2項規定應為全部無效，不因承租人繼續耕作，出租人繼續收租默示同意承租人居住使用系爭建物，或依同條例第6條第1項、第20條強制規定續訂租約所為租約之更新（實際上僅係原訂租約期限之展延，並不影響其契約之同一性，即其契約之內容實未經當事人重為約定，僅為原訂租約之繼續，已因原訂租約之無效而同時失其效力），或行政機關依耕地三七五租約清理要點第10點第3項因承租人死亡，由繼承人繼承承租權，逕為原訂租約變更登記，而使已無效之原訂租約回復其效力，故系爭租約既為系爭原租約之一部，亦為無效，即堪認定。原告另基於減租條例第17條第1項第3、4款主張系爭租約業經終止部分，因因原告主張由本院擇一為有利原告之判決即可，本院即無庸再為審酌，附此敘明。

3.董怡倩等3人另聲請傳訊董錦明、姚素卿證明董金定生前每年均有繳租、董金定興建系爭建物有經出租人同意，因本件依減租條例第16條第1、2項規定，已可認定系爭租約無效，且董怡倩等3人並未能釋明所謂出租人同意所指出租人係由何人代表原告，該人何以有代理原告之權利，且縱使同意，因減租條例第16條第1、2項規定乃強行規定，系爭土地上耕地三七五租約關係仍為無效，均不影響本件判決結果，核無調查之必要，併此敘明。

㈡本件並無董怡倩等3人所辯依民法第451條規定另存在民法上之租賃契約關係

1.租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。所謂視為以不定期限繼續契約，係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續之而言。至契約之其他約定（如租金及其他條件），並未隨同變更，當一仍原

約（最高法院70年度台上字第3528 號、81年度台上字第1973號判決意旨參照）。又耕地租佃期間，不得少於六年，其原約定租期超過六年者，依其原約定，減租條例第5條定有明文。依此規定，耕地租佃期間，最短應為6年，已無不定期之耕地租賃存在。如租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，依減租條例第1條適用民法第451條規定，兩造若續訂，期間即不得少於6年。若未續訂，應解為以6年期限繼續契約（最高法院47年台上字第1568號原判例、87年度台上字第1185號、111年度台上字第213號判決意旨參照）。

2.依上開說明，可知耕地三七五租約若適用民法第451條規定繼續契約，所繼續之契約關係仍為原有租賃關係，亦即仍為耕地三七五租約，無所謂另成立民法上之租賃契約關係可言，且新成立之耕地三七五租約若經當事人續訂租約，必須約定多於6年之期限，若未續訂租約，依法租約期間即為6年，已不存在不定期之耕地租賃。本件縱依董怡倩等3人所辯有民法第451條規定適用，所繼續者仍為原有之耕地三七五租約關係，仍因董金定於其承租期間在系爭土地上搭蓋系爭建物供居住使用而有不自任耕作之事實，租約無效，董怡倩等3人辯稱原告等2人間另依民法第451條規定存在民法上之租賃契約關係，委無可採。本件系爭土地上原有系爭租約之耕地三七五租賃關係已不存在，亦無其他耕地三七五租賃關係存在，故原告請求確認原告等2人就系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，即屬有據。

㈢原告得請求董錦浪塗銷系爭租約登記及拆除、移除、填平系爭地上物，將系爭土地返還原告

1.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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有正

當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2030號判決參照）。另因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項亦分別定有明文。再房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，自得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決參照）。

2.查系爭土地為原告所有，有土地登記第一類謄本在卷可按（卷一第102頁），而系爭土地上原有之系爭租約既已無效，董錦浪亦未舉證有其他得為占有正當權源之其他法律關係存在，則系爭土地上耕地三七五租約登記之存在，已妨害系爭土地所有權之圓滿行使，原告得依民法第767條第1項中段規定請求除去，故原告請求董錦浪向後龍鎮公所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約登記，亦屬有據。

3.查董錦浪於本院審理時自承：房屋是我父親生前蓋的，我父親過世我繼承過來，現在房子是我的（卷一第229頁），董錦浪訴訟代理人亦曾於本院審理時自承：我們不否認建物處分權人是董錦浪（卷一第461頁），董錦浪嗣雖翻異前詞，改稱系爭建物含其他系爭土地上無生命之物均為董金定遺留（卷二第127頁），應為董金定之遺產，應由全體被告公同共有，然董錦鑾陳稱：董金定遺留有租約之土地有3筆，我們3兄弟1人各分1筆，全部繼承人都同意這樣分配，系爭土地上的作物跟產物都是董錦浪的，董錦浪分得該地後我們都沒有再過問，我們都有承認房子是董錦浪的，董錦明陳稱：系爭土地上有生命的都是董錦浪的，我們3兄弟各分1塊租約土地有經過全體繼承人同意，我們都有承認系爭土地上所有的東西都是董錦浪的，董怡君陳稱：我們全部繼承人都有同

意他們3兄弟分3塊地，當時大家都有默契房子分給董錦浪，因為房子就在董錦浪分得的地上，但是沒有明白講清楚，房子跟系爭土地上的東西都是董錦浪的（以上董怡君等3人陳述內容見卷二第254至255頁），董怡君等3人上開陳述內容互核相符，亦與董錦浪及其訴訟代理人前揭陳述內容，及後龍鎮公所提供108年間董錦鑾等3人就系爭原租約申請承租權繼承變更登記資料（卷二第318至352頁），顯示董錦鑾等3人申請繼承系爭原租約並分別耕作、分別繳租系爭原租約土地，確實有經過全體被告同意均相符，堪認董怡君等3人上開陳述內容堪值採信，全體被告確有就董金定之遺產達成遺產分割協議（就系爭原租約之承租權分配部分為明示，其餘為默示），將系爭租約由董錦浪單獨繼承，且系爭土地上全部地上物（不論有無生命）均為董錦浪所有。而系爭土地上原有之系爭租約既已無效，董錦浪亦未舉證有其他得為占有正當權源之其他法律關係存在，則原告依民法第767條第1項前段、中段（所有無生命之物及有生命之動物）、第184條第1項前段、第213條第1項（就定著於系爭土地尚未分離之植物部分，董錦浪至少因過失不知系爭租約無效其無占有使用系爭土地之權源，其於系爭土地上栽種植物，縱使依民法第66條第2項規定所栽種植物之所有權歸原告所有，因客觀上遭種植作物之該部分土地無法利用，已貶損系爭土地之整體經濟價值造成損害，仍屬對系爭土地所有權之侵害，構成民法第184條第1項前段之侵權行為，原告得依同法第213條第1項請求移除以回復原狀）規定，請求董錦浪拆除、移除、填平系爭地上物即屬有據。另依前揭最高法院判決意旨，亦得一併請求居住於系爭建物內之董張英自系爭建物遷出。惟原告請求董錦浪自系爭建物遷出及請求董張英等2人自系爭建物遷出戶籍部分，因董錦浪方為系爭建物之所有人（因分割繼承而取得所有權），自有權合法居住並使自己或他人設籍於系爭建物，故此部分之請求為無理由，應予駁回。

㈣原告得請求董錦浪返還相當於租金之不當得利

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例參照）。又耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；耕地之地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，農業發展條例第3條第11款、土地法第110條第1項、第2項、第148條分別定有明文。所謂「不得超過地價百分之八」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報地價8%計算之。耕地租金之數額，除「以耕地申報地價為基礎」外，尚須斟酌耕地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用耕地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價8%之最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例意旨參照）。經查，系爭土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，113年1月申報地價每平方公尺296元等情，有土地登記第一類謄本在卷可參（卷一第102頁），足認系爭土地為耕地，而依本院於113年5月6日至現場履勘之結果，可知系爭土地上有系爭地上物，系爭建物現由董張英居住使用，有勘驗筆錄、履勘照片及附圖附卷可憑（卷一第235至257、355頁），另依原告所提系爭土地周圍Google街景圖（卷一第575頁），系爭土地臨產業道路，位於後龍鎮郊區、周圍無商業活動、距離後龍火車站約2.9公里車程約7分鐘，本院審酌系爭土地之坐落位置、經濟用途及使用狀況等一切情狀，認應以申報地價年息3%計算董錦浪無權占有所受之相當於租金之不當得利為適當，據此計算原告所得請求之金額應為每月2,274元（計算式：占用面積共計3,072.35平

方公尺x每平方公尺申報地價296元x3%÷12＝2,273.539，小數點以下四捨五入，以下均同）。而系爭原租約自董金定興建系爭建物後即為無效，原告得請求董錦浪給付自其108年繼承系爭原租約開始占有使用系爭土地後迄今之相當租金之不當得利，原告僅請求董錦浪自113年8月18日起按月給付原告2,274元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段、第213條第1項、第179條規定，請求判決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。至原告主張依民法第455條規定請求部分因屬選擇合併，原告向追加被告請求部分因屬備位聲明，本院均無庸再予審酌，併予敘明。

五、命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明定。此類判決必待確定後始生擬制債務人已為意思表示之效力，於判決確定前，無由宣告假執行（最高法院108年度台抗字第825號裁定意旨參照）。本判決主文第1項為確認訴訟之性質，並非給付之訴，不適於宣告假執行，本判決主文第2項原告請求董錦浪塗銷系爭土地上之耕地三七五租約登記，係請求判命董錦浪為塗銷登記之意思表示，依上開說明，無由宣告假執行，故原告請求就本判決主文第1、2項宣告假執行，不能准許，應予駁回。至其餘原告勝訴並聲請宣告假執行部分，董錦浪亦聲請供擔保後免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之{其中主文第5項相當租金之不當得利自113年8月18日起至本件言詞辯論終結之114年7月8日止共計10月又21日部分已到期，金額總計為2萬4,332元[計算式：2,274x（10＋21/30）＝24,331.8]；又債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。故以提存方法為債之清償者，須有債權人受領遲延或不能確知孰為債

權人之情形始得為之。而所謂受領遲延者，乃指債權人對於清償人依債務本旨提出之給付，拒絕受領或不能受領之情形而言。是故清償人以債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨提出其給付，經債權人表示拒絕受領或有不能受領之情形，始得為之。倘未為給付之提出，或不依債務本旨提出，均不能構成提存之要件，清償人若逕為提存，尚不生清償之效力（最高法院75年度台上字第1905號判決參照）。本件董錦浪依卷二第287頁雖曾向臺灣士林地方法院就所謂「使用系爭土地之對價」提存7,000元，惟依卷二第289至290頁存證信函及本件訴訟中原告等2人就減租條例第16條第1項第3款部分所為之攻防，均可知董錦浪曾催告原告受領清償者為其依系爭租約之約定應付之租金，尚非無權使用系爭土地應給付之不當得利，依卷內事證其未曾向原告表示要給付無權占用系爭土地所應付相當租金之不當得利，此二者為不同之債權，故就其所應付相當租金之不當得利顯然未曾為給付之提出，故其所為清償提存自不生清償之效力，無庸於計算原告所得請求之相當租金不當得利數額時予以扣除，均在此指明}。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　114　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　葉靜瑜