

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1309號

原告 楊陳寶貴

黃淑慎

陳詩涵

陳瑞臨

楊文靜

張紫燕

陳世文

陳季鵬

何燕玲

何書蕾

陳美壽

張芷茜

華泰商業銀行股份有限公司

上列一人之

法定代理人 賴昭銑

原告 胡玉鳳

陳淑華

陳紅娟

中鼎資產股份有限公司

上列一人之

法定代理人 魏家鑫

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

01 複 代 理 人 王振屹律師

02 蔡爵陽律師

03 被 告 王麒麟

04 王麒達

05 王碧霞

06 共 同

07 訴訟代理人 莊國禧律師

08 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國111年11月8日言詞辯論
09 終結，判決如下：

10 主 文

11 確認兩造間就臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之臺北市
12 ○○區○○○○○○號私有耕地三七五租約之耕地租賃關係不存
13 在。

14 被告應將前項土地如附圖一標示C部分之地上物畜禽舍拆除及如
15 附圖二標示E部分之農作物及雜物清除，並將上開C、E部分占用
16 土地返還予原告及其他全體共有人。

17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

19 本判決第二項所命給付於原告以新臺幣壹仟陸佰伍拾柒萬元為被
20 告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆仟玖佰陸拾玖萬玖
21 仟肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

22 原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

24 壹、程序事項

25 一本件原告主張被告不自任耕作，兩造耕地租賃關係不存在等
26 情，既為被告所否認，而生法律關係之不明確，且此項危險得
27 以確認判決除去，則原告對之提起確認之訴，自具有確認利
28 益，合先敘明。

29 二本件原告原起訴聲明第2項請求：被告應向臺北市○○區○○
30 ○○地○○○○○○○○○○區○○段○○段00地號土地（下稱系
31 爭土地）之士林區溪沙字第14號耕地租約（下稱系爭租約）註

01 記，嗣撤回、減縮該項聲明及請求(見本院卷二第94-95頁)。
02 另追加主張：系爭土地前於民國100年間已變更為非農地，是
03 系爭租約已無耕地三七五減租條例(下稱減租條例)之適用，
04 且被告有種植非租約作物而亦屬不自任耕作等法律關係及原因
05 事實(見本院卷二第87、96、171頁)，並補充、更正及變更被
06 告應騰空返還土地之面積，及應拆除、清除之地上物、農作物
07 及雜物【見本院卷一第258頁(前)、卷二第274-275頁(後)】，
08 核均經被告同意(見本院卷二第88、172頁)，且均屬於與系爭
09 租約或返還系爭土地有關之同一事實，合於民事訴訟法第255
10 條第1項規定，應予准許。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：(一)訴外人陳懿轅雖曾於73年12月26日將系爭土地如
13 附圖一標示A至D部分(下稱系爭原告主張租約土地)與被告之
14 被繼承人王登賜簽訂系爭租約。惟被告至少自94年起即開始在
15 系爭原告主張租約土地上一部地區，堆積與農作無關之雜物及
16 垃圾，並逐年擴大，復曾於附圖一標示B附近範圍興建一非農
17 用之鐵皮建物(下稱系爭鐵皮屋)，且現於附圖一標示A、C部
18 分仍建有其等興建之非農用地上物貨櫃屋(下稱系爭貨櫃
19 屋)、木頭搭建之雞舍(下稱系爭雞舍)，僅使用少部分系爭
20 原告主張租約土地從事農作，甚且未經出租人同意，將本應種
21 植稻穀農用之其少部分從事農作之系爭原告主張租約土地，變
22 更為種植竹子、芭樂、百香果及火龍果之用，有不自任耕作之
23 情事，是依減租條例第16條規定，系爭租約已歸於無效。(二)又
24 被告自102年起至109年止，依系爭租約應繳地租共計新臺幣
25 (下同)8萬1816元，均全未繳納，已積欠地租達2年，而伊等
26 於起訴前已委請訴外人郭志祥於數年前，口頭向被告限期催討
27 積欠之租金，並於起訴後，再次發函催告被告繳納，被告仍未
28 為繳納。且被告至少自108年11月6日起讓系爭原告主張土地呈
29 現荒蕪而消極不為耕作，而呈現主觀上放棄耕作權之狀態，伊
30 等已依減租條例第17條第2、3、4款規定以起訴狀繕本送達被
31 告終止系爭租約，是系爭租約已生終止效力。(三)另系爭土地前

01 已於100年經都市計畫公告劃設為住宅區，原系爭租約並於103
02 年12月31日屆滿，再為續訂、變更之系爭租約自104年1月1日
03 起，實僅係租用非農地為耕作使用之一般租賃契約，而無減租
04 條例無條件續約規定之適用，是系爭租約租期當已於109年12
05 月31日屆期。系爭租約既有上開終止或消滅事由，伊等自得擇
06 一訴請確認系爭租約不存在，並依民法第767條中段、第821條
07 規定，請求已屬無權占有之被告將系爭原告主張租約土地騰空
08 返還等語。並聲明：1.確認兩造間系爭租約之耕地租賃關係不
09 存在。2.被告應將如附圖一標示A、C所示地上物拆除、標示D
10 所示農作物及雜物清除，將系爭原告主張租約土地返還予原告
11 及其他全體共有人。3.上項聲明，願供擔保，聲請宣告假執
12 行。

13 二被告則以：(一)系爭租約實際出租之土地（下稱系爭租約土地）
14 範圍應僅有如附圖二標示E部分所示部分（下稱系爭被告主張
15 租約土地），並未及系爭原告主張租約土地範圍之大。(二)原告
16 所指垃圾及雜物，實為枯葉等肥料、翻土及農用之塑膠物品，
17 浴缸亦為集水之用，僅極少數為水泥塊、碎石磚存在，難認有
18 不自任耕作。(三)系爭鐵皮屋係伊於鄰地搭蓋，並未占用系爭租
19 約土地範圍，且已於110年6月間經伊等拆除，拆除前亦僅供放
20 置農具、肥料與農作物，非供農用以外用途。至系爭貨櫃屋
21 非伊等所有，且坐落於系爭租約土地範圍外。另系爭雞舍僅為
22 附屬建物，除每年春夏供圈養雞隻使用，亦屬農作用途，其餘
23 時間則係作為放置農具、肥料之倉庫，並非廢棄不用，且伊等
24 均同時於其上面搭建絲瓜棚架種植絲瓜均有農作。(四)再者，變
25 更農作係指變更使用目的如改做畜牧，系爭租約沒有限制只能
26 種植稻穀，伊等種植果樹仍屬農作，此等變更並非不自任耕作
27 之情事，且原告所提照片僅小地方拍攝，為系爭土地之一小角
28 落，伊等實際上均有種植果樹，並無任其荒蕪，放棄耕作權。
29 (五)鐘啟明曾經出租人委託代為收取系爭租約之土地租金每年50
30 00元，伊等均有繳納，並無未繳或未繳足之情形，縱認伊等繳
31 納不足，該部分租金亦已罹於時效，且原告亦應先催告伊等補

足，不得逕行終止系爭租約。而伊等已提出原告主張之不足租金，係原告拒收，受領遲延，被告並無遲繳租金。且原告未曾商請郭志祥拜訪伊等，請伊等給付租金或終止系爭租約，原告終止系爭租約並未由全體出租人為意思表示，終止不生效力。(六)伊等於訂立系爭租約後，自始均將系爭土地供農作使用，系爭租約效力，應不受都市計畫嗣後變更影響等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

三兩造協議簡化之不爭執事項（見本院111年11月8日言詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪除兩造各自表述部分）：

(一)系爭土地標示：

- 1.系爭土地現為原告（陳懿轅系統）及訴外人陳欣隆（陳聰敏系統）、陳俞安、陳芝立（上二人為陳聰敏、翁雙系統）、陳筱婷、陳建維（上二人為陳聰慧系統，又上除原告以外稱陳欣隆等5人）所共有。
- 2.系爭土地面積為1萬8079平方公尺，公告現值為每平方公尺2萬8500元。系爭土地110年10月19日不動產登記查詢資料如本院卷一第182-191頁所示。
- 3.系爭土地60年間之原始地主為陳懿轅、陳聰慧、陳聰敏。系爭土地異動索引如本院卷一第288-300頁所示；110年11月18日不動產查詢資料如本院卷一第304-313頁所示；人工土地登記簿如本院卷一第328-345頁所示。
- 4.系爭土地原所有權人陳世文已於110年3月9日將系爭土地應有部分以夫妻贈與移轉原告陳紅娟（如本院卷一第299頁）。另系爭土地原所有權人即陳淑惠、陳淑貞已於110年5月10日將所有權以買賣移轉登記予原告中鼎資產股份有限公司（如本院卷一第300頁）。
- 5.系爭土地之土地登記簿登載地目為「田」。系爭土地最早都市計畫為45年5月26日公告之「士林都市計畫」，57年7月1日改為士林區，59年7月4日公告實施為「陽明山管理局轄區主要計

畫案」，並於該計畫案將系爭土地劃設為農業區及道路用地，82年1月5日方變更為「娛樂區」；100年6月8日又變更為「住宅區」。系爭土地目前都市計畫使用分區編定為住宅區，如本院卷二第82頁原證5所示。

6.本院曾函請臺北市都發局函查系爭土地何時納入都市計畫，納入後歷來之使用分區編定相關事項，具覆如本院卷二第188-189頁所示。內載：…三就有關系爭土地何時開始實施都市計畫部分，就該筆地號之都市計畫歷程說明如下：(一)本府59年7月4日府工二字第29248號公告「為陽明山管理局轄區主要計劃乙案」劃設為「農業區及道路用地」。(二)本府82年1月5日府工二字第00000000號「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」變更為「娛樂區」。(三)本府100年6月8日府都規字第10033853200號「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」變更為「住宅區（細部畫尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用，但是否在道路用地公共設施用地應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定）」等語。

(二)系爭租約：

- 1.系爭土地原地主之一即原告或其前手之被繼承人陳懿轅曾於73年12月26日與被告之被繼承人王登賜就系爭土地其中一部分訂有系爭租約。系爭租約如本院卷一第264頁原證1所示。
- 2.原告因繼承或買賣不破租賃受讓而成為系爭租約之出租人。
- 3.系爭租約於士林區公所之耕地租約登記簿如本院卷一第50-52頁所示。上載系爭土地面積為1萬8079平方公尺，系爭租約土地面積為：2328平方公尺，租額487公斤（如本院卷一第50頁）。租期經多次延展，最後一次延展租期為104年1月1日至109年12月31日（如本院卷一第51頁）。
- 4.本院前曾囑託士林地政事務所會同兩造，就各自主張租約土地範圍於110年12月10日進行現場測量（下稱系爭測量），並製成複丈成果圖如本院卷一第514-516頁所示。其中附圖一為系爭原告主張租約土地之位置，面積範圍；附圖二則為被告所指系爭被告主張租約土地位置、面積範圍。

- 01 5.系爭租約係約定正產物為「稻穀」，收穫產量為1299公斤。系
02 爭原告主張租約土地範圍內，被告現況僅種有竹子、芭樂、百
03 香果及火龍果，並未種有稻穀。
- 04 6.系爭租約出租人之一之何書蕾曾於108年10月24日向臺北市政
05 府產業發展局（下稱產發局）申請農地農用證明，遭該局現場
06 勘查後，認：系爭土地係臺北市都市計畫實施前之農業用地，
07 都市計畫實施後系爭土地已變更為非農業用地。本局108年11
08 月6日至系爭土地勘查，系爭土地種植蔬果類，另有數間建
09 物，合計面積超出45平方公尺，均未檢附合法證明檔案，核有
10 農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第5條第4款規定不得
11 認定為作農業使用情形，而駁回申請。該局108年11月18日函
12 如本院卷一第268-269頁所示。
- 13 7.何書蕾其後乃主張承租人長達2年半時間堆置工程廢棄物於系
14 爭租約土地，未作農業使用，違反減租條例第16條應自任耕作
15 之規定，而於109年11月26日向臺北市士林區公所申請註銷租
16 約登記（如本院卷一第100頁）。
- 17 8.農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第5條規定：「農業
18 用地有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：一、農業
19 設施或農舍之興建面積，超過核准使用面積或未依核定用途使
20 用。二本條例89年1月26日修正公佈施行前，以多筆農業用地
21 合併計算基地面積申請興建農舍，其原合併計算之農業用地部
22 分或全部業已移轉他人，致農舍坐落之農業用地不符合原申請
23 興建農舍之要件。三現場有阻斷排灌水系統等情事。四現場有
24 與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、
25 水泥等使用情形」等語（本件上項農業局認定依據是第4
26 款）。

27 (三)系爭調解：

- 28 1.系爭租約出租人曾於系爭租約最後一次登記延展租期後之110
29 年2月，向臺北市政府耕地租佃委員會（下稱租佃委員會）就
30 系爭租約紛爭申請調解（下爭系爭調解）。調解申請書如本院
31 卷一第24-75頁所示。申請書記載：系爭租約出租人訴求註銷

01 系爭租約（如本院卷一第25頁）。

02 2.租佃委員會曾於110年3月26日召開調解會議（下稱系爭0326調
03 解），調解會議筆錄如本院卷一第12-14頁；會議紀錄如本院
04 卷一第78-80頁；會議出席相關資料即委託書、簽到簿、開會
05 通知單如本院卷一第82-99頁所示。

06 3.系爭0326調解中，系爭租約出租人陳述為：承租人未作農業使
07 用，堆置非農業相關物品，產發局無法核發農地農用證明書，
08 造成出租人需繳交鉅額遺產稅及增值稅，承租人違反減租條例
09 第16條應自任耕作之規定，本件應予註銷租約等語。被告則陳
10 述：現以耕作維生；水池為灌溉用水，無其他用途；鐵皮建物
11 為放置農具、堆肥料使用，可配合清除，請求續訂租約；調解
12 決議如下：本案雙方意見不一致，調解不成立，擇期召開調處
13 會議等語。

14 4.租佃委員會曾於110年4月22日召開調解會議（下稱系爭0422調
15 解），調解會議筆錄如本院卷一第16-18頁、會議紀錄如本院
16 卷一第104-106頁；會議出席相關資料即委託書、簽到簿、開
17 會通知單如本院卷一第108-131頁所示。系爭0422調解中，系
18 爭租約出租人陳述為：地主辦理所有權移轉登記時需申請農地
19 農用證明，佃農換約時應該也要申請農地農用證明才可續約。
20 另外現況鐵皮建物已拆除，惟地上仍鋪水泥，面積很大，堆置
21 物品，需機具才能移除。為解決爭議，出租人願意依公告現值
22 10%補償承租人，以終止租約。被告則陳述：鐵皮建物已拆
23 除，確實作農業使用。補償部分可以考慮但需與其他租約同條
24 件一併處理。調處決議為：本案請雙方再進行內部意見整合，
25 另行擇期召開全筆土地上7件租約調解調處會議。

26 5.租佃委員會曾於110年9月23日召開調解會議（下稱系爭0923調
27 解），調解會議筆錄如本院卷一第20-22頁所示；會議紀錄如
28 本院卷一第138-143頁；會議出席相關資料即委託書、簽到
29 簿、開會通知單如本院卷一第144-166頁所示。系爭0923調解
30 中，系爭租約出租人陳述為：38年迄今，減租條例已不合時
31 宜，出租人面臨兩大問題：1. 承租人未作農業使用，地主無法

01 取得農地農用證明，致繳納鉅額遺產稅及主地增值稅。2. 承租
02 人等待開發，無耕作意願，已失原保護佃農之立法意旨，願意
03 採和解方式處理，依公告土地現值10%給予承租人補償以終止
04 租約。被告則陳述：均有自任耕作，如要終止租約，出租人應
05 依減租條例規定給予補償。調處決議如下：承租人主張有自任
06 耕作，惟出租人仍認承租人有不自任耕作之情事，本案雙方意
07 見不一致，調處不成立，全案由本市耕地租佃委員會依法移送
08 法院審理。

09 6.系爭租約出租人中之何書蕾為租佃委員會委員，故於系爭調解
10 中均迴避不參與（如本院卷一第22頁）。

11 (四)系爭土地現況：

12 1.系爭土地與相鄰同段98地號土地（下稱系爭98號土地）邊界
13 （按即附圖一B部分附近），前於系爭會勘前，曾經被告興建
14 系爭鐵皮屋，系爭鐵皮屋拆除前之108年間由圍籬外往耕地內
15 拍攝之照片如本院卷一第266頁所示。

16 2.系爭鐵皮屋主要係坐落系爭98號土地上。

17 3.系爭鐵皮屋已於110年6月間經被告拆除，現場目前僅遺留部分
18 水泥基座於系爭原告主張租約土地相鄰土地上，其位置如本院
19 卷一第514頁系爭原告複丈圖B部分所示。

20 4.系爭鐵皮屋拆除前並未接通水電，亦未設立門牌，且系爭鐵皮
21 屋拆除前並無人居住。

22 5.系爭調解程序前，臺北市政府產業發展局為查明原告方申請註
23 銷登記相關事實曾就系爭土地現場於109年12月9日進行會勘
24 （下稱系爭會勘），主辦單位製作之會勘紀錄如本院卷一第60
25 頁所示（下稱系爭會勘紀錄）。

26 6.系爭會勘紀錄內載：系爭租約耕作範圍內種有竹子、芭樂、百
27 香果、火龍果等作物，並有1個水池及1座鐵皮建物（按即系爭
28 鐵皮屋）堆放物品，該建物坐落本租約富安段1小段99地號及
29 鄰地富安段1小段98地號之間。且記載：系爭原告主張租約土
30 地無核發核可農業設施紀錄等語。

31 7.系爭會勘曾拍攝照片如本院卷一第61頁所示，其內顯示：會勘

01 時現場有一系爭鐵皮屋及水池。

02 8.系爭會勘曾拍攝照片如本院卷一第63頁所示，其內顯示：會勘
03 時現場土地尚有竹子、火龍果、百香果、芭樂作物。

04 9.系爭會勘並附有空照圖如本院卷一第65頁所示。

05 10.系爭會勘後，被告曾於110年3月2日提出說明書如本院卷一第6
06 6頁所示。內載：一該耕地係由祖輩佃租迄今餘百年，每年該
07 繳之租金從未逾期，且被告係以耕作維生，對出租人願將土地
08 出租耕作維持一家之生計，真心感激，故百年來均用心照顧土
09 地，除種植外從未另作其他用途。系爭會勘可見種有火龍果、
10 百香果、芭樂、竹子等農作物，確實是在土地上耕作。二耕地
11 挖水池，係因多年來天氣越來越熱，水源越來越乾枯，為了保
12 持讓農作物有水可用不得不挖，於下雨時備水，以備乾旱時能
13 有水用，各單位會勘時，應有看見水池內並未養殖任何動物，
14 因該水池只為灌概用而非有其他用途。三有關鐵皮建物部分，
15 該鐵皮建物係蓋在同段98地號上，因該鐵皮屋已蓋很久，社子
16 島土地地界又有嚴重位移，所以在這次會勘時，被告才知有一
17 小部份水泥地卡到系爭原告主張租約土地，鐵皮屋也是為放農
18 具等才興建，並非被告故意違規使用，若故意違規使用怎會只
19 有一小部分水泥地卡在系爭原告主張租約土地上，而非整間鐵
20 皮屋均蓋在其上？此真是無心之過，請出租人諒解，將盡快把
21 水泥地清除完畢。四系爭原告主張租約土地確係被告百年來一
22 家生計來源，被告僅係單純農夫法令不懂，以為沒水挖水池蓄
23 水，農具無處可放，在隔壁土地蓋一小間鐵皮屋放農具、堆肥
24 料等，怎知會有超界問題等語。

25 11.系爭土地範圍內尚有系爭貨櫃屋，位置面積如附圖一標示A部
26 分所示。但是否位於系爭原告主張租約土地範圍內，兩造有爭
27 議。

28 12.系爭貨櫃屋是否為被告所設置，兩造有爭議。

29 13.系爭租約土地內尚有系爭雞舍，位置面積附圖一標示C部分所
30 示。

31 14.系爭雞舍為被告約20年前所設置，其目的為圈養雞隻使用，現

01 在仍未廢棄。

02 15.系爭原告主張租約土地範圍內亦有農作區域（下稱系爭農作
03 區），位置面積大致如附圖一標示D部分所示。

04 16.系爭測量現場所拍攝之系爭原告主張租約土地照片如本院卷一
05 第422-440頁；如本院卷一第452-458頁所示。相關：

06 ①如本院卷一第422、426、428頁所示為系爭貨櫃屋所在位置。
07 其中第426頁上下方有種蔬菜位置，均非系爭租約土地範圍
08 內。然系爭貨櫃屋占用位置是否為系爭租賃土地範圍，則有爭
09 議。

10 ②如本院卷一第424、430、432、458頁所示為系爭雞舍所在位
11 置。

12 ③如本院卷一第434頁（同如本院卷一第452頁下方）、第436頁
13 （地面堆放雜物、櫃子雜物）所示為系爭鐵皮屋拆除後水泥基
14 座位置（即附圖一標示B位置所在）。其內顯示：系爭鐵皮屋
15 殘留部分均破敗，且遺留一個櫃子，內均為雜物。

16 ④如本院卷一第438頁（上方照片同如本院卷一第454頁上方）所
17 示為位於附圖一標示B範圍右側。然部分是否占用系爭98地
18 號，有無占用系爭租約範圍內，兩造有爭議。其上方照片顯
19 示：有一棚架，上無農作，僅有枯枝留存。

20 ⑤承上，另下方照片顯示：有一個農用機械及籃子，還有一個芭
21 樂果樹。

22 ⑥如本院卷一第440頁所示為系爭農作區位置即附圖一標示D東北
23 方向。其上方照片顯示：有一個水塔，另下方照片亦係位於系
24 爭農作區內，其內顯示：有一個大型鐵桶及籃子，地面上鋪有
25 地毯或板子。

26 ⑦如本院卷一第452頁上方所示為附圖一標示B下方位置，但有無
27 占用系爭租約範圍，兩造有爭議。又照片中確實擺放有肥料、
28 塑膠籃、塑膠桶數個。

29 ⑧如本院卷一第454頁下方圖四為系爭農作區位置。其中有部分
30 果樹，果樹下方有枯枝枯葉，且有一個浴缸。

31 ⑨如本院卷一第456頁為系爭農作區位置。

01 17.系爭租約土地上111年7月間之照片如本院卷二第202-224頁所
02 示。相關：

03 ①如本院卷二第202-208頁照片顯示：系爭租約土地部分種有火
04 龍果作物。

05 ②如本院卷二第210-218頁照片顯示：系爭租約土地部分種有芭
06 樂作物，其果實上包有塑膠套。

07 ③如本院卷二第220-222頁照片顯示：系爭租約土地部分種有南
08 瓜作物。

09 ④如本院卷二第224頁照片顯示：系爭租約土地部分種有竹林作
10 物。

11 18.系爭原告主張租約土地上80年至108年之臺北市歷史圖資展示
12 系統之航測影像圖如本院卷二第232-243頁所示。相關：

13 ①系爭租約土地上80年之航測影像圖如本院卷二第232頁所示。
14 其內顯示：系爭租約土地之左上方（98地號內）可見一小型建
15 物（位於現場原系爭鐵皮屋位置附近）；租賃範圍內為耕作使
16 用，耕作範圍上方延伸至系爭98號土地，下方延伸至同段系爭
17 100-10號土地。

18 ②系爭租約土地上91年之航測影像圖如本院卷二第233頁所示。
19 其內顯示：左上方之建物經擴建（白色屋頂）建物，且絕大部
20 分坐落相鄰之系爭98號土地。用途為何，無法看出。

21 ③系爭租約土地上94年之航測影像圖如本院卷二第234頁所示。
22 其內顯示：左上方之建物再次擴建，並有部分已建築於系爭租
23 約土地土地上（紅色屋頂部分）。

24 ④系爭租約土地上96、98、100、101、102、104、106、108年之
25 航測影像圖依序如本院卷二第235、236、237、238、239、24
26 0、241、242頁所示。

27 (五)租金繳納：

28 1.被告曾將系爭租約之租金交付鍾啟明代書收受。

29 2.原告出租人除何書蕾曾由鍾啟明處收受系爭土地承租人繳納租
30 金之分配款外，其餘原告有無收受，兩造有爭議。

31 3.鍾啟明所制作及相關出租人於其上署名簽收之自103年至109年

01 度之租金收取明細表；及鍾啟明向所列出租人或其代表人分配
02 時之匯款單據如本院卷二第124-153頁被證2所示。故鍾啟明客
03 觀上確實曾向部分出租人為所收取租金之匯款。又系爭收取列
04 表上記載每年租金為1萬8200元。

05 4.被告曾將110年度租金9740元，於111年1月27日，交付何書蕾
06 之配偶郭志祥收取，租金收據如本院卷二第154頁被證3所示。
07 本案出租人確實有委託郭志祥收取該筆租金。

08 5.被告現執有其上落款日期為102-109年間，記載由鍾啟明代書
09 簽署之轉交租金及委託費用簽收單如本院卷一第490-504頁被
10 證1所示。該單據係由鍾啟明製作並用印後，交付被告持有。
11 其上內容均記載：鍾啟明按年收取租金5000或5800元，總計收
12 取5萬0600元。

13 6.本院曾依原告聲請向臺北市政府函查90年起至110年間臺北市
14 出租耕地佃租之實物地租折徵代金標準，稻穀每公斤折繳價格
15 為何，經函覆如本院卷二第36-38頁所示。

16 7.系爭租約約定租金為487公斤稻穀。另臺北市政府110年11月間
17 公告實物地租折徵代金標準價格為稻穀價格為每公斤折徵20
18 元，如本院卷二第14頁附件、第36-38頁所示。系爭原告主張
19 租約土地經折算租金自102至109年間每年應繳付租金之總額依
20 序為9740元、9740元、1萬714元、1萬714元、1萬1201元、974
21 0元、9740元及1萬227元，共計8萬1816元。被告自102年起至1
22 09年間，每年託付代書租金為繳付5000元或5800元不等，總計
23 共委繳5萬0600元。

24 8.原告曾於111年9月7日寄發存證信函給被告，內容催繳原告認
25 定102至109年間未繳足之租金3萬1216元，92至102年為9萬399
26 1元，並表示同年月12日會派人去收。但屆期原告有無往取，
27 兩造有爭執。

28 9.依系爭租約約定，自起訴前5年即106至110年繳納租金不足部
29 分為2萬0908元。被告於111年9月19日當庭提出現金2萬0908
30 元，但原告並未提出得受款之帳戶。

31 (六)終止契約：

01 1.原告之一何書蕾曾以如本院卷一第258頁之110年11月9日之準
02 備書狀內表達以被告放棄耕作權，非因不可抗力繼續1年不為
03 耕作及地租積欠達2年之總額表示終止系爭租約，而該書狀係
04 於110年11月11日（原告何書蕾自己送達）送達被告。

05 2.何書蕾之訴訟代理人陳律師，係於110年11月15日始取得何書
06 蕾以外其他原告之訴訟代理權，委任狀如本院卷一第412-418
07 頁所示。

08 (七)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
09 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

10 四本件經本院於111年11月8日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡
11 化爭點厥為如下（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順
12 序，適當精簡）：

13 (一)原告主張：被告於系爭租約租賃期間，以系爭租約土地建築非
14 農用之系爭鐵皮屋、系爭貨櫃屋及系爭雞舍使用，且有任意棄
15 置與農作無關之垃圾雜物等非供農用行為，另未經出租人同
16 意，逕將農地本應為種植作物由稻穀變為竹子、芭樂、百香果
17 及火龍果，依耕地條例第16條規定，系爭租約已歸於無效，其
18 自得請求確認系爭租約不存在，且因系爭租約無效，被告現已
19 屬無權占有系爭租約土地，其等為系爭土地共有人，自得依民
20 法第767 條中段、第821 條請求被告騰空返還系爭租約土地，
21 是否有理由？

22 1.被告是否於系爭租約土地已有不自任耕作之事實？

23 (二)原告主張：被告自102年起至109年間應繳系爭租約租金8萬181
24 6元，全未繳納，未依約繳納租金總額已達2年，且被告主觀上
25 已放棄耕作權，並至少自108年11月6日起已讓系爭租約土地呈
26 現荒蕪而消極不為耕作，故原告得依減租條例第17條第2、3、
27 4款規定，於催告被告限期繳納積欠之租金後，以起訴狀為終
28 止系爭租約之表示，系爭租約已生終止效力，其自得請求確認
29 系爭租約不存在，並依民法第767條中段、第821條請求被告騰
30 空返還系爭原告主張租約土地，是否有理由？

31 1.被告是否已有放棄耕作權之主觀意思，並於客觀上未為耕作？

01 且繼續達1年？被告抗辯：其均有種植果樹，並無任其荒蕪，
02 是否可採？何人應舉證？

03 2.原告是否得主張被告有欠租達2年總額之事實？何人應舉證？

04 3.原告是否有合法終止系爭租約？原告終止前有無全體為短繳租
05 金之催告，而被告拒不履行之情形？

06 (三)原告主張：系爭土地於100年已經都市計畫公告劃設為住宅
07 區，兩造後於103年12月31日租期屆滿後，雖依減租條例規定
08 當然繼續租賃關係，然系爭租約實已轉為租用非農地為耕作使
09 用之一般租賃契約關係，並無減租條例適用，其得確認系爭租
10 約關係不存在，且因系爭租約租期於109年12月31日屆期，其
11 亦得依系爭租約終止法律關係請求被告騰空返還系爭原告主張
12 租約土地，是否有理由？

13 1.被告抗辯：被告訂約後，自始供農作使用，並不受都市計畫變
14 更影響，是否可採？都市計畫使用分區管制係於系爭租約締約
15 前或後訂定？

16 五、茲就上開爭點論述如下：

17 (一)原告主張：被告於系爭租約租賃期間，以系爭租約土地建築非
18 農用之系爭鐵皮屋、系爭貨櫃屋及系爭雞舍使用，且有任意棄
19 置與農作無關之垃圾雜物等非供農用行為，另未經出租人同
20 意，逕將農地本應為種植作物由稻穀變為竹子、芭樂、百香果
21 及火龍果，依耕地條例第16條規定，系爭租約已歸於無效，其
22 自得請求確認系爭租約不存在，且因系爭租約無效，被告現已
23 屬無權占有系爭租約土地，其等為系爭土地共有人，自得依民
24 法第767 條中段、第821 條請求被告騰空返還系爭租約土地，
25 應屬有據，可以准許。

26 1.被告早已於94年間已於系爭租約土地上部分堆置雜物、垃圾，
27 而未能充分利用地力之不自任耕作情事，系爭租約早已失效。

28 ①按承租人應自任耕作，不得將耕地全部或一部轉租於他人。承
29 租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕
30 種或另行出租，減租條例第16條定有明文。而所謂承租人應自
31 任耕作，除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，包括將耕地借予他人使用，或交換耕作、或承租人自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更用途，如築巷道、堆置物品等而言，均屬不自任耕作之列，應構成原訂租約無效之原因（最高法院70年度台上字第4637號判決、91年度台上字第1311號判決參照）。又此所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係全部因而歸於消滅而言（最高法院46年度台上字第57號判決、66年度台上字第761號判決參照）。申言之，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。且耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，並不因出租人依減租條例於原訂租約租期屆滿後換訂租約，或繼續收取租金而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院86年度台上字第97號判決參照）。此乃減租條例係因早年扶植自耕農之農業政策之所需，規定出租人必須容忍租賃期限屆滿後，其所有土地，無限制繼續續租予承租人，倘若容許承租人得以依其個人主觀能力，即為部分耕作，而任令其餘耕地作為他用或荒蕪，不僅為地力之浪費外，相對出租人必須承受所有權長年被法律限制之利益而言，顯失平衡，故爾自應就相關要件作嚴格之解釋適用。

②經查，由系爭租約土地80年至108年間之臺北市歷史圖資展示系統之航測影像圖（下分稱某年度圖面，見不爭執事項(四)18.及本院卷二第232-243頁所示），當可知，系爭租約土地內，即有建物擴建，而該建物為被告或其被繼承人所建造，亦為被告所不爭執（見本院卷二第331頁被告陳述），又該時期建物下方即開始出現堆放雜物情形（見本院卷二第234頁所示）；96年間，擴建下方區域堆積雜物、垃圾增加，建物右方又再騰出一區域堆放雜物（見本院卷二第236頁所示）；98年間擴建建物右方靠近鄰地系爭98號土地區域內堆放雜物區域又再擴大至系爭租約土地範圍內；其後100年至102年之圖面亦顯現堆放雜物、垃圾之情形明顯（見本院卷二第237至239頁所示）。雖由

01 上開圖面亦可知，104年以前，除上開放置雜物、垃圾之區域
02 外，其餘系爭租約土地尚有整地種植稻作跡象，自104年起，
03 稻作整地跡象消失，開始有稀稀落落之果樹，然後果樹漸漸變
04 多，而雜物、垃圾區域逐漸縮小（見本院卷二第240至242頁所
05 示）。然已可認，被告於94年至102年間，確實曾將系爭租約
06 土地範圍內部分供堆放雜物、垃圾廢棄物使用，而有就部分系
07 爭租約土地不自任耕作之情，衡諸上開說明，系爭租約應早於
08 94年間，即已因承租人不任耕作而歸於無效。被告悖於感官
09 認知，空言強辯：各年度圖面所顯現者看不出示雜物、垃圾云
10 云，自非可採。

11 ③甚而，雖然被告現於系爭租約土地，確實有種植果樹情事，然
12 由系爭測量現場所拍攝之系爭租約土地照片（見不爭執事項(四)
13 16.及本院卷一第422-440頁；如本院卷一第452-458頁照片所
14 示），亦可知，即便被告於104年起，堆放雜物、垃圾區域縮
15 小，而有種植果樹之情形，然系爭租約土地上，仍有堆放廢棄
16 鋼筋、木材（見本院卷一第432、440頁照片所示）；亦有廢棄
17 雜物堆積（見本院卷一第458頁照片所示），且地上亦任令枯
18 葉、枯枝遍佈（見本院卷一第424、456頁照片所示），顯然，
19 仍有未能充分利用地力，而將部分土地供農作以外使用情事。
20 被告雖抗辯：各該物品並非雜物，都是有助於農作之物品云
21 云。然查，上開照片所顯現之各項雜物，均係散落地面，堆放
22 雜亂無章，顯與切實、勤勉耕作整裡之農地現場迥異，所辯已
23 難採信。縱使，均真有農作目的存在，則由其散落雜亂無章之
24 狀況而論，亦可查知，被告應屬低度利用系爭租約土地，隨意
25 將系爭租約土地當作假日休閒農作加以利用，並無真正使用地
26 力，已農為生之實。否則，倘真以農為生，豈有可能任令耕作
27 土地內，呈現如此景象？顯不合理。

28 ④再者，系爭租約所載系爭租約土地面積為：2328平方公尺（見
29 不爭執事項(二)3.所示）。然經被告於系爭測量現場所指之系爭
30 被告主張租約土地範圍，其位置面積僅如附圖二所示，亦即被
31 告自認現實實際占用之面積僅有1743.84平方公尺（見附圖二面

積所示)。由此即可窺見，被告已將其所承租之系爭租約土地其中584.16平方公尺丟失，喪失其占有，顯然未能確實顧慮注意所承租土地之完整，而前已有使部分土地遭他人占用，系爭租約自應於系爭租約土地其中部份丟失遭他人占用之時，認已該當承租人不任耕作之情事，而歸於無效。

2.按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，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條各有明文。是民法物權編關於分別共有之規定，各共有人對於第三人得就共有物之全部，為共有人之全體之利益，而為回復共有物之請求，如以此為標的之訴訟，無由共有人全體提起之必要（最高法院38年台上字第62號判例意旨參照）。經查，被告占用系爭租約土地之占有權源之系爭租約，因不自任耕作而已失效，則為系爭土地共有人一部之原告以被告繼續占用系爭租約土地為無權占有，請求排除侵害並返還自屬有據。

3.末查，原告雖指：被告占用系爭租約土地範圍為附圖一之系爭原告主張租約土地，然為被告所否認，而辯稱：其目前占用附圖二所示系爭被告主張租約土地，超過此範圍之土地則否認仍占有使用。兩相比較，原告主張被告占用之系爭原告主張租約土地顯然大於系爭被告主張租約土地之面積，自應由原告就被告現實占用超過系爭被告主張租約土地外系爭租約土地之事實，負舉證之責任。然原告對此並未提出任何證據以資證明，空言主張，當無所據。是本件自僅以被告所自認之系爭被告主張租約土地範圍，認屬被告現實占用之系爭租約土地。又系爭雞舍為被告所起造所有（見不爭執事項(四)14.所示），且系爭被告主張租約土地上現存之果樹等農作物確實為被告所摘種，亦為被告所不爭執。是原告本於所有權作用，請求被告應將系爭雞舍（即如附圖一標示C部分）拆除及系爭被告主張租約土地（即附圖二標示E部分）內之農作物及雜物清除，並將所占用

01 土地返還予原告及其他全體共有人，應屬有據，而應准許，至
02 請求逾越此部分範圍，當屬無據，不能准許。

03 4.又原告主張系爭貨櫃屋（按即附圖一A部分所示）為被告所起
04 造所有並享有處分權之地上物，然為被告所否認，甚至否認系
05 爭貨櫃屋占用土地為其現實所占有，原告對此亦無相關舉證，
06 自亦難認屬被告所有獲有事實上處分權，是原告請求被告應移
07 除系爭貨櫃屋，當亦無依據，亦不能准許。

08 (二)末查，原告無論本於所有權作用請求，抑或本於系爭租約租期
09 屆滿返還租賃物之法律關係為請求，其得請求被告排出侵害回
10 復原狀及返還所有土地之範圍，均僅限於被告自認占用之系爭
11 被告主張租約土地範圍內，而得認定屬於被告所有獲享有處分
12 權之地上物或享有收取權之作物，已詳論如上(一)2.所述。則原
13 告另主張以系爭租約已經其合法終止而依民法第767條所有權
14 規定或主張系爭租約期限屆滿其得依租賃物返還請求權，請求
15 被告回復原狀返還租賃土地，其中超過上(一)所論應准許之部
16 分，因同樣無從認定被告有現實占有或於其上有享有處分權、
17 收取權之地上物或作物，於此法律關係下亦均不能准許。至於
18 原告主張系爭租約合法終止或期限屆滿終止而為請求，於上(一)
19 所論，被告應排除侵害回復原狀其返還之範圍內，要與上(一)所
20 論法律關係並不排斥，且訴訟之目的均在於請求被告排除侵
21 害、返還土地，核屬訴訟標的法律關係具有擇一、選擇合併之
22 關係。原告以上(一)論斷之法律關係請求被告給付既經認為有
23 據，則擇一選擇合併關係之其他法律關係請求，即便再經審
24 究，並無由獲得更有利之結果，自不必再予論斷裁判。因此，
25 原列爭點(二)(三)及其細項與此有關部分，自無特別再論述之需
26 要，均附此說明。

27 六從而，原告主張系爭租約因被告不自任耕作歸於無效，並依民
28 法第767條、第821條等規定，請求確認兩造間系爭租約之耕地
29 租賃關係不存在，被告應將系爭雞舍拆除、並將系爭被告主張
30 租約土地之農作物及雜物清除，將土地返還予原告及其他全體
31 共有人，為有理由，應予准許，逾越此範圍之請求，則均無理

01 由，應予駁回。

02 七兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，關於
03 原告給付之訴勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔
04 保金額，併予宣告。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而
05 失所依附，應併予駁回。

06 八原告聲請訊問前曾任職於臺北市政府產業發展局之承辦人員徐
07 國棟，以證明系爭租約土地已有非農用狀況，然本院已根據卷
08 內資料，足以認定系爭租約早有非供農用不自任耕作情事，自
09 已無再訊問證人以為查明之必要。此外，本件判決基礎已臻明
10 確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院斟酌後，核
11 與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

12 九據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
15 民事第三庭 法 官 王沛雷

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
19 命補正逕行駁回上訴。

20 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
21 書記官 邱筱菱