

臺灣澎湖地方法院民事判決

111年度訴字第52號

原告 吳直磨

吳直峰

吳三堅

吳淑媛

吳富國

吳淑華

吳基福

吳連全

共同

訴訟代理人 蘇志成律師

被告 吳積禮

吳順義

0000000000000000

吳順福

吳正文

吳南宏

共同

訴訟代理人 謝易澄律師

上列當事人間租佃爭議等事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就原告所有坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地之三七五租佃關係不存在。

被告應將坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地上如附圖所示編號159(1)部分（面積83.19平方公尺）、159(2)部分（面積23.36平方公尺）之建物拆除；編號159(3)部分（面積35.52平方公尺）之廢棄物清除，並將上開159地號土地全部返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣508萬1,167元為被告供擔保後，得

01 假執行。但被告如以新臺幣1524萬3,500元為原告預供擔保，得
02 免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉
06 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
07 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
08 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
09 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議
10 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下
11 稱三七五減租條例）第26條第1項、第2項前段分別定有明
12 文。查本件兩造間租佃爭議，先後經原告申請澎湖縣馬公市
13 公所（下稱馬公市公所）耕地租佃委員會、澎湖縣政府耕地
14 租佃委員會調解、調處不成立後，由澎湖縣政府移送本院審
15 理，有澎湖縣政府民國111年4月27日府財行字第1110702377
16 號函暨所附馬公市公所耕地租佃委員會調解筆錄、澎湖縣政
17 府耕地租佃委員會調處筆錄在卷為憑（見本院卷第13至37
18 頁），揆諸前揭規定，原告提起本件訴訟，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：原告為坐落澎湖縣○○市○○段000地號土地
21 （下稱系爭土地）之共有人，前與訴外人吳天生就系爭土地
22 訂立三七五減租耕地租約（下稱系爭租約）。嗣吳天生死
23 亡，被告即因繼承於109年7月間辦理承租人變更登記，然吳
24 天生前於系爭土地搭建鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）居住使
25 用，自96年起即遭澎湖縣政府稅務局（下稱稅務局）課徵地
26 價稅，而有不任耕作情事，依三七五減租條例第16條第1
27 項規定，系爭租約為無效；且被告自109年10月起已繼續一
28 年不為耕作，違反三七五減租條例第17條第1項第4款規定，
29 原告自得終止系爭租約。又系爭租約既為無效或經原告終
30 止，被告自屬無權占用系爭土地如附圖所示編號159(1)部分
31 （面積83.19平方公尺）、159(2)部分（面積23.36平方公

尺)、159(3)部分(面積35.52平方公尺)。為此，爰依三七五減租條例第16條第1項、第2項、第17條第4款、民法第455條前段、第767條第1項等規定，請求擇一為原告有利之判決等語。並聲明：(一)確認被告就原告所有系爭土地之耕地租佃關係不存在。(二)被告應將如附圖所示編號159(1)部分、159(2)部分之建物拆除；編號159(3)部分之廢棄物清除，並將系爭土地全部返還予原告。(三)原告就聲明第二項部分願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭鐵皮屋內擺放桌椅、盆栽、農具等物品，係供農閒休憩或夜間看護作物使用，與通常居住之功能有間，並未逸脫農舍之使用範疇，況稅務局並非審查有無自任耕作之權責機關，無從以土地課徵地價稅之結論反推被告有何不自任耕作之事實。又澎湖地區以每年10月至3月間東北季風最為強勁，農作環境難謂合宜，被告僅能順應天時耕作，而自109年10月間起至110年10月間止，系爭土地周圍並無銀合歡蔓延之狀態，且適逢疫情期間，被告認為外出有染疫風險，休耕亦能維持地力，並未有放棄耕作之意等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭土地共有人。

(二)稅務局於95年間辦理清查作業時，在系爭土地查有搭建系爭鐵皮屋等非農業使用情事，故自96年起就系爭土地改依一般用地稅率課徵地價稅。

(三)原告與吳天生前就系爭土地成立租佃關係，最後一次約定租佃續約期間自108年1月1日起至113年12月31日止，共計6年。

(四)被告因繼承於109年7月間辦理系爭租約承租人變更。

(五)原告於110年10月27日向馬公市公所提出「耕地三七五租約終止登記申請書」。

(六)經馬公市公所人員於110年10月29日勘驗系爭土地，於會勘

01 紀錄表之會勘意見記載「無耕作」。

02 (七)被告以建物占用系爭土地如附圖所示編號159 (1)部分、編號
03 159 (2)部分。

04 (八)被告以廢棄物占用系爭土地如附圖所示編號159 (3)部分。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
07 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
08 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
09 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
10 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
11 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
12 判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決參
13 照）。查原告主張被告就系爭土地之耕地租佃關係不存在等
14 情，為被告所否認，兩造就此顯有爭執，而原告為系爭土地
15 共有人（見兩造不爭執事項(一)），其私法上地位有受侵害之
16 危險，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是原告
17 提起本件確認之訴，自有確認利益。

18 (二)次按耕地租約在租佃期限未屆滿前，如承租人非因不可抗力
19 繼續一年不為耕作時，出租人得終止租約，三七五減租條例
20 第17條第1項第4款定有明文。然所謂耕作，指目的在定期
21 （按季、按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物而言
22 （司法院院字第738號解釋、最高法院63年台上字第1218號
23 判決意旨參照）。故「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已
24 有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，就原供
25 耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意（最高法院104年度台
26 上字第2327號判決意旨參照）。而承租人如認其未繼續耕作
27 係因不可抗力因素所致，即應就此有利於己之事實負舉證責
28 任，此觀民事訴訟法第277條前段規定即明。又承租人承租
29 耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為耕作者，
30 係承租耕地之一部或全部，出租人均得依三七五減租條例前
31 揭規定終止租約，收回全部耕地（最高法院84年度台上字第

01 1856號判決意旨參照)。

02 (三)系爭租約業經原告合法終止，兩造間就系爭土地之耕地租佃
03 關係已不存在：

04 1.經查，原告主張被告自109年10月起已繼續一年不為耕作，
05 業據提出系爭土地空拍照片在卷為佐（見本院卷第49至95
06 頁），而證人陳宗惠於本院審理時證稱：我是捷利整合服務
07 有限公司負責人，公司營業項目包含活動企劃、攝影、餐具
08 租借服務、零售業等，當時委託人吳芳美在網路上看到我們
09 公司有攝影的服務，詢問我們是否可接案，有告知拍攝目的
10 是關於土地糾紛的事情。因為使用空拍機需要執照，所以拍
11 攝工作就交給有執照的委外人員江昭蓉進行，有向江昭蓉說
12 明為何要拍攝、如何拍攝，且要求取景要方正，土地每個部
13 分都要入鏡，有時因為拍攝高度問題沒辦法一次全部入鏡，
14 會將照片合成全景，江昭蓉每月會交給我們拍攝的空拍照，
15 由我們彙整後上傳雲端。於第一次開拍前，我和江昭蓉有一
16 起去現場看過，之後就交由江昭蓉自己拍攝，土地現場及照
17 片看起來是荒草蔓延的狀態，沒有辦法看出有在耕作等語
18 （見本院卷二第52至55頁）；證人江昭蓉於本院審理時證
19 稱：我在陳宗惠的公司擔任空拍飛手，當時陳宗惠再請我執
20 行空拍工作，有跟我說是關於租佃的事情，我是在系爭土地
21 旁的大空地操作空拍機，大約從50公尺高度拍得現場照片，
22 完整拍攝系爭土地大概要50至70公尺高度，我曾經使用技術
23 將系爭土地的各部分拼湊成全景，但原告提供給法院的系爭
24 土地空拍照片是沒有使用合成全景技術的，高角度可拍攝整
25 塊地的範圍、低角度可拍攝土地是否有人耕作的情形，總拍
26 攝期間為1年，我每月會去現場拍攝一次，一次耗時約15分
27 鐘，於拍攝之1年間，我看到系爭土地都是雜草叢生的狀態
28 等語（見本院卷二第55至58頁），核與委託合約書記載略
29 以：「本人吳芳美（甲方）全權代表有關本人家族持有之澎
30 湖縣○○市○○段000地號、五福段87地號土地所有地主身
31 分，特委任澎湖捷勵整合服務有限公司（乙方）以空拍機自

01 10月25日起按月連續拍攝該兩筆土地12個月內多角度土地使
02 用狀況載有拍攝日期之清晰照片」等語大致相符（見本院卷
03 一第385頁），可知系爭土地空拍照片係自110年10月起連
04 續一年間所拍攝，其上均係雜草叢生狀態，且未據被告舉證
05 有何偽造、變造之處，自無從認定不具形式上真正；參以系
06 爭土地前經馬公市公所人員於110年10月29日勘驗時，於會
07 勘紀錄表之會勘意見記載「無耕作」等情綜合以觀（見兩造
08 不爭執事項(六)），堪信被告於109年10月26日起至110年10月
09 29日止，已繼續一年不為耕作。

10 2.至被告辯稱系爭土地周圍並無銀合歡蔓延之狀態，且適逢疫
11 情期間，外出有染疫風險、休耕亦能維持地力云云，然系爭
12 土地上開期間係雜草叢生狀態，業如前述，被告復未舉證政
13 府有何休耕政策或不可抗力因素所致，是被告空言所辯，委
14 無可採。

15 3.從而，原告於110年10月27日向馬公市公所提出「耕地三七
16 五租約終止登記申請書」，嗣被告提出異議，兩造於同年12
17 月15日在馬公市公所耕地租佃委員會調解時，原告業已依耕
18 地三七五減租條例第17條第1項第4規定，向承租人即被告為
19 終止系爭租約之意思表示，有馬公市公所耕地租佃委員會調
20 解筆錄、馬公市公所112年3月1日馬財字第1120002409號函
21 所附通知書及聲明書等件在卷可佐（見本院卷一第13至37
22 頁，本院卷二第123至128頁）。是系爭租約既經原告合法終
23 止，原告訴請確認被告就系爭土地之耕地租佃關係不存在，
24 即屬有據。原告另主張被告於系爭土地不自任耕作部分，係
25 以選擇合併方式為同一確認請求，自無再予審究之必要，併
26 此敘明。

27 (四)原告請求被告應將如附圖所示編號159(1)部分、159(2)部分之
28 建物拆除；編號159(3)部分之廢棄物清除，並將系爭土地全
29 部返還予原告，係屬有據：

30 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
31 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有

01 權者，得請求除去之，民法第455條前段、第767條第1項前
02 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所
03 有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，
04 而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，
05 無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證
06 明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院
07 91年度台上字第2182號判決意旨參照）。

08 2.經查，原告主張被告以建物占用系爭土地如附圖所示編號15
09 9 (1)部分、編號159 (2)部分；以廢棄物占用系爭土地如附圖
10 所示編號159 (3)部分等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執
11 事項(七)、(八)），並經本院於112年3月27日會同兩造、澎湖縣
12 澎湖地政事務所（下稱澎湖地政）測量人員前往現場履勘無
13 訛，有本院勘驗測量筆錄、現場照片、澎湖地政112年4月6
14 日澎地所測字第1120101022號函暨土地複丈成果圖在卷（見
15 本院卷二第167至229頁）可憑，堪以認定。而系爭租約既經
16 原告合法終止，被告於租佃關係終止後，即無占有系爭土地
17 之正當權源。是原告依民法第455條前段、第767條第1項前
18 段、中段規定，請求被告應將如附圖所示編號159(1)部分、1
19 59(2)部分之建物拆除；編號159(3)部分之廢棄物清除，並將
20 系爭土地全部返還予原告，亦屬有據。

21 五、綜上所述，原告請求確認被告就系爭土地之耕地租佃關係不
22 存在，及依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規
23 定，請求被告應將如附圖所示編號159(1)部分、159(2)部分之
24 建物拆除；編號159(3)部分之廢棄物清除，並將系爭土地全
25 部返還予原告，均有理由，應予准許。

26 六、兩造就主文第二項部分，均陳明願供擔保，聲請宣告假執行
27 及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
28 併宣告之。

29 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
30 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
31 敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中華民國 113 年 1 月 31 日

民事庭 審判長法官 楊國精

法官 王政揚

法官 王偉為

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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 113 年 1 月 31 日

書記官 吳佩蓁