臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第608號

01
02
03 原 告 陳翊文
04 陳碧惠
05 陳碧華
06 陳貞吟
07 陳聖哲
08 0000000000000000
09 陳淑芬
10 陳芳玫
11 陳素玫
12 0000000000000000
13 陳吳富美
14 吳貴美
15 鳳吳壽美
16 蘇吳信美
17 王昭銘
18 0000000000000000
19 王正忠
20 陳墀文
21 陳麗州
22 0000000000000000
23 陳麗英
24 0000000000000000
25 陳麗呢
26 陳麗鳶
27 陳峯洋
28 陳衍光
29 陳昶宏
30 劉吳齡美
31 0000000000000000

01 陳長坤
02 吳正義
03 陳墀信

04 上26人共同
05 訴訟代理人 王中平律師

06 0000000000000000

07 原告 楊秀鳳(楊王素月之繼承人)

08 0000000000000000

09 楊文峯(楊王素月之繼承人)

10 0000000000000000

11 楊秀雲(楊王素月之繼承人)

12 0000000000000000

13 楊炎暉(楊王素月之繼承人)

14 0000000000000000

15 被告 詹幼

16 訴訟代理人 涂文勳律師

17 被告 詹文輝

18 0000000000000000

19 訴訟代理人 陳玉

20 被告 詹秀斌

21 上列當事人間租佃爭議事件，經本院於民國113年10月21日言詞
22 辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 一、確認兩造間就坐落新北市○○區○○段0地號（承租面積0.0
25 253公頃）、同段8-1地號（承租面積0.0028公頃）、同段86
26 地號（承租面積1.3399公頃，如附圖使用編號86(1)即D部
27 分），及同段87地號（承租面積0.0301公頃）等土地所成立
28 之新北市○○區○○○○○○000號」耕地三七五租約租賃關
29 係不存在。

30 二、被告D○應將如附圖所示坐落新北市○○區○○段0地號土
31 地上使用編號8(1)之B地上物（面積56平方公尺）、同段87地

01 號土地上使用編號87(1)之A地上物（面積21平方公尺）、使
02 用編號87(2)之B地上物（面積14平方公尺）、使用編號87(3)
03 之C地上物（面積12平方公尺）拆除騰空，被告三人應將第
04 一項所示之土地返還予原告及其他全體共有人。

05 三、被告應向新北市三峽區公所辦理塗銷坐落新北市○○區○○
06 段0○○00○○00地號土地上之耕地三七五租約登記。

07 四、原告其餘之訴駁回。

08 五、訴訟費用由被告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、本件耕地租約出租人之一F○○○前於民國111年12月29日
12 向新北市三峽區公所耕地租佃委員會申請租佃爭議調解（11
13 2年3月9日調解不成立），嗣移由新北市政府耕地租佃委員
14 會續行調處，歷經112年6月16日、112年10月27日，及113年
15 2月23日調處，因承租人被告不服調處，由新北市政府依耕
16 地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項之規定，
17 於113年3月5日移送本院審理，應類推適用民事訴訟法第419
18 條第2項規定，視為F○○○於依法申請租佃爭議調解、調
19 處時起已經起訴，而為本件之原告甚明。惟原告F○○○於
20 112年8月18日調處期間死亡，其繼承人為辛○○、未○○、
21 庚○○、壬○○等4人，均未拋棄繼承，有卷附繼承系統
22 表、除戶謄本、戶籍謄本（見本院卷二第35頁至第45頁）、
23 臺灣臺北地方法院113年9月5日函文附卷可稽（見本院卷第2
24 45頁），依法自應由辛○○等4人為F○○○之承受訴訟
25 人，惟渠等未具狀聲明承受訴訟，本院已於113年9月13日依
26 民事訴訟法第178條規定，依職權裁定命為F○○○之承受
27 訴訟人，並續行訴訟。

28 二、按確認之訴，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之
29 存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即當事人適格。
30 耕地租約部分出租人訴請確認與承租人間無租佃關係存在之
31 訴訟，此項訴訟，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事

01 項之存否有不明確之人，對於爭執其主張者提起，其當事人
02 之適格即無欠缺，並非必要共同訴訟，無對全體出租人必須
03 合一確定之必要。此有最高法院104年度台上字第2082號、1
04 03年度台上字第2579號裁判可參。是本件原告請求確認被告
05 與原告等人間就坐落新北市○○區○○段0地號（承租面積
06 0.0253公頃）、同段8-1地號（承租面積0.0028公頃）、同
07 段86地號（承租面積1.3399公頃，如附圖使用編號86(1)即D
08 部分），及同段87地號（承租面積0.0301公頃）等4筆土地
09 （下稱系爭耕地）之耕地三七五租約（下稱系爭租約）租賃
10 關係不存在，並非固有必要共同訴訟。又確認法律關係之
11 訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，
12 民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂「即受確
13 認判決之法律上利益」，係指法律關係之存在與否不明確，
14 致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於
15 被告之確認判決除去者而言（最高法院42年臺上字第1031號
16 判例意旨參照）。原告主張兩造間系爭耕地租賃契約關係不
17 存在，為被告所否認，足認上列租賃關係之存否不明確，致
18 原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對
19 於被告之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上
20 利益，是其提起本件確認之訴，並無不合。

21 三、又言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
22 之聲請，由其一造辯論而為判決。原告辛○○、未○○、庚
23 ○○○、壬○○（均為F○○○之承受訴訟人，不聲明承受訴
24 訟，經本院裁定命其續行訴訟後，未委任原訴訟代理人，原
25 訴訟代理權消滅）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期
26 日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被
27 告聲請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：

30 (一)原告係系爭耕地之共有人之一，與被告間成立新北市○○區
31 ○○○○○000號」耕地三七五租約租賃關係，最近續訂租

01 約期間為110年1月1日起，至115年12月31日止。

02 (二)被告於系爭耕地上設置水泥固定基座設施數座、鐵皮建物、
03 鐵絲網圍籬、水泥地面，大量飼養流浪犬隻，此經三峽區
04 公所、新北市政府會勘確認在案，並有會勘紀錄及現場照片
05 在卷可參，已符合耕地減租條例第16條第1項「承租人應自
06 任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反
07 前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另
08 行出租」之規定，兩造間系爭租約無效。又被告長期不為耕
09 作繼續不止一年以上，此有在系爭土地上方耕作之人寅○○
10 可證。系爭耕地長期未為耕作，被告於即將會勘之際始搶種
11 蔬菜，植栽咖啡樹之成樹。依原告寅○○於109年9月14日拍
12 攝之相片及錄影資料，可證系爭耕地當時一片荒蕪毫無耕種
13 之事實，原告即得終止系爭租約。原告依減租條例第16條規
14 定承租違反自任耕作之規定，系爭租約無效，或依同條例第
15 17條第1項第4款規定終止系爭租約而告無效，請求法院擇一
16 為有利於原告之判決。

17 (三)被告於系爭耕地上設置水泥固定基座設施數座、鐵皮建物、
18 鐵絲網圍籬、水泥地面，並飼養流浪犬隻之事實，業據法院
19 於113年6月27日現場勘驗，並囑託新北市樹林地政事務所測
20 量後製作複丈成果圖如附圖所示，亦有原告現場拍攝之照片
21 19張附卷可證，兩造間系爭租約既已無效，被告無權占有系
22 爭耕地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規
23 定，請求被告拆除系爭租地上如附圖使用編號8(1)B地上物、
24 使用編號87(1)A地上物、使用編號87(2)B地上物、使用編號87
25 (3)C地上物，騰空返還土地予原告及其他全體共有人，並請
26 求被告向新北市三峽區公所辦理塗銷系爭4筆土地上新北市
27 ○○區○○○○○○000號」耕地三七五租約登記。

28 (四)訴之聲明：

- 29 1. 確認兩造間就系爭耕地所成立之新北市○○區○○○○○○00
30 0號」耕地三七五租約租賃關係不存在。
- 31 2. 被告應將如附圖所示坐落新北市○○區○○段0地號土地上

01 使用編號8(1)之B地上物（面積56平方公尺）、同段87地號土
02 地上使用編號87(1)之A地上物（面積21平方公尺）、使用編
03 號87(2)之B地上物（面積14平方公尺）、使用編號87(3)之C地
04 上物（面積12平方公尺）拆除騰空，並將系爭耕地返還予原
05 告及其他全體共有人。

06 3.被告應向新北市三峽區公所辦理塗銷坐落新北市○○區○○
07 段0○○00○○00地號土地上之耕地三七五租約登記。

08 二、被告則以下列陳詞置辯：

09 (一)依減租條例第16條第1項規定之「未自任耕作」事項未經調
10 解及調處，本件起訴不合法：原告就系爭耕地之租佃爭議先
11 向新北市三峽區公所耕地租佃委員會申請調解，其調解目的
12 稱承租人違反規定，租約應予終止，原告係以被告具有減租
13 條例第17條第1項第4款及第5款之終止租約事由申請調解及
14 調處規定，原告從未依同條例第16條規定，主張被告不自任
15 耕地為由，主張耕地租約無效。本件起訴係欠缺調解、調處
16 之前置要件，原告起訴不合法。

17 (二)系爭耕地之出租人全體未參與調解及調處程序，本件起訴不
18 合法：租賃物為數人所共同出租者，依民法第263條準用同
19 法第258條第2項規定，終止租約之意思表示，應由出租人全
20 體為之，始生效力。本件係與減租條例有關之租佃爭議，原
21 告宇○○等27人依同條例第17條第1項第4款規定，申請終止
22 與被告之租約。依據新北市三峽區三七五耕地租約登記簿之
23 記載，系爭耕地之出租人應為陳長榮等51人，但就系爭耕地
24 之租佃爭議至新北市三峽區公所申請調解並出席（含請他人
25 代理出席）之出租人僅有宇○○等27人，至新北市政府申請
26 調處並出席（含請他人代理出席）之出租人依然只有宇○○
27 等27人，尚有陳長榮等24人從未出席上述爭議調解及調處程
28 序，亦從未由他人代理出席，就本租佃爭議，應由系爭耕地
29 全體出租人出席爭議調解及調處程序，並在場為終止租約之
30 意思表示，始為適法有效，今僅有部分出租人出席爭議調解
31 及調處程序，其終止租約之意思表示難認有效，其訴難稱適

01 法。

02 (三)系爭耕地之出租人為陳長榮等51人，承租人為被告3人，最
03 新租期自110年1月1日至115年12月31日止。依三峽區三鳶字
04 第043號耕地租約及租約登記簿之記載，被告承租系爭耕地
05 為坐落三峽區鳶山段第8、8-1、86、87地號4筆土地，系爭
06 耕地屬於山坡地保育區農牧用地，被告祖先向原告祖先承租
07 耕地起迄今已歷經4代，達百年之久，兩造之間是年代久遠
08 之耕地租賃關係，承租人世代皆在系爭耕地上種植甘薯、蔬
09 果、竹木及果樹（包括楊桃樹、柚子樹、李子樹等）等農作
10 物以微薄收入養家餬口，承租人之生活與系爭耕地密不可
11 分，對於系爭耕地充滿記憶與依戀。因系爭耕地鄰近國道3
12 號，111年2月間高速公路局以系爭耕地上的竹木生長延伸至
13 國道3號上方，有危害行車安全疑慮，遂自行派遣承包廠駕
14 駛怪手，不僅將有危險之虞的竹木連根挖除，也一併將被告
15 原本種植於系爭耕地上的果樹剷除，並將挖除的樹木大量堆
16 置於系爭土地上，被告當時還商請三峽鳶山里周里長前來瞭
17 解關切。此外，為了方便進行施工，高工局承包廠商還自行
18 闢建了一條對外聯絡道路，讓怪手能夠開進去系爭耕地上施
19 工挖除。原告後來請求高工局承包廠商把樹木雜物移除，清
20 空後留下一片空地，被告因此在原本栽植竹林及果樹的空地
21 位置上，搭蓋棚架重新栽種蔬果，並無不自任耕作之情事。

22 (四)系爭耕地上如附圖所示A地上物鐵皮建物，係供堆置農具、
23 肥料或供臨時休息之用，以耕作為目的所搭建之簡陋房屋，
24 即屬所謂之農舍，且該鐵皮建物非供被告或其他人居住之
25 用，亦無任何人經常、長期居住於此，如附圖所示C地上物
26 平台，亦為放置盆栽、肥料、農具之用，且面積僅12平方公
27 尺，與總承租面積相較顯然微不足道，被告並未違反三七五
28 條例第16條第1項規定。又被告於系爭耕地上種植綠竹林、
29 蔬菜、果樹等固合乎所謂耕作之要求，然在耕地上飼養家
30 禽、家畜等亦無違所謂「農牧」之使用目的。被告在耕地上
31 以鐵絲圍籬圈圍出一定空間，其上放置活動板塊並添置餵養

01 設備，以作為飼養家禽、家畜之地方，仍符合農牧用地上進
02 行耕作之定義，故土地上鐵絲圍籬之籠舍如附圖所示B地上
03 物，事實上係為了家禽、家畜之飼養所搭設，係在尚未飼養
04 之前，暫供被告D○之女即訴外人詹雅棻作為無處可去之無
05 主犬隻短暫棲身地，這些暫時容納於鐵絲圍籬籠舍內，日後
06 將移往他處收養之犬隻，並未對於被告之耕作造成妨礙，反
07 而可提供耕地巡守警戒、嚇阻宵小與維護安全之功能，且未
08 向政府機關申請任何津貼或費用之補助，故此種鐵絲圍籬籠
09 舍之搭設應屬基於農牧目的之耕作行為，為減租條例第16條
10 第1項規定所許。

11 (六)被告承租系爭耕地面積合計達1.3981公頃，即13,981平方公
12 尺，而土地上鐵絲圍籬之籠舍如附圖所示B地上物，僅占系
13 爭耕地8、87地號土地各一角，合計占用承租面積70平方公
14 尺，占承租人所承租之耕地總面積0.5%，實在微乎其微。承
15 租人自先人起承租系爭耕地迄今已歷好幾代、達百年之久，
16 承租人世代皆在系爭耕地上種植甘薯、蔬果、竹木及果樹等
17 農作物養家餬口，承租人之生活與系爭耕地密不可分，對於
18 系爭耕地充滿記憶與依戀。反觀，出租人高達50餘人，其中
19 絕大多數對於系爭耕地位於何處都不知道，更遑論到過系爭
20 耕地。承租人仍在系爭耕地上持續耕作，若系爭耕地為出租
21 人收回後，出租人不可能自任耕作，只會任系爭耕地荒廢。
22 再考量承租人承租系爭耕地之總面積高達約13,981平方公
23 尺，而B地上物僅占耕地0.5%，並暫時供流浪狗收容、照顧
24 之用，若因此認系爭耕地全部無效，造成系爭耕地荒廢，流
25 浪犬無處收容，四散逃逸，出租人也無法從中獲得益處，或
26 所得利益甚微，應屬自己所得利益極少而他人及社會所受損
27 失甚大，可以視為以損害他人為主要目的之權利濫用行為，
28 實有違反民法第148條規定之誠信原則。

29 (七)答辯聲明：原告之訴駁回。

30 三、本件兩造不爭執事項：

31 (一)原告為坐落新北市○○區○○段0○○00○○00○○地號土地之

01 共有人之一，原告於各筆土地之應有部分如附表所示。

02 (二)承租人即被告D○、E○○、C○○與坐落新北市○○區○
03 ○段0○○000○○00○○地號土地之全體共有人間成立新北市○
04 ○區○○○○○○000號」耕地三七五租約；系爭耕地其中鳶
05 山段8地號（承租面積0.0253公頃）、同段8-1地號（承租面
06 積0.0028公頃）、同段86地號（承租面積1.3399公頃，如附
07 圖使用編號86(1)即D部分），及同段87地號（承租面積0.030
08 1公頃）。系爭耕地租約續訂租約期間自110年1月1日起，至
09 115年12月31日止。

10 (三)原告前於111年12月29日向新北市三峽區公所耕地租佃委員
11 會申請租佃爭議調解（112年3月9日調解不成立），嗣移由
12 新北市政府耕地租佃委員會續行調處，歷經112年6月16日、
13 112年10月27日，及113年2月23日調處，因承租人被告不服
14 調處，由新北市政府依減租條例第26條第1項之規定，於113
15 年3月5日以新北府地籍字第1130403273號函移送本院審理。

16 (四)本院會同兩造當事人並囑託新北市○○地○○○○於000○○
17 ○00○○○○○○○○○○○○○○○○地位於○○○路○○○
18 ○○○00地號土地上有一鐵皮搭建之建物（以C型鋼為結構
19 鐵皮包覆，部分基座有水泥固定）」（勘驗筆錄標示A地上
20 物）、「系爭87、8地號二筆土地上，被告搭建有水泥基
21 座，鐵皮包覆及鐵絲圍籬，目前作為詹雅茶安置流浪狗之用
22 （勘驗筆錄標示B 地上物），此二筆土地前方有竹林、絲瓜
23 籐架並種植蔬菜…土地前方有一平台（鐵架、鐵絲網圍繞）
24 平台上擺置塑膠盆栽（勘驗筆錄標示C 地上物）」，以上地
25 上物，本院囑託地政人員繪製複丈成果圖如使用編號8(1)之B
26 地上物（面積56平方公尺）、同段87地號土地上使用編號87
27 (1)之A地上物（面積21平方公尺）、使用編號87(2)之B地上物
28 （面積14平方公尺）、使用編號87(3)之C地上物（面積12平
29 方公尺）。另關於系爭耕地鳶山段86地號土地僅承租其中1.
30 3399公頃（部分承租），勘驗時經兩造當事人確認以該筆土
31 地靠高速公路側之地界線平行算出1.3399公頃面積後，由地

01 政人員測繪兩造就此筆系爭耕地承租範圍如附圖使用編號86
02 (1)，標示D範圍，且此承租範圍位於A地上物左後方，土地上
03 栽種竹林；系爭8-1地號土地部分，無地上物，勘驗時由被
04 告栽種咖啡樹。上開勘驗結果，有本院製作之勘驗筆錄，新
05 北市樹林地政事務所測繪複丈成果圖，並有兩造當事人現場
06 拍攝照片附卷可參（見本院卷二第57頁至第63頁、第95頁至
07 第97頁、第141頁至第169頁、第207頁至第223頁）。

08 (五)被告D○於111年7月間在系爭土地如附圖使用編號8(1)及87
09 (2)及鄰地同段7地號土地上搭建水泥基座、鐵皮包覆及鐵絲
10 圍籬供其女詹雅棻安置流浪狗之用，並向新北市政府動物保
11 護防疫處申報、立案及列管登記，被告陳報目前收容之流浪
12 犬數量為35隻。新北市政府動物保護防疫處於113年7月29日
13 函稱：「(一)本處尚未接獲詹雅棻君，提出動物保護相關設施
14 申請案。(二)經查詢農業部「寵物登記管理資訊網」，目前詹
15 君名下所飼犬隻數為21隻犬。(三)本處基於協助動物防疫及關
16 照動物，除提供系爭狗場民間飼料公司不定期捐贈之飼料及
17 本處提供消專水供環境消毒外，尚無提供該場相關津貼（費
18 用）補助」等情。

19 四、本件兩造爭執事項：

20 (一)被告抗辯本件並未就減租條例第16條第1項規定「未自任耕
21 作」之事項進行調解及調處，本件原告起訴不合法，有無理
22 由？

23 (二)被告抗辯本件系爭耕地租約之出租人並未全體參與調解及調
24 處程序，本件原告起訴不合法，有無理由？

25 (三)原告主張被告未自任耕作，兩造間系爭耕地租約無效，有無
26 理由？

27 (四)原告依耕地減租條例第17條第1項第4款規定承租人被告「非
28 因不可抗力繼續一年不為耕作」為由終止系爭耕地租約，有
29 無理由？

30 (五)原告請求確認兩造間就系爭耕地所成立之新北市○○區○○
31 ○○○000號」系爭租約租賃關係不存在，有無理由？

01 (六)原告請求被告應將如附圖所示坐落新北市○○區○○段0地
02 號土地上使用編號8(1)之B地上物（面積56平方公尺）、同段
03 87地號土地上使用編號87(1)之A地上物（面積21平方公
04 尺）、使用編號87(2)之B地上物（面積14平方公尺）、使用
05 編號87(3)之C地上物（面積12平方公尺）拆除騰空，並將系
06 爭耕地返還予原告及其他全體共有人，有無理由？

07 (七)原告請求被告應向新北市三峽區公所辦理塗銷坐落新北市○
08 ○區○○段0○○000○○00○○地號土地上之系爭租約登記，有
09 無理由？

10 五、本院得心證之理由：

11 (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
12 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
13 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
14 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
15 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
16 案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由
17 直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明，減租
18 條例第26條定有明文。查本件耕地租佃爭議，業經新北市三
19 峽區公所耕地租佃委員會及新北市政府耕地租佃委員會分別
20 調解、調處不成立，而由新北市政府函送由本院審理，揆諸
21 前開規定，原告提起本件訴訟，程序上自無不合。被告雖抗
22 辯原告於訴訟繫屬中始主張系爭租約無效之爭執事項未經調
23 解、調處，故起訴不合法等語。惟所謂租佃爭議，係指出租
24 人與承租人間因耕地租佃租約之訂立、變更、終止或換訂等
25 權利義務關係所生之爭議而言，本件租佃雙方既對系爭租約
26 存否有所爭執，自屬租佃爭議之範疇。又減租條例第26條有
27 關租佃爭議，須經調解調處始得起訴之規定，旨在保持業主
28 與佃農雙方之情感減少訟累（最高法院70年度台上字第1131
29 號判決意旨參照），故如租佃雙方已曾踐行調解、調處程
30 序，縱嗣後於訴訟時所提出之攻擊、防禦方法或請求權基礎
31 未曾於調解、調處時提出，亦無礙於法院於實體上加以判斷

01 審酌，否則如要求每一攻擊、防禦方法或請求權基礎均須逐
02 一踐行調解、調處程序，當事人間之租佃爭議反而無法藉由
03 一次訴訟程序而予解決，致生訟累，自非立法原意。本件租
04 佃爭議於調解時，雖未就承租人被告未自任耕作致系爭租約
05 無效列為申請調解之事由，惟依上開說明，並無礙原告等人
06 於訴訟中提出作為攻擊方法，而就此攻擊方法亦經兩造於言
07 詞辯論程序中加以攻防辯論，於兩造之程序保障均無欠缺，
08 是本院仍得就未於調解、調處程序中所提出之事項，加以審
09 酌判斷，故被告抗辯本件未就減租條例第16條第1項規定

10 「未自任耕作」之事項進行調解及調處，起訴不合云云，於
11 法無據。

12 (二)按確認之訴，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之
13 存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即當事人適格。
14 耕地租約部分出租人訴請確認與承租人間無租佃關係存在之
15 訴訟，此項訴訟，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事
16 項之存否有不明確之人，對於爭執其主張者提起，其當事人
17 之適格即無欠缺，並非必要共同訴訟，無對全體出租人必須
18 合一確定之必要。此有最高法院104年度台上字第2082號、1
19 03年度台上字第2579號裁判可參。是本件原告請求確認被告
20 與原告等人間就系爭耕地之租約租賃關係不存在，並非固有
21 必要共同訴訟，故被告抗辯系爭耕地之出租人全體未參與調
22 解及調處程序，本件起訴不合法云云，於法無據。至於被告
23 所辯原告非全體出租人為終止系爭租約之意思表示，終止系
24 爭租約之意思表示難認有效，其訴難稱適法云云，被告所辯
25 涉及原告等人對於被告終止系爭租約是否有無理由之判斷，
26 且原告不僅依減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租
27 約，併依同條例第16條規定，主張系爭租約無效，原訂租約
28 無效，係指承租人違反不自任耕作或轉租之限制時，原訂租
29 約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，故被告抗辯僅
30 部分出租人原告出席爭議調解及調處程序，其終止租約之意
31 思表示難認有效，其訴不合法云云，顯非可採。

01 (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
02 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
03 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項分別
04 定有明文。又減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕
05 作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。
06 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
07 者，均在不自任耕作之列。再承租人固非不得在承租之土地
08 上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作
09 所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，如
10 所建建物非供或便利耕作之用，即非屬農舍，即在不自任耕
11 作之列。又按減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第1
12 06條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地
13 租使用他人之農地者而言。是耕地租賃，承租人應以耕地供
14 耕作之用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之
15 使用，即屬不自任耕作。又所稱耕作，依土地法第106條第2
16 項規定，雖包括漁牧，但此係謂自始約定租用他人之土地而
17 為漁牧，亦屬耕地租用而已，並非凡屬耕地租用，即可任意
18 變更農地原有性質而為漁牧使用。則原為種植農作物之耕地
19 租約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，
20 並興建設施，自屬不自任耕作。另承租人應自任耕作，係以
21 租約所訂之土地全部為準，如同一租約內有多筆土地，承租
22 人就其中一筆或數筆不自任耕作者，原訂租約全部無效。本
23 件系爭租約之承租人之一被告D○確於111年7月間在系爭耕
24 地上，於系爭87地號土地上搭建C型鋼為結構鐵皮包覆，部
25 分基座有水泥固定之A地上物；於系爭87、8地號二筆土地上
26 搭建水泥基座，鐵皮包覆及鐵絲圍籬之B地上物，並在系爭8
27 7地號土地上搭建以鐵架、鐵絲網圍繞之平台C地上物，本院
28 就被告抗辯各情，斟酌認定如下：

- 29 1.被告抗辯在系爭87地號土地上搭建以C型鋼為結構鐵皮包
30 覆，部分基座有水泥固定，即占用部分系爭耕地如附圖使用
31 編號87(1)之A地上物（面積21平方公尺），係供堆置農具、

01 肥料或供臨時休息之用云云。惟查，本院於113年6月27日勘
02 驗系爭耕地時A地上物下方雖由被告堆放農具、肥料等物，
03 但A地上物之內部則放置1台小型冰箱及1台脫水機，並放置
04 鐵籠及狗飼料、水盆等物，有本院勘驗筆錄可參（見本院卷
05 二第59頁），並有現場照片為證（見本院卷二第207頁至第2
06 11頁），顯見被告搭建A地上物亦係供安置流浪犬之用甚
07 明，並非單純供耕作及便利耕作為目的，非屬農舍。

08 2.被告抗辯在系爭8、87地號土地及鄰地同段7地號土地上搭建
09 水泥基座、鐵皮包覆及鐵絲圍籬，即占用部分系爭耕地如附
10 圖使用編號8(1)（面積56平方公尺）、使用編號87(2)（面積1
11 4平方公尺）之B地上物，係供其女詹雅棻安置流浪狗之用，
12 並向新北市政府動物保護防疫處申報、立案及列管登記，被
13 告陳報目前收容之流浪犬數量為35隻，被告本作為飼養家
14 禽、家畜所搭設，僅暫供其女為無主犬隻短暫棲身之所，仍
15 屬農牧使用之目的云云。惟查，依系爭租約原始登記簿記
16 載，系爭耕地乃供正產物「甘藷」種植之用（見本院卷一第
17 351頁），自始並無約定租用土地得為漁牧，被告亦未舉證
18 證明出租人已同意承租人被告將農地變更為漁牧之用並興建
19 設施，被告自屬違反耕地租佃契約，不自任耕作，且被告供
20 其女詹雅棻安置流浪狗作為犬舍之用，再向新北市政府動物
21 保護防疫處申報、立案及列管登記，難認原為飼養家禽、家
22 畜所搭設，而僅短暫供犬隻棲身之所等情，被告所辯顯非可
23 採。

24 3.被告抗辯在系爭87地號土地上搭建以鐵架、鐵絲網圍繞，即
25 占用部分系爭耕地如附圖使用編號87(3)之C地上物（面積12
26 平方公尺），係作為放置盆栽、肥料、農具之用云云，惟
27 查，本院於113年6月27日勘驗系爭耕地時C地上物平台上，
28 僅擺置塑膠盆栽，顯非供耕作堆放農具、肥料之用，有本院
29 勘驗筆錄可參（見本院卷二第58頁），並有現場照片為證
30 （見本院卷二第213頁至第215頁），且耕作行為乃係佃農利
31 用土地進行耕種、收成之行為，實無在耕地上另以鐵架、鐵

01 絲網圍繞搭建平台之必要甚明，足認被告在系爭耕地上搭建
02 C地上物平台，並非供耕作及便利耕作為目的之用。

03 4.被告另抗辯伊承租系爭耕地面積合計達1.3981公頃，即13,9
04 81平方公尺，而土地上鐵絲圍籬之犬舍如附圖所示B地上
05 物，僅占系爭耕地8、87地號土地各一角，合計占用承租面
06 積70平方公尺，占承租人所承租之耕地總面積0.5%，實在微
07 乎其微，原告以損害他人為主要目的之權利濫用行為有違反
08 誠信原則云云。惟查，兩造間就系爭耕地4筆土地成立系爭
09 租約，被告興建之犬舍坐落於如附圖使用編號8(1)(面積56
10 平方公尺)、使用編號87(2)(面積14平方公尺)之B地上物
11 及鄰地同段7地號土地上，其中系爭8、87地號耕地總面積分
12 別為253、301平方公尺(見本院卷一第445頁、第523頁土地
13 登記簿謄本首頁)，被告不自任耕作面積已達系爭8地號耕
14 地之22.1% $(56 / 253 = 0.221)$ ；又被告不僅於系爭87地號
15 土地上搭建如附圖使用編號87(2)(面積14平方公尺)之B地
16 上物犬舍外，再分別搭建如附圖使用編號87(1)之A地上物
17 (面積21平方公尺)、如附圖使用編號87(3)之C地上物(面
18 積12平方公尺)，被告不自任耕作面積亦已達系爭87地號耕
19 地之15.6%【 $(14 + 21 + 12) / 301 = 0.156$ 】，依法被告應
20 以系爭租約所訂之4筆土地均應自任耕作，若就其中1筆或數
21 筆全部或一部不自任耕作，原訂系爭租約全部無效，且所謂
22 無效，係當然全部無效，並不待出租人主張，故原告提起本
23 件訴訟乃係權利之行使，難認有何權利濫用，違背誠信原則
24 之情事，被告所辯無堪憑採。

25 5.依上，原告主張被告就系爭耕地一部未自任耕作，兩造間系
26 爭耕地租約無效，原告請求確認兩造間就系爭耕地所成立之
27 新北市○○區○○○○○○000號」耕地三七五租約租賃關係
28 不存在，於法有據。

29 (四)原告併依減租條例第16條及第17條第1項第4款規定主張系爭
30 租約無效及終止租約，並請求本院擇一為有利之判決，本院
31 既認兩造間系爭租約無效，故原告另主張承租人被告「非因

01 不可抗力繼續一年不為耕作」為由終止系爭耕地租約部分，
02 即毋庸審究。

03 (五)兩造間就系爭耕地之租約，承租人之一即被告D○於其中系
04 爭8、87地號耕地之一部不自任耕作，依減租條例第16條第2
05 項規定及前揭說明，其「全部」租約均歸於無效，故原告請
06 求確認系爭耕地上之租約租賃關係不存在，為有理由，應予
07 准許。

08 (六)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
10 之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物
11 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
12 共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別
13 定有明文。系爭耕地上之租約因承租人即被告D○就系爭
14 8、87地號耕地一部未自任耕作，致系爭租約全部無效，業
15 如前述，被告占有系爭耕地已屬無權占用，原告為系爭耕地
16 共有人之一請求被告D○應將如附圖所示坐落新北市○○區
17 ○○段0地號土地上使用編號8(1)之B地上物（面積56平方公
18 尺）、同段87地號土地上使用編號87(1)之A地上物（面積21
19 平方公尺）、使用編號87(2)之B地上物（面積14平方公
20 尺）、使用編號87(3)之C地上物（面積12平方公尺）拆除騰
21 空，同為承租人即被告3人應將系爭耕地返還予原告及其他
22 全體共有人，自於法有據；因上開系爭A、B及C地上物均為
23 被告D○興建，其餘被告並無處分權，原告請求被告E○
24 ○、C○○拆除地上物部分，洵非有據。

25 (七)兩造間系爭租約全部無效，是系爭4筆土地上有系爭租約之
26 註記，亦屬對所有權之妨害，被告3人為系爭租約之承租
27 人，自有義務辦理塗銷，是原告為系爭耕地共有人之一，併
28 依民法第767條第1項中段、第821條上開規定請求被告3人應
29 向新北市三峽區公所辦理塗銷系爭4筆土地上之系爭租約登
30 記，亦屬有據。

31 六、綜上所述，原告請求確認兩造間就系爭耕地上之租約租賃關

01 係不存在，併依民法第821條、第767條第1項前段、中段之
02 規定，請求被告D○應將如附圖所示坐落新北市○○區○○
03 段0地號土地上使用編號8(1)之B地上物（面積56平方公
04 尺）、同段87地號土地上使用編號87(1)之A地上物（面積21
05 平方公尺）、使用編號87(2)之B地上物（面積14平方公
06 尺）、使用編號87(3)之C地上物（面積12平方公尺）拆除騰
07 空，被告3人應將系爭耕地返還予原告及其他全體共有人，
08 及被告3人應向新北市三峽區公所辦理塗銷系爭4筆土地上之
09 系爭租約登記，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為
10 無理由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

16 民事第一庭 法官 張紫能

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

21 書記官 蘇哲男

22 附表：原告於新北市○○區○○段0○○00○○00○○00地號土地之權
23 利範圍
24

編號	原告	權利範圍			
		8地號	8-1地號	86地號	87地號
1	宇○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
2	酉○○	52分之2	52分之2	234分之11	52分之2
3	亥○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
4	天○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
5	黃○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1

6	戌○○	364分之8	364分之8	819分之25	364分之8
7	申○○	364分之8	364分之8	364分之8	364分之8
8	己○○	364分之8	364分之8	364分之8	364分之8
9	B○○	364分之8	364分之8	364分之8	364分之8
10	丙○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
11	戌○○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
12	丁○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
13	癸○○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
14	丑○○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
15	子○○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
16	乙○○	39分之1	39分之1	39分之1	39分之1
17	甲○○	39分之1	39分之1	無	39分之1
18	寅○○	52分之1	52分之1	36分之1	52分之1
19	地○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
20	卯○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
21	巳○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
22	辰○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
23	午○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
24	A○○	52分之1	52分之1	52分之1	52分之1
25	玄○○	117分之6	117分之6	39分之2	117分之6
26	宙○○	39分之2	39分之2	39分之2	39分之2
27	辛○○、 未○○、 庚○○、 壬○○ (F○○ ○之承受 訴訟人)	39分之1	39分之1	無	39分之1
		繼承人辛○○、未○○、庚○○及壬○○等4人共同共有F○○○之應有部分			