

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1642號

原告 楊陳寶貴

黃淑慎

陳詩涵

楊文靜

張紫燕

陳世文

陳季鵬

陳瑞臨

何燕玲

何書蕾

陳美壽

張芷茜

華泰商業銀行股份有限公司

上一人

法定代理人 賴昭銑

原告 中鼎資產股份有限公司

法定代理人 魏家鑫

原告 陳紅娟

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

原告 胡玉鳳

陳淑華

被告 王安祥

王安鑫

王萬春

王萬有

王進興

王進益

01 王進德
02 王進發
03 王紹任
04 王萬藏

05 共 同

06 訴訟代理人 徐建弘律師

07 複 代理人 許金柱律師

08 被 告 王子銓

09 訴訟代理人 謝淑貞

10 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國112年4月7日言詞辯論
11 終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
18 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
19 款定有明文。查原告楊陳寶貴、黃淑慎、陳詩涵、楊文靜、
20 張紫燕、陳世文、陳季鵬、陳瑞臨、何燕玲、何書蕾、陳美
21 壽、張芷茜、華泰商業銀行股份有限公司、陳紅娟、中鼎資
22 產股份有限公司（下稱原告楊陳寶貴等15人）起訴時聲明
23 為：(一)確認原告與被告間就臺北市○○區○○段0○段00地
24 號土地（下稱系爭土地）上如附表「租約」欄位所示之租約
25 （下合稱系爭租約，如單指其中1筆租約，逕以租約號碼稱
26 之）之耕地租賃關係不存在；(二)被告應向臺北市士林區公所
27 及臺北市士林地政事務所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租
28 約註記；(三)被告應將系爭土地騰空返還予原告及共有人全體
29 （見本院卷二第78頁）。嗣變更聲明為：(一)確認原告與被告
30 王萬春間就系爭土地之15號租約之耕地租賃關係不存在；(二)
31 被告王萬春應將系爭土地如附圖標示乙之農作物及雜物清

除、標示B之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(三)確認原告與被告王安祥、王安鑫間就系爭土地之16號租約之耕地租賃關係不存在；(四)被告王安祥、王安鑫應將系爭土地如附圖標示丙之農作物及雜物清除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(五)確認原告與被告王萬有間就系爭土地之17號租約之耕地租賃關係不存在；(六)被告王萬有應將系爭土地如附圖標示己之農作物及雜物清除、標示F之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(七)確認原告與被告王進興、王進益、王進德間就系爭土地之18號租約之耕地租賃關係不存在；(八)被告王進興、王進益、王進德應將系爭土地如附圖標示戊之農作物及雜物清除、標示E之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(九)確認原告與被告王進發、王紹任、王子銓間就系爭土地之19號租約之耕地租賃關係不存在；(十)被告王進發、王紹任、王子銓應將系爭土地如附圖標示甲之農作物及雜物清除、標示A之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(十一)認原告與被告王萬藏間就系爭土地之20號租約之耕地租賃關係不存在；(十二)被告王萬藏應將系爭土地如附圖標示丁之農作物及雜物清除、標示C、D之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體（見本院卷六第98頁）。均係因系爭土地是否有自任耕作，是否欠繳租金累計2年而為爭執，二者證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，係屬基礎事實同一，其追加及變更程序自無不合，應予准許。

二、原告胡玉鳳、陳淑華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、各當事人主張及答辯：

(一)原告楊陳寶貴等15人主張：

1.訴外人陳懿轅原為系爭土地之所有權人，陳懿轅並依耕地

01 三七五減租條例將系爭土地分別出租予附表「原承租人」
02 欄位所示之人，並訂立系爭租約；各原告自民國96年11月
03 7日起陸續取得系爭土地應有部分，並辦理系爭租約登記
04 簿之出租人變更為各原告，被告並為如附表「租約」欄位
05 所示租約之承租人。系爭土地自100年6月8日起之使用分
06 區變更為住宅區，系爭租約自104年1月1日另定租約時，
07 系爭土地已非屬耕地，自無耕地三七五減租條例之適用，
08 爰請求確認兩造間系爭租約之耕地租賃關係不存在，並依
09 民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭租約之登
10 記。

11 2.系爭租約約定租金為每年實物237公斤稻穀，依照臺北市
12 公告之實物地租折徵代金標準價格，每公斤稻穀每公斤折
13 徵價格自92年起至109年間約為新臺幣（下同）16元至23
14 元不等，系爭租約之各筆租約自92年起至109年應付地租
15 合計為80,817元，惟被告依系爭租約各實際僅繳納35,300
16 元、26,400元、39,600元、39,600元、17,600元、22,000
17 元，系爭租約之各筆租約累積未繳納地租已達2年之總
18 額，並經原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規
19 定向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭租約即失其效
20 力。

21 3.系爭租約均各有部分土地未作耕種使用，並有堆置雜物垃
22 圾散布之情事，且經臺北市政府產業發展局認定非作農業
23 使用，又被告變更耕作目的，非依系爭租約約定種植稻穀
24 有不自任耕作情事，系爭租約依耕地三七五減租條例當然
25 歸於無效等語。

26 4.系爭租約既有因原告行使終止權而失其效力，或因未自任
27 耕作而當然歸於無效，復依民法第455條、第767條中段、
28 第821條規定，請求被告將系爭土地返還原告及共有人全
29 體等語。

30 5.並聲明：

31 (1)確認原告與被告王萬春間就系爭土地之15號租約之耕地

租賃關係不存在。

(2)被告王萬春應將系爭土地如附圖標示乙之農作物及雜物清除、標示B之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(3)確認原告與被告王安祥、王安鑫間就系爭土地之16號租約之耕地租賃關係不存在。

(4)被告王安祥、王安鑫應將系爭土地如附圖標示丙之農作物及雜物清除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(5)確認原告與被告王萬有間就系爭土地之17號租約之耕地租賃關係不存在。

(6)被告王萬有應將系爭土地如附圖標示己之農作物及雜物清除、標示F之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(7)確認原告與被告王進興、王進益、王進德間就系爭土地之18號租約之耕地租賃關係不存在。

(8)被告王進興、王進益、王進德應將系爭土地如附圖標示戊之農作物及雜物清除、標示E之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(9)確認原告與被告王進發、王紹任、王子銓間就系爭土地之19號租約之耕地租賃關係不存在。

(10)被告王進發、王紹任、王子銓應將系爭土地如附圖標示甲之農作物及雜物清除、標示A之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(11)認原告與被告王萬藏間就系爭土地之20號租約之耕地租賃關係不存在。

(12)被告王萬藏應將系爭土地如附圖標示丁之農作物及雜物清除、標示C、D之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體。

(13)第2、4、6、8、10、12項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)原告胡玉鳳、陳淑華未提出書狀及聲明。

02 (三)被告王安祥、王安鑫、王萬春、王萬有、王進興、王進益、
03 王進德、王進發、王紹任、王萬藏則以：系爭土地非屬住宅
04 用地，仍有耕地三七五減租條例之適用。被告於系爭土地租
05 約期間，有持續從事農作物耕種，且系爭土地上所建簡陋鐵
06 皮建物、小貨櫃或以木作及帆布搭建之地上物，其目的均係
07 作為便利耕作，而供堆置農具、肥料或臨時休息之用，故被
08 告等人並無違反耕地三七五減租條例第16條規定承租人應自
09 任耕種之規範。被告於系爭租約之102年至109年期間，均有
10 按時向原告所委託之鍾啟明代書繳納租金，並無原告所稱欠
11 繳情事等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請
12 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
13 行。

14 (四)被告王子銓則以：19號租約尚有1間破舊不堪之木板寮房，
15 裡面擺放農具及抽水馬達，耕作土地旁遭人棄置垃圾，業經
16 雇人清除，系爭土地均有持續耕作蔬菜，並無放棄耕作等
17 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回；
18 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷武帝23-24頁）

20 (一)系爭土地原所有權人為陳懿轅，陳懿轅並依耕地三七五減租
21 條例將系爭土地分別出租予附表「原承租人」欄位所示之
22 人，並訂立系爭租約。

23 (二)各原告自96年11月7日起陸續取得系爭土地應有部分，並辦
24 理系爭租約登記簿之出租人變更為各原告；附表「承租人」
25 欄位所示之被告，部分係因繼承而自原承租人處繼受為承租
26 人。

27 (三)對於附表「109年12月30日士林區公所會勘紀錄」，除編號5
28 記載「部分堆放廢棄物」外，其餘紀錄內容不爭執。

29 四、法院的判斷

30 (一)兩造就系爭土地所訂立之系爭租約，是否有耕地三七五減租
31 條例之適用？

- 01 1.承租人就其承租之耕地享有租賃權，在耕地租約經合法終
02 止前，得為原來之使用。雖該地在租賃關係存續中，經依
03 法編定或變更為非耕地使用，於其所定之使用期限前，承
04 租人仍得繼續為從來之使用，此觀土地法第83條之規定自
05 明（最高法院97年度台上字第832號、101年度台上字第62
06 1號、108年度台上字第2149號、110年度台上字第2586號
07 判決均同上見解）。
- 08 2.經查，系爭土地所位處之士林地區，雖於59年7月4日公告
09 「陽明山管理局轄區主要計畫案」，惟該計畫案自公告後
10 即因防洪計畫規範受到開發限制而予以凍結，迄至行政院
11 於99年5月10日核定「臺北地區（社子島地區及五股地
12 區）防洪計畫修正報告」，且臺北市政府於100年6月8日
13 公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，並
14 經內政部都市計畫委員會於107年6月26日審議修正通過，
15 相關細部計畫再於109年4月23日經臺北市都市計畫委員會
16 審議修正通過後始為定案，此有臺北市都市計畫書、臺北
17 市政府都市發展局新聞稿在卷可稽（見本院卷四第121-19
18 7頁），且系爭土地係位於臺北市政府100年6月8日府都規
19 字第10033853200號公告實施「變更臺北市士林社子島地
20 區主要計畫案」範圍內，土地使用分區係「住宅區」（細
21 部計畫尚未完成，尚未能准許依變更後計畫用途使用）一
22 節，有臺北市政府都市發展局111年5月23日北市都規字第
23 1113042053號函在卷可憑（見本院卷四第95頁）；本件系
24 爭租約係於74年1月1日由陳懿轅與附表原承租人欄所示之
25 人訂立，並陸續80年、86年、92年、98年、104年辦理續
26 約乙情，有臺北市私有耕地租約、臺北市士林區耕地租約
27 登記簿附卷可佐（見本院卷一第260-282頁、卷四第69-79
28 頁），足認系爭租約於74年間訂立時，地目為「田」，並
29 由臺北市士林區公所、臺北市政府地政局依耕地三七五減
30 租條例規定辦理登記之租約，是系爭土地經陳懿轅與附表
31 原承租人欄所示之人於74年間訂立系爭租約時，應有耕地

01 三七五減租條例之適用。又「變更臺北市士林社子島地區
02 主要計畫案」經內政部都市計畫委員會於107年6月26日審
03 議修正通過，於107年6月26日前，系爭土地仍未有該計畫
04 案之適用，而屬耕地，則兩造於104年辦理系爭租約之續
05 約時，仍應認有耕地三七五減租條例之適用，原告楊陳寶
06 貴等15人主張無耕地三七五減租條例之適用云云，難認可
07 採。

08 (二)原告楊陳寶貴等15人主張被告未自任耕作系爭土地，依耕地
09 三七五減租條例第16條第2項規定主張系爭租約無效，有無
10 理由？

11 1.耕地三七五減租條例之承租人固非不得在承租之土地上建
12 築農舍，惟所謂農舍係指以耕作為目的或為便利耕作所建
13 之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非
14 以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係
15 供居住之用，即與農舍有間。倘承租人在承租耕地上建築
16 房屋或供其他非耕作目的之使用，均應解為非自任耕作，
17 依同條例第16條第2項規定原訂租約無效（最高法院108年
18 度台上字第1003號判決參照）。

19 2.系爭土地前經109年12月30日士林區公所會勘，內容如附
20 表所示，均有種植蔬果乙情，為原告所不爭執（不爭執事
21 項(三)），原告雖主張被告於系爭土地上有興建地上物堆置
22 雜物，未自任耕作云云，然查，15號租約耕地上「有一處
23 搭建木作地上增建物，該增建物一部分為棚架，有擺放桌
24 椅等雜物，一部分搭建為室內空間，屋內有擺放肥料、機
25 具及雜物」；17號租約耕地「有木作及帆布搭建之地上
26 物，該地上物內部擺放噴灑農藥器具及雜物等」；18號租
27 約耕地「有木作棚架，並有以帆布搭設屋頂，棚架下方擺
28 放肥料及雜物等」；19號租約耕地「有一木作地上增建
29 物，並有屋頂，該地上物內部擺設肥料及雜物」；20號租
30 約耕地「有擺放貨櫃，貨櫃內擺放肥料、磅秤等雜物，貨
31 櫃旁另有木作及塑膠瓦片搭建之地上增建物，內部擺設肥

料、噴灑農藥器具及雜物等」等情，業經本院前至系爭土地勘驗確認無誤，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷五第147-149頁），足認系爭租約所在之系爭土地固存有增建物、地上物、木作棚架、貨櫃等情，然均係作為堆置農具、肥料或臨時休息之用，依前開說明，應認仍屬被告為自任耕作之必要所得使用，尚無從逕以系爭土地上存有被告搭設之前開地上物，即認有未自任耕作情事。

3.原告楊陳寶貴等15人雖主張被告為依系爭租約約定之稻穀為耕作，有未自任耕作之情事云云，惟按耕地承租人於約定主要作物生長季節，改種其他作物，並非法所不許（最高法院69年度台上字第3201號判決參照）；被告於系爭土地雖種植蔬果，與系爭租約上約定之稻穀有間，然被告種植蔬果者，仍均屬農作物，並未任意將系爭土地改作其他用途，尚無法直此遽認被告未自任耕作。至原告楊陳寶貴等15人援引變更為畜牧使用屬非自任耕作之實務見解，與本件仍在同為農作使用之情形不同，本院認本件持續為農作耕種並無該見解之適用，併予敘明。

4.原告楊陳寶貴等15人又主張系爭租約登記耕作範圍為1,131平方公尺，然15、16、17、18號租約耕作範圍經測量後，均有明顯不足（詳附圖所示），顯有使耕地荒廢之情云云，惟查，系爭租約並未曾經專業單位測量各筆租約耕作位置，僅係以簡要示意圖提供予主管機關，有該示意圖附卷可參（見本院卷一第232頁），本院審酌各被告均為同一家族，於74年間與陳懿轅訂立系爭租約時，因未明確劃分耕作範圍，致部分實際耕作面積有超過約定之1,131平方公尺（如20號租約、實際面積為1580.99平方公尺），造成部分租約耕作面積因此縮減，且系爭土地上尚有溪洲字第14號租約，及2筆空地，均有可能因未測量劃分，造成部分租約之面即有不足之情事，故尚無法以部分租約面積未達1,131平方公尺，即認被告有使耕地荒廢之情事，原告楊陳寶貴等15人此部分主張，並不可採。

01 5.原告雖以系爭租約各筆使用範圍之航測影像主張被告未自
02 任耕作云云，查：

03 (1)15號租約

04 原告楊陳寶貴等15人主張被告王萬春耕作範圍於96年間
05 道路旁似已有地上物（或為堆置物品）；上方（頂部）
06 有部分土地未作耕作使用；100年上方仍有部分土地未
07 作耕作使用；102年地上物已增建屋頂；104年上方未耕
08 種使用之範圍擴大；107年上方似有重新種植些許作
09 物，但大部分面積仍為荒蕪，地上物屋頂擴建；108年
10 上方僅有少許作物，大部分面積仍為荒蕪等語，並提出
11 航測影像圖為憑（見本院卷六第147、151、153、155、
12 157、159、161、163、165、171、173、175頁）。然
13 查，關於地上物部分，業經本院勘驗認定屬於堆置農
14 具、肥料使用及臨時休息，已說明如前，由航測影像並
15 無法推認實際內部使用情形，不得以此逕認被告王萬春
16 未自任耕作。其次，種植蔬果而因隨季節輪換，於收成
17 後至下輪播種前需翻土進行曝曬以維持地力，應屬一般
18 週知之事實，如航測影像拍攝者為甫完成收成之土地，
19 或因為防止暴曬而鋪設黑網，或因為防止水淹而以帆布
20 鋪蓋，均有可能影響航測影像拍攝之成果，而使原已耕
21 作之範圍，誤判為未為耕作。被告既已爭執原告楊陳寶
22 貴等15人自行解讀航測影像之內容，而原告楊陳寶貴等
23 15人未再進一步舉證證明被告王萬春於航測影像所指未
24 為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影像圖認定
25 被告王萬春有未自任耕作情事。

26 (2)16號租約

27 原告楊陳寶貴等15人主張被告王安祥、王安鑫耕作範圍
28 於96年間上方已有部分土地未作耕種使用，100年間上
29 方仍有部分土地未作耕種使用，104、108年間上方已未
30 作耕種使用，並堆置雜物等語，並提出航測影像圖為憑
31 （見本院卷六第151、153、155、157、163、165、17

5、177頁），惟查，關於堆置雜物部分，經被告抗辯係用以堆放肥料，且為避免肥料接觸雨水融化及防止淹水，乃覆蓋白色防水布因應等語，則雜物是否如原告所主張非屬農業耕作使用，仍屬有疑；至土地未耕作使用部分，因可能係因輪作翻土、鋪設防曬網，致拍攝影像呈現未見作物之情形，亦無法執航測影像拍攝之成果，認定被告王安祥、王安鑫有未自任耕作情事，原告楊陳寶貴等15人未再舉證證明被告王安祥、王安鑫於航測影像所指未為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影像圖認定被告王安祥、王安鑫有未自任耕作情事。

(3)17號租約

原告楊陳寶貴等15人主張被告王萬有耕作範圍於102、104、106年之下方荒蕪雜亂等語，並提出航測影像圖為憑（見本院卷六第159、161、163、165、167、169頁），被告則抗辯17號租約使用耕土地於102年以前原係種植蔬菜，於102年起改種植果樹，種植之初植栽尚非密集等語，經本院核對101年之航測影像圖（見本院卷六第231、235頁），與102年之航測影像圖（見本院卷六第161頁）比對，17號租約範圍於102年確實有空地比增加之情形，然至104年航測影像圖（見本院卷六第165頁）顯示地表上之綠色範圍則有增加，空地範圍下降，是被告所稱因改種果樹，初期植栽尚非密集等語，乃有可能影響航測影像圖之判讀，原告楊陳寶貴等15人未再舉證證明被告王萬有於航測影像所指未為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影像圖認定被告王萬有有未自任耕作情事。

(4)18號租約

原告楊陳寶貴等15人主張被告王進興、王進益、王進德耕作範圍於102、104、106、107年之下方荒蕪雜亂等語，並提出航測影像圖為憑（見本院卷六第159、161、163、165、167、169、171、173頁），被告則抗辯18號

01 租約使用土地96年至101年期間則改種植地瓜葉，自102
02 年起，部分乃改種植果樹、部分仍保留種植蔬菜、亦有
03 部分搭設棚架用以種植絲瓜或胡瓜等作物，種植之初植
04 栽尚非密集等語，經本院核對101年之航測影像圖（見
05 本院卷六第231、237頁），與102年之航測影像圖（見
06 本院卷六第161頁）比對，18號租約範圍於102年確實有
07 空地比增加之情形，被告抗辯地表之作物有更換之情
08 形，應有可能，且至104年航測影像圖（見本院卷六第1
09 65頁）顯示地表上之綠色範圍則有增加，空地範圍下
10 降，是被告所稱因改種果樹，初期植栽尚非密集等語，
11 自有可能影響航測影像圖之判讀，原告楊陳寶貴等15人
12 未再舉證證明被告王進興、王進益、王進德於航測影像
13 所指未為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影像
14 圖認定被告王進興、王進益、王進德有未自任耕作情
15 事。

16 (5)19號租約

17 原告楊陳寶貴等15人主張被告王進發、王紹任、王子銓
18 耕作範圍於100年、102年出現雜物，106年、107年上方
19 已未耕種，108年搭設棚架仍未作耕種等語，並提出航
20 測影像圖為憑（見本院卷六第155、157、159、161、16
21 7、169、171、173頁），被告則抗辯19號租約使用土地
22 範圍，左側相鄰為臺北市○○區○○段0○段000地號土
23 地（下稱107地號土地），原告楊陳寶貴等15人指稱之
24 雜物部分應屬位在107地號土地；位在系爭土地部分係
25 因堆放肥料，且為避免肥料接觸雨水融化及防止淹水，
26 乃覆蓋白色防水布等語，查原告提出100年、102年航測
27 影像圖，以紅框標示之範圍因與107地號土地相鄰，是
28 否均為系爭土地之範圍，業經被告否認，且屬於系爭土
29 地範圍內航測影像圖顯示白點部分，亦經被告抗辯係以
30 防水布遮蓋肥料，另土地未耕作使用部分，可能係因輪
31 作翻土、鋪設防曬網，致拍攝影像呈現未見作物之情

01 形，亦無法執航測影像拍攝之成果，認定被告王進發、
02 王紹任、王子銓有未自任耕作情事，原告楊陳寶貴等15
03 人未再舉證證明被告王進發、王紹任、王子銓於航測影
04 像所指未為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影
05 像圖認定被告王進發、王紹任、王子銓有未自任耕作情
06 事。

07 (6)20號租約

08 原告楊陳寶貴等15人主張被告王萬藏耕作範圍於91、96
09 年間左側有堆放雜物，持續至106年，100年間下方出現
10 水塘，107年間左側改堆放貨櫃等語，並提出航測影像
11 圖為憑（見本院卷六第147、149、151、153、155、157、
12 167、169、171、173頁），被告則抗辯91、96年間係因
13 堆放肥料、農業機具等物，以防水布遮蓋，因而於航測
14 影像出現白點，水塘部分係因枯水期需作為灌溉使用等
15 語，業據其提出現場照片為證（見本院卷六第271-289
16 頁），被告既否認原告楊陳寶貴等15人主張航測影像圖
17 判讀內容，本院認亦有可能係因被告擺放肥料、農業機
18 具等物而影響航測影像部分區域是否作為耕作之判斷，
19 且水塘部分亦未經原告楊陳寶貴等15人提出其他事證證
20 明被告王萬藏非用以作為灌溉使用，自無法執航測影像
21 拍攝之成果，認定被告王萬藏有未自任耕作情事，原告
22 楊陳寶貴等15人未再舉證證明被告王萬藏於航測影像所
23 指未為耕作區域之真實情況，本院尚難僅憑航測影像圖
24 認定被告王萬藏有未自任耕作情事。

- 25 5.原告楊陳寶貴等15人主張另以臺北市政府產業發展局就系
26 爭土地申請農業用地作農業使用證明認定遭駁回為由，主
27 張被告未將系爭土地作為農業使用云云，並提出該局108
28 年11月18日北市產業農字第1086036727號函為憑（見本院
29 卷二第85頁），然被告所耕作之系爭土地經本院勘驗均仍
30 為被告所自任耕作，業經認定如前，原告可否申請農用證
31 明，要與被告是否自任耕作之認定無涉，況系爭土地上尚

01 存有其他範圍非屬被告所耕作，原告無法取得農用證明，
02 亦不排除係因其他非被告耕作範圍所致，原告楊陳寶貴等
03 15人主張此部分主張，亦不足取。

04 6.綜上，原告楊陳寶貴等15人主張被告未自任耕作系爭土
05 地，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定主張系爭租
06 約無效，並無理由。

07 (三)原告楊陳寶貴等15人主張被告未繳付地租，積欠租金已達2
08 年之總額，依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定主
09 張系爭租約規定終止系爭租約，有無理由？

10 1.承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍應以
11 約定之主要作物繳租，但經出租人同意，得依當地當時市
12 價，折合現金或所種之其他作物繳付之，耕地三七五減租
13 條例第九條定有明文。此項規定純為便利佃農自由經營而
14 設，故不問佃農改種其他作物，能否獲較豐之利益，一律
15 仍以原約定之主要作物繳租，其擬以現金或所之其他作物
16 付租者，非經出租人同意不可（最高法院58年台上字第11
17 61號判決參照）。

18 2.經查，系爭土地於出租人為陳懿轅時期，即由陳懿轅向承
19 租人收取現金方式替代繳交稻穀，此有被告提出相關繳租
20 單據可證（見本院卷三第175-179、195、241-259、301-3
21 25頁），足認系爭土地原出租人陳懿轅即已同意以給付現
22 金替代繳交稻穀之方式，由被告繳付現金，被告抗辯陳懿
23 轅有與被告或原承租人達成以給付現金替代繳交稻穀之變
24 更合意等語，核屬有據。

25 3.次查，證人鍾代書（原名：鍾啟明）於本院審理時結證
26 稱：我從102年底開始處理系爭土地收租、轉交事宜，因
27 為陳美壽有取得99地號土地所有權，所以陳美壽找我瞭解
28 租佃契約的租金交付的問題，後來陳美壽有跟地主聯繫，
29 當時是由黃淑慎跟胡玉鳳的先生陳行盛到陳美壽家，因為
30 我對他們之間的租金交付跟金額有興趣，當時我也一同前
31 往陳美壽家中，佃農的租金交給我，我就轉交給黃淑慎跟

01 陳行盛，總金額是18,200元。其中黃淑慎跟他家人的部分
02 是4,247元，陳行盛的部分也是4,247元。當時黃淑慎很清
03 楚全部租約的租金情形，有告訴我一個年度全部租約總共
04 為18,200元，由於有數個租約，有不同的佃農，所以當時
05 是跟各個佃農去收取租金，102年當時的佃農全部都有交
06 給我，我確實有收到18,200元，我有去瞭解要如何交付給
07 地主，其中黃淑慎的部分，包含黃淑慎、陳詩涵、陳瑞臨
08 的租金4,247元；其中陳行盛的部分，包含陳行盛、陳世
09 文、陳季鵬的租金4,247元；其中陳美壽為3,033元。其餘
10 的部分我有去調閱99地號土地的謄本，我再逐一去拜訪地
11 主，瞭解租金要如何交付，其中楊陳寶貴、楊文靜分配租
12 金1,820元，有到楊陳寶貴家中交給楊陳寶貴；其中李藍
13 萍、李公權、李光倫分配租金1,820元，因為有信託關係
14 認識，有用匯款的方式將租金匯款給李藍萍；其中張紫燕
15 分配租金1,011元，當時沒有找到本人，是找到張紫燕任
16 職的建設公司職員何秀貞，第一次記得是到內湖路交付現
17 金；其中何書蕾分配租金580元，由於宗教活動認識何書
18 蕾，直接與她聯繫，何書蕾有請其配偶郭志祥來跟我聯
19 絡，是以匯款方式將租金匯款過去；其中何燕玲分配租金
20 431元，由於與何書蕾是姊妹關係，就一併匯款過去；其
21 中吳志成、吳結祥分配租金337元、674元，透過仲介公司
22 取得兩位的帳號，再匯款過去。出租人並無向我質疑租金
23 數額，我就是用總額18,200元，再依照出租人的持分比例
24 下去計算，截至110年出租人沒有跟我反應租金不足的問題等語（見本院卷五第182-184、185、187-188頁），足
25 見證人鍾代書有受託處理系爭土地之收租事宜，並將收取
26 之租金交付予原告及部分之原出租人，並有證人鍾代書製
27 作租金轉交表在卷可證（見本院卷三第83、89、101、10
28 9、119、129、137頁），且經證人鍾代書證述為其所製
29 作，並以交付現金或轉帳方式處理轉交予出租人事宜等語
30 （見本院卷五第184-187頁），堪信系爭土地之出租人對
31

01 於由證人鍾代書代為收取102年至109年間之租金，並無任
02 何異議。

03 4.又證人鍾代書證稱：系爭土地之耕地租約（其中含系爭租
04 約）之年度租金總額為18,200元，係自原告黃淑慎、訴外
05 人陳行書得知等語（見本院卷五第189頁），且被告於102
06 年至106年間係繳交年度租金共16,400元，平均每筆租約
07 繳付金額為2,200元（本件租約共6筆，另尚有溪沙字第14
08 號1筆），自107年起至109年間係繳交年度租金共18,200
09 元，平均每筆租約繳付金額為2,600元等情，有其等提出
10 轉交租金及委託費用簽收單、收據、現金簽收單為證（見
11 本院卷三第199-213頁），102年間之各筆租約租金數額2,
12 200元，亦與出租人為陳懿轅時所收取之金額相符一節，
13 有陳懿轅出具收據在卷可稽（見本院卷三第175-177
14 頁），益見系爭土地於102年至109年間之租金，係以年度
15 租金總額16,400元及18,200元為計算，原告於上開期間既
16 未曾要求被告以臺北市政府所公告之稻穀換算表金額進行
17 繳租，而係接受由證人鍾代書轉交租金數額為準，被告抗
18 辯兩造於102年至109年間已合意以上開年度租金總額16,4
19 00元及18,200元，即各筆租約分別為2,200元、2,600元為
20 系爭租約之租金數額等語，核屬有據。至原告楊陳寶貴等
21 15人主張應以臺北市政府所公告之稻穀換算表金額進行繳
22 租云云，本院認兩造於109年以前已合意以2,200元、2,60
23 0元之金額繳納各筆租約之租金，原告楊陳寶貴等15人此
24 部分主張，並不足採。

25 5.原告楊陳寶貴等15人復主張被告提出繳付租金收據有欠
26 缺，應認該年度為未繳租金云云，惟查，租金收據本有可能
27 因時間流逝而滅失，原告於102年至109年間就被告繳租
28 情形並未有何異議，且證人鍾代書亦證稱被告於上開期間
29 均有繳付租金自不能以被告無法提出部分收據為由，遽認
30 未提出收據之該年度為未繳納租金，況原告於成為系爭土
31 地之共有人及系爭租約之出租人時，理應向系爭租約之前

一出租人確認被告繳租情形，若被告確實未有繳租，或欠繳部分租金，於證人鍾代書代收租金時即應為反映，由證人鍾代書處理收租，然證人鍾代書證述出租人均未有何異議等語，已如前述，顯見原告楊陳寶貴等15人係於本件訴訟提起後，始就租金數額不足而爭論，其主張被告未提出繳付租金收據，即認該年度未繳付租金云云，難認可採。

6.至證人即原告何書蕾配偶郭志祥於本院審理時證稱：其係自111年1月10日始受地主委託代為向佃農收取租金，其知悉102年起至109年止均係由鍾代書代為收受並繳納租金，每年確實均有收受鍾代書匯入原告何書蕾第一銀行帳戶之租金等語（見本院卷五第190-191頁），並有委託書1紙在卷可稽（見本院卷三第147頁），足認證人郭志祥係於111年1月10日起始受託處理系爭租約租金收取事宜，則證人郭志祥認應以臺北市政府所公告之稻穀換算表金額進行繳租，乃係與被告間是否得重為合意租金收取事宜，自無從影響兩造間逾109年以前係合意以2,200元、2,600元為各筆租約數額之判斷。

7.綜上，被告於102年至109年間均有繳付約定租金予原告，並無積欠租金之情事，原告於成為出租人時，亦不曾就被告有欠繳租金之情事提出催告，或委請證人鍾代書代為處理，則原告楊陳寶貴等15人主張被告未繳付地租，積欠租金已達二年之總額，依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定主張系爭租約規定終止系爭租約，並無理由。

五、綜上所述，原告提起本件確認訴訟及依民法第455條、第767條第1項中段及第821條規定，請求：(一)確認原告與被告王萬春間就系爭土地之15號租約之耕地租賃關係不存在；(二)被告王萬春應將系爭土地如附圖標示乙之農作物及雜物清除、標示B之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(三)確認原告與被告王安祥、王安鑫間就系爭土地之16號租約之耕地租賃關係不存在；(四)被告王安祥、王安鑫應將系爭土地如附圖標示丙之農作物及雜物清除，並將占用土地返

還予原告及共有人全體；(五)確認原告與被告王萬有間就系爭土地之17號租約之耕地租賃關係不存在；(六)被告王萬有應將系爭土地如附圖標示己之農作物及雜物清除、標示F之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(七)確認原告與被告王進興、王進益、王進德間就系爭土地之18號租約之耕地租賃關係不存在；(八)被告王進興、王進益、王進德應將系爭土地如附圖標示戊之農作物及雜物清除、標示E之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(九)確認原告與被告王進發、王紹任、王子銓間就系爭土地之19號租約之耕地租賃關係不存在；(十)被告王進發、王紹任、王子銓應將系爭土地如附圖標示甲之農作物及雜物清除、標示A之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體；(十一)認原告與被告王萬藏間就系爭土地之20號租約之耕地租賃關係不存在；(十二)被告王萬藏應將系爭土地如附圖標示丁之農作物及雜物清除、標示C、D之地上物拆除，並將占用土地返還予原告及共有人全體，均無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

民事第二庭 法 官 蔡子琪

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 8 日

書記官 周苡彤

附表

編號	租約	承租人	原承租	承租	109年12月30日士林區公所
----	----	-----	-----	----	-----------------

			人	面積	會勘
1	溪沙字第15號	王萬春	同左	1131m ²	耕作範圍內種有百香果、芥菜、四季豆等農作物，並有1座鐵皮建物（大小約30平方公尺）堆放物品。
2	溪沙字第16號	王安祥 王安鑫	王萬榮	1131m ²	耕作範圍內種有香菜、薄荷等農作物，並有1個貨櫃（大小約4平方公尺）堆放物品
3	溪沙字第17號	王萬有	同左	1131m ²	耕作範圍內種有柚子、香蕉等農作物，並有1座資材室（大小約3~4平方公尺）堆放物品。
4	溪沙字第18號	王進興 王進益 王進德	柳仙丹	1131m ²	耕作範圍內種有水蜜桃、釋迦等農作物
5	溪沙字第19號	王進發 王紹任 王子銓	王萬成	1131m ²	耕作範圍內種有甘藍、白菜、蔥等農作物，並有1座鐵皮建物（大小約20平方公尺）堆放物品，部分堆放廢棄物
6	溪沙字第20號	王萬藏	同左	1131m ²	耕作範圍內種有地瓜葉、高麗菜、筒蒿等農作物，並有1座鐵皮建物（大小約20平方公尺）堆放物品