

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2315號

原告 游芳章

兼 上

訴訟代理人 游峯賓

原告 游勝雄

被告 張清煙

訴訟代理人 曾浩銓律師

陳樹村律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就坐落台中市○○區○○○段○○○地號(承租面積約0.0二九一公頃)，同段二一二地號(承租面積約0.三九一公頃)，同段二一二之二地號(承租面積約0.二五一三二公頃)等三筆土地之耕地租賃關係不存在。

二、被告應將坐落台中市○○區○○○段○○○○○地號土地，其上如附圖即台中市大甲地政事務所民國一一三年十月十五日土地複丈成果圖所示，編號A部分、面積五.二二平方公尺即原房屋基礎位置，編號B部分、面積三0.五九平方公尺即原房屋基礎位置，編號C部分、面積三.七六平方公尺即原房屋基礎位置，編號D部分、面積十一.八三平方公尺即原房屋基礎位置，編號E部分、面積四五.二七平方公尺即水泥鋪面位置，編號F部分、面積五一.0三平方公尺即菜園位置，編號G部分、面積一六一.二三平方公尺即柏油鋪面位置等地上物予以拆除，並將前項所示土地返還予原告。

01 三、原告其餘之訴駁回。

02 四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

03 五、本判決第二項於原告以新台幣伍佰捌拾壹萬捌仟元供擔保
04 後，得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物交付
05 前，以新台幣壹仟柒佰肆拾伍萬貳仟元為原告預供擔保後，
06 得免為假執行。

07 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 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
11 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應
12 由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，
13 由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，
14 司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非
15 經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例(下稱減租
16 條例)第26條第1項、第2項前段分別定有明文。經查：兩造
17 就坐落台中市外埔區新六分段189(承租面積約0.0291公頃，
18 下稱189地號土地)、212(承租面積約0.391公頃，下稱212地
19 號土地)、212之2(承租面積約0.251132公頃，下稱212之2地
20 號土地，與189、212地號等2筆土地合稱系爭土地)地號等3
21 筆土地，訂立中外永字第66號耕地租賃契約(下稱系爭租約)
22 之租佃關係發生爭議，原告於起訴前向台中市外埔區公所
23 (下稱外埔公所)耕地租佃委員會申請調解，因調解不成立而
24 移送台中市政府耕地租佃委員會進行調處，嗣因被告不服調
25 處結果，經台中市政府移送法院審理等情，此有台中市政府
26 民國113年8月9日府授地權字第1130219677號函及所附調處
27 程序筆錄等相關資料可參(參見本院卷第9~185頁)，是原告
28 3人提起本件租佃爭議事件訴訟即為合法，先予敘明。

29 二、又「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
30 之基礎事實同一，不在此限。」、「不變更訴訟標的，而補
31 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追

01 加。」，民事訴訟法第255條第1項第2款及第256條分別設有
02 規定。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基
03 礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有
04 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
05 連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
06 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
07 以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審
08 理，進而為統一解決紛爭者即屬之(參見最高法院100年度台
09 抗字第716號民事裁判意旨)。本件原告3人起訴時原聲明：
10 「一、被告違反減租條例第16條不自任耕作規定，申請租約
11 終止，收回出租耕地，被告應將坐落台中市○○區○○○段
12 000○○000○○0號，面積分別為0.0291公頃、0.391公
13 頃、0.251132公頃之地上物拆除，將土地交還予原告及其他
14 共有人。二、願供擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院
15 卷第207頁)。嗣於113年9月11日言詞辯論期日當庭以言詞更
16 正聲明為：「一、被告應將坐落台中市○○區○○○段000
17 ○○○○○0地號土地，面積0.0291公頃、0.391公頃、0.
18 251132公頃之地上物拆除，並將土地交還予原告。」，其餘
19 不變等情，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第249頁)。又於1
20 13年11月25日具狀追加民法第767條第1項為請求權基礎，及
21 追加聲明第1項前段「被告違反減租條例第16條不自任耕作
22 規定，申請租約終止」(按：原告之真意應為「確認兩造間
23 就系爭土地之耕地租賃關係不存在」)等情，有該日民事追
24 加準備書狀可稽(參見本院卷第341、344頁)。本院審酌原告
25 上開更正請求，其中113年9月11日更正聲明部分，係不變更
26 訴訟標的，而為補充及更正事實上陳述，並非訴之變更或追
27 加；另於113年11月25日具狀更正聲明及增加民法第767條第
28 1項規定為請求權基礎部分，原訴與追加新訴之原因事實均
29 係基於兩造間就系爭土地之耕地租賃關係，因被告未自任耕
30 作而無效，乃請求被告拆除系爭土地之地上物及返還系爭土
31 地，2者之主要爭點相同，各請求利益主張在社會生活上具

01 有關連性，而就原訴之訴訟及證據資料在審理過程得在追加
02 新訴之審理予以利用，使先後2請求在同一程序獲得解決，
03 避免重複審理之勞費，是原告所為追加新訴與原訴間之請求
04 基礎事實同一，依前揭民事訴訟法第255條第1項第2款及最
05 高法院100年度台抗字第716號民事裁判意旨，亦非訴之變更
06 或追加，原告此部分追加聲明及請求權基礎，毋庸徵得被告
07 同意，尚無不合，應予准許。

08 三、另確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段著有明文。
10 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(參見最
13 高法院52年台上字第1240號民事判決先例要旨)。原告主張
14 兩造間就系爭土地之系爭租約已因被告不自任耕作而無效，
15 已為被告所否認，則兩造間就系爭土地之耕地租賃關係是否
16 仍繼續存在即不明確，攸關原告是否得收回系爭土地使用收
17 益，主觀上對系爭土地行使權利之法律上地位處於不安狀
18 態，而此不安狀態得以法院之確認判決予以除去，故應認有
19 即受確認判決之法律上利益存在，原告以聲明第1項提起消
20 極確認訴訟，依前揭民事訴訟法第247條第1項前段規定，亦
21 無不合，併准許之。

22 貳、實體部分：

23 一、原告方面：

24 (一)原告起訴主張：

25 1、系爭土地原為原告3人之被繼承人游秋日所有，於52年2月
26 26日與被告之被繼承人張萬于簽訂系爭租約，租期為50年
27 1月1日至55年12月31日止，共計6年，嗣每6年換約1次，
28 且因游秋日、張萬于分別於不詳時間死亡後，兩造繼承取
29 得系爭租約權利，最近1次於110年6月17日經台中市政府
30 地政局核定續訂租約6年，租期自110年1月1日起至115年1
31 2月31日止。

01 2、又系爭土地之使用分區均為特定農業區農牧用地，被告承
02 租使用系爭土地後即應作為農業使用，並應自任耕作，詎
03 被告在未經原告同意，擅自在212之2地號土地鋪設水泥、
04 搭建房屋、衛浴、水塔等設施，不自任耕作，違反減租條
05 例第16條規定。嗣原告3人曾寄發112年10月6日台中文心
06 路郵局第1043號存證信函(下稱112年10月6日存證信函)通
07 知承租人即被告於112年11月15日前需自行拆除房屋、水
08 塔及移除雜物等，並將土地恢復農用，但被告未於期限內
09 恢復農用，台中市外埔區耕地租佃委員會建議適當補償後
10 終止系爭租約，惟原告3人均不同意。又外埔公所承辦人
11 員曾於112年12月4日辦理現場會勘圖，發現貨櫃屋(房屋
12 一)內部雖有7包肥料及肥料噴灑器(原告3人主張該物品係
13 被告於會勘前臨時放入貨櫃屋內)，但裡面尚有被單、泡
14 棉地墊、木質地板和衣櫃(參見本院卷第342頁圖一，上揭
15 物品皆經承辦人確認無誤)，而被告僅存放7包肥料，遠不
16 及其承租耕地面積達6700平方公尺之使用量，且距下期水
17 稻施肥期(隔年2月初開始插秧)至少還有2個月，依常理無
18 須於2個月前即先購買肥料囤積。又該貨櫃屋內有寢具，
19 合理懷疑該貨櫃屋係供被告睡覺之房間，並有居住之事
20 實。

21 2、212之2地號土地現況部分面積確有搭建磚造房屋、水塔、
22 貨櫃屋及衛浴設施等未作農業使用之情事，另台中市政府
23 於113年4月3日即調處前再次派員至現場勘查，系爭土地
24 現況無其他變動(同段213地號土地之房舍前於212之2地號
25 土地上有鋪設道路)，惟貨櫃屋已移除，其餘地號土地均
26 有作農業使用。另被告雖抗辯稱系爭土地上放置物品僅佔
27 承租土地面積約1%多云云，然依內政部93年3月10日台內
28 地字第930066140號函略以：「耕地三七五減租條例第16
29 條第1項、第2項規定之執行方式，如有下列各款情形之一
30 者，……(三)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法
31 建築房屋或堆放廢棄物等，無論係耕地之全部或一部，均

01 屬『未自任耕作』；依減租條例第24條，承租人違反第16
02 條第1項規定者，處拘役或科400元以上4000元以下罰
03 金。」；內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787
04 號函亦稱：「查耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項
05 規定：『承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉
06 租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由
07 出租人收回自行耕種或另行出租。』。前述所謂無效，係
08 指原訂租約無待於另為終止之表示，當然向後失其效力，
09 租賃關係因而歸於消滅而言。」，是被告既已違反減租條
10 例第16條未自任耕作規定，其主張地上設施為前出租人同
11 意興建，且已存在20餘年，並無確切證據以資證明，無從
12 考究。故被告違反減租條例第16條及台中市私有耕地租賃
13 契約書第8、9點約定不自任耕作之事實，系爭租約即屬無
14 效。爰依減租條例第16條第1項、第2項、第24條、民法第
15 767條第1項、第2項規定，請求被告拆除系爭土地之地上
16 物，並將系爭土地交還予原告3人。

17 3、並聲明：(1)如主文第1、2項所示。(2)被告應將189、212
18 地號土地上之地上物拆除，並將土地交還予原告3人。(3)
19 願供擔保請准宣告假執行。

20 (二)對被告抗辯之陳述：

21 1、被告雖否認在系爭土地上有居住事實，爰補充說明如
22 下：

23 (1)被告在系爭土地上設置之貨櫃屋、搭建磚造衛廁、其他建
24 物、水塔、家電、廚具、衛浴設備及家具等居家生活設備
25 與用品，卻否認在212之2地號土地建造原證6照片上所示
26 之房屋一、二、三(下分別稱房屋一、房屋二、房屋三)、
27 水塔及廁所，然原告3人於109年12月27日晚間以不同角度
28 拍攝現場照片，可見貨櫃屋內燈火通明，此為被告居住在
29 屋內之實證(參見本院卷第326頁，圖一)。

30 (2)房屋一即貨櫃屋分成2部分，貨櫃屋和相連建物屋頂為烤
31 漆板和木材搭建，四周牆面為烤漆板、雨棚及黑網和鋁

01 門，地板是水泥地，屋簷下有電燈(參見本院卷第327頁，
02 圖二、三)。建物內整齊擺放電視、冰箱等電器及躺椅、
03 桌椅、雜物 and 神桌等家具，且裝有電燈供晚上照明(參見
04 本院卷第328頁，圖四)。又家電、家具係居家生活用品，
05 並非農作必需品，故上揭設施及用品非屬單純農用，而係
06 供居住使用。

07 (3)被告固抗辯稱將廚房及廚具放置在房屋二外，多屬臨時設
08 施，並無久住計畫云云。惟依常理判斷，廚房及廚具放在
09 屋內或屋外與是否居住在屋內無關，且該屋內有切菜砧
10 板、做菜鍋具、桶裝瓦斯及碗等物品(參見本院卷第328
11 頁，圖五)，即可證確有居住之事實。

12 (4)原告3人寄發112年10月6日存證信函通知被告違法建造房
13 屋等地上物，違反系爭租約，要求被告應於112年11月15
14 日前自行拆除地上物及將土地恢復農用等語，但原告3人
15 於112年11月19日到場查看拍照時，地上物尚未移除(參見
16 本院卷第329頁，圖六)。又被告抗辯稱其衛浴設備僅有1
17 間坐式馬桶、1間蹲式馬桶，並無任何淋浴設備，應屬農
18 用便利措施云云。然上開衛浴間裡有電熱水器、蓮蓬頭等
19 淋浴設備，並且有沐浴用品，衛浴間旁亦有洗衣機及電燈
20 照明(參見本院卷第330頁，圖七)，而該衛浴設備、沐浴
21 用品和洗衣機等均係生活用品，非農作必需品，足認上揭
22 設施和用品均非單純農用，而係供居家生活使用。

23 (5)被告所承租系爭土地面積達6700餘平方公尺，1個水塔儲
24 水量遠不及農地使用量，故該水塔即非灌溉稻田之用。況
25 系爭土地旁邊有灌溉溝渠，不需儲水灌溉，且被告於113
26 年8月28日將水塔移除後，工人仍可在212之2地號土地上
27 噴農藥(參見本院卷第331頁，圖八)，可見被告裝設水塔
28 亦非單純農用，而係儲存居家用水。

29 2、原告3人就台中市大甲地政事務所(下稱大甲地政所)113年
30 10月29日甲地二字第1130009379號函(下稱113年10月29日
31 函)及檢附之113年10月15日土地複丈成果圖(下稱附圖)部

01 分，均無意見。惟附圖所示編號F菜園部分係水泥鋪面，
02 水塔原位於編號C、D間；編號A、B、C、D、E、F、G所示
03 之地上物，包含水泥鋪面、柏油鋪面、棚架、水溝及磚牆
04 等皆非農用，故被告確已違反減租條例第16條規定，系爭
05 租約無效，需全部移除及恢復農用(參見本院卷第343頁，
06 圖二)。又附圖所示編號A、B、D部分之房屋目前已不存在
07 部分，原告3人僅就編號A、B部分不爭執，編號D部分仍有
08 水泥鋪面，而編號E水泥鋪面及編號G柏油鋪面部分，並非
09 原告鋪設，應係被告鋪設。

10 二、被告方面：

11 (一)原告3人雖主張被告在212之2地號土地建造原證6房屋一、
12 二、三、水塔及廁所等，上開地上物非供農業使用，而認
13 被告有不自任耕作，依減租條例第16條規定系爭租約無
14 效，請求被告拆屋還地等情，惟查：

15 1、被告否認有不自任耕作情形，依臺灣高等法院臺中分院
16 (下稱臺中高分院)104年度重上字第186號、最高法院100
17 年度台上字第1526號、90年度台上字第1565號、107年度
18 台上字第562號等民事裁判意旨，及民事訴訟法第277條規
19 定，應由原告3人負舉證之責。然原告3人僅提出原證6照
20 片，並未證明被告有不自任耕作情形，原告3人此部分主
21 張為無理由。

22 2、房屋一部分，此為破舊貨櫃屋(參見本院卷第48、49頁)，
23 用以存放被告農耕所需農具、肥料等必要器材，係屬農用
24 便利之設施，未脫自任耕作範圍。又該貨櫃屋空間狹小、
25 內部堆滿雜物，且無床鋪可供人過夜居住，顯非供人居住
26 使用之地上物，遑論其占用212之2地號土地面積甚小，並
27 不影響系爭土地耕作之目的。

28 3、房屋二部分，該地上物係於系爭租約成立前即已存在，該
29 基地本並非約定供被告耕作之用，此可函調航照圖證明。
30 又依鈞院卷第48、50頁所示之磚屋及水塔圖，房屋二占用
31 212之2地號土地面積甚小，高度亦未達一般成年男子身

01 高，無法供人居住在內，且不影響系爭土地耕作之目的，
02 自不得據此認定被告有不自任耕作情事。另關於炒菜鍋、
03 煮湯鍋及瓦斯桶等物，係因被告確於系爭土地上務農，農
04 事繁忙時需要費時整天才能完成，被告於中午時需有器具
05 臨時烹煮簡易午餐果腹，隨即繼續忙於農務，故炒菜鍋、
06 煮湯鍋及瓦斯桶等物亦屬供農用便利措施。遑論依一般社
07 會通念，應會將廚房及廚具放置在長期久住之建物內，而
08 不會放在屋外，將廚房或廚具放置在屋外者多屬臨時設
09 施，並無久住計畫，故房屋二部分確非供被告居住使用，
10 原告3人主張被告有居住在房屋二乙事，顯與常理不符。

11 4、房屋三部分，被告因房屋一即貨櫃屋已老舊及多處漏水，
12 致內部存放之肥料、除草劑多次受潮而毀損，遂另行放置
13 在房屋三貨櫃屋內(參見本院卷第236頁)，並計畫將房屋
14 一存放之農具、肥料及除草劑等農用器具搬至房屋三存
15 放，故房屋三亦屬農用便利設施。又原告3人發現被告欲
16 將上揭物品放置在房屋三時，隨即向被告提出異議，被告
17 因原告3人之異議而將房屋三搬離。

18 5、廁所部分，該廁所如鈞院卷第48頁所示之衛浴設備圖，僅
19 有1間坐式馬桶、1間蹲式馬桶，並未有任何淋浴設備，可
20 見該廁所係被告於耕作時有如廁需求始為使用，而廁所內
21 所附熱水器係因被告農耕時會流汗及經常弄髒衣物、身體
22 等，若未清洗即返回實際居住之門牌號碼台中市○○區○
23 ○路00○0號房屋(下稱57之5號房屋)，即會弄髒57之5號
24 房屋，被告遂在廁所內裝設熱水器做簡易清洗使用。準
25 此，附圖編號A部分之廁所僅係農用便利措施，遑論該廁
26 所占用面積甚小，並不影響耕作之目的。

27 6、水塔部分，原告3人固主張被告將水塔拆除後仍可在農地
28 上噴灑農藥，該水塔並非單純農用云云，此為被告否認
29 之，因該水塔係被告用以灌溉耕地及稀釋農藥使用，原告
30 3人主張被告設有水塔而認為系爭租約無效，為避免誤會
31 而將水塔拆除，原告自不得因水塔拆除後，被告仍可噴灑

01 農藥，遽認水塔並非農用設施。

02 (二)被告就大甲地政所113年10月29日函及附圖表示意見如
03 次：

- 04 1、被告就附圖編號A部分廁所面積部分不爭執，該廁所目前
05 已不存在；編號B即房屋一部分，目前已搬走，僅剩棚
06 架，故編號B部分占用面積並非30.59平方公尺；編號C部
07 分不爭執；編號D部分目前已不存在；編號E水泥鋪面部
08 分，非被告鋪設；編號F菜園部分，符合耕作使用；編號G
09 柏油鋪面部分，亦非被告鋪設。
- 10 2、附圖編號B所示貨櫃及棚架即房屋一部分，並非供被告居
11 住使用，此由鈞院104年度訴字第52號民事判決及107年度
12 2920號和解筆錄(下稱另案，參見本院卷第122、129~13
13 1、133~157、159~177頁)可知，被告於109年12月15日
14 前係居住在212之2地號土地旁即門牌號碼台中市○○區○
15 ○路○○巷00號房屋(下稱15號房屋)內，於109年12月15
16 日前並未放置任何貨櫃或搭設棚架在212之2地號土地上，
17 且無實際居住在房屋一之情事，此有系爭土地於103年3月
18 GOOGLE街景圖截圖(參見被證1)可證。又被告於109年12月
19 15日將15號房屋返還予訴外人即林游素梅等6人後，即與
20 被告配偶搬遷至訴外人即被告之子張家和同住在57之5號4
21 樓透天房屋(參見被證2)內，因57之5號房屋並非與15號房
22 屋均坐落在系爭土地，且被告仍繼續在系爭土地務農，方
23 約於109年12月間購置老舊貨櫃(即附圖編號B部分貨櫃及
24 棚架)放置於212之2地號土地上(參見本院卷第327頁)，是
25 附圖編號B之貨櫃屋及棚架用途並非供被告居住使用，而
26 係被告放置農藥、農具等農用器具使用，係屬農用便利措
27 施。
- 28 3、原告3人主張如鈞院卷第328頁圖四所示之桌子、板凳椅
29 子、冰箱及電視等物，欲證明被告有居住在附圖編號B之
30 貨櫃及棚架等情事(被告否認)云云，然被告放置上開物品
31 係因平時均在系爭土地上耕作，中午休息時間為避烈日而

01 在附圖編號B所示貨櫃及棚架稍作休憩、看電視新聞後，
02 旋即投入農耕工作，此與務農常情相符。又被告會放置冰
03 箱係因有臨時冷藏蔬果或中午便當之用，且因被告老邁眼
04 力不佳，附圖編號B部分設有棚架，並非每個角落均有充
05 足陽光，故被告在此裝設1、2顆電燈係為用於方便尋找物
06 品之用，不得遽以上述理由即認被告有居住事實，遑論被
07 告有57之5號房屋可供居住，實無捨該房屋不住而住在破
08 舊、漏水且無空調設備之貨櫃屋內之理。

09 (三)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保
10 請准免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭土地原為原告3人之被繼承人游秋日所有，於52年2月
13 26日與被告之被繼承人張萬于簽訂系爭租約，租期為50年
14 1月1日至55年12月31日止，共計6年，嗣每6年換約1次，
15 且因游秋日、張萬于分別於不詳時間死亡後，兩造繼承取
16 得系爭租約權利，最近1次於110年6月17日經台中市政府
17 地政局核定續訂租約6年，租期自110年1月1日起至115年1
18 2月31日止。

19 (二)被告自109年12月起在212-2地號土地上先後搭建房屋一、
20 二、三及衛浴、水塔等設施，原告3人曾寄發112年10月6
21 日存證信函通知被告應於112年11月15日前需自行拆屋、
22 水塔及移除雜物，並將系爭土地恢復農用，但被告未於期
23 限內恢復。

24 (三)本院於113年10月15日會同兩造及大甲地政所測量員實地
25 履勘系爭土地現場及測量，勘測結果如附圖所示編號A廁
26 所、編號B即房屋一、編號D部分目前均已不存在；編號B
27 分僅剩棚架；編號D、E及編號F菜園部分，路面仍有水泥
28 鋪設；編號G部分仍有柏油鋪設；至189、212地號等2筆土
29 地仍作為農業使用，依現況並無水泥、柏油鋪面或其他地
30 上物存在。

31 四、兩造爭執事項：

01 (一)原告主張被告承租系爭土地，有違反減租條例第16條第1
02 項規定未自任耕作之情事，系爭租約無效，是否可採？

03 (二)原告訴請確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在，
04 是否有理由？

05 (三)原告3人依減租條例第16條第1項、第2項、民法第767條第
06 1項、第2項規定，請求被告拆除系爭土地之地上物，並將
07 系爭土地交還予原告3人，是否有據？

08 五、法院之判斷：

09 (一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如
11 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
12 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
13 抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
14 駁回原告之請求(參見最高法院72年度台上字第4225號民
15 事裁判意旨)。另認定事實所憑之證據，固不以直接證據
16 為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關
17 係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推
18 理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理
19 為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷(參見最高法院9
20 3年度台上字第2058號民事裁判意旨)。再負舉證責任之當
21 事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始
22 盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待
23 證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判
24 斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院
25 原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使
26 待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該
27 事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責
28 任(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。
29 又減租條例第16條規定：「承租人應自任耕作，並不得將
30 耕地全部或一部轉租於他人(第1項)。承租人違反前項規
31 定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出

01 租(第2項)。」，據此，原告3人主張被告承租系爭土地耕
02 作，有違反減租條例第16條規定不自任耕作情事，系爭租
03 約為無效乙節，已為被告所否認，即應由原告3人就其主
04 張被告未自任耕作之有利於己事實負舉證責任，必俟原告
05 3人盡其舉證責任後，被告始就其抗辯事實負舉證責任，
06 以符前揭民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配法
07 則，倘其中一造當事人無法舉證或舉證不足，法院即無從
08 為有利於該造當事人之認定。

09 (二)又民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，
10 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法
11 官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於
12 訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事
13 人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁
14 判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為
15 與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第
16 1029號民事裁判意旨)。原告主張被告承租使用系爭土地
17 後，先後在212之2地號土搭建房屋一、二、三、衛浴設備
18 (馬桶、蓮蓬頭等)及水塔等設施，房屋內附設有廚房、廚
19 具(炒菜鍋、湯鍋、碗盤等)、瓦斯桶、桌椅、電視機、電
20 冰箱、電熱水器等物品之事實，已為被告不爭執，且於11
21 3年7月11日民事答辯狀及113年12月13日民事答辯二狀自
22 承上情在卷(參見本院卷第320、321、351、352頁)，是依
23 前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台
24 上字第1029號民事裁判意旨，被告就原告3人此部分主張
25 應屬自認，此項自認即有拘束兩造當事人及法院之效力，
26 法院應認被告此部分自認之事實為真正，並據為裁判之基
27 礎，在未經被告合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之
28 事實相反之認定。

29 (三)原告主張被告承租系爭土地，有違反減租條例第16條第1
30 項規定未自任耕作之情事，系爭租約無效，為有理由：

31 1、減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租

01 人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以
02 承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在
03 自任耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原
04 因(參見最高法院70年台上字第4637號民事判決先例意
05 旨)。又減租條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承
06 租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約
07 無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而
08 歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在，故出租人應有
09 租賃物返還請求權，此觀諸同條項後段：「得由出租人收
10 回自行耕種或另行出租」之規定自明(參見最高法院80年
11 台再字第15號民事判決先例意旨)。準此，減租條例第16
12 條第2項所謂原定租約無效，係以租約所訂之土地全部為
13 準；如同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆
14 轉租他人或不自任耕作者，原訂租約全部為無效，其未轉
15 租他人或尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租
16 人得就該未轉租或自任耕作部分之土地併請求收回(參見
17 最高法院73年度台上字第112號民事裁判意旨)。且承租人
18 不自任耕作之情形，縱僅存在於承租土地之一部，不論其
19 面積多寡，全部租約亦屬無效；所謂無效，係當然無效，
20 並不待出租人主張。故耕地租約無效後，除兩造有另行成
21 立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示同意
22 承租人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換
23 訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力(參見最高法院
24 92年度台上字第2494號民事裁判意旨)。

25 2、原告3人主張被告承租系爭土地耕作，有違反減租條例第1
26 6條第1項規定未自任耕作之情事，雖為被告所否認，並以
27 上情抗辯。然依原告3人提出被告在212之2地號土地建造
28 或放置房屋一、二、三，衛浴設備(馬桶、蓮蓬頭等)及水
29 塔等設施，房屋內附設有廚房、廚具(炒菜鍋、湯鍋、碗
30 盤等)、瓦斯桶、桌椅、電視機、電冰箱、電熱水器等物
31 品相關照片各情(參見本院卷第233~237、326~331、34

01 2、343頁)，已據被告自認前揭設備皆為其設置無誤，核
02 與外埔公所於112年12月4日即系爭租佃爭議調解前派員會
03 勘，及台中市政府於113年7月3日即系爭租佃爭議調處前
04 派員會勘，分別拍攝之現場照片，暨會勘紀錄、系爭土地
05 航照圖等移送資料相符，而被告在212地號土地設置前揭
06 各項設施之行為，在外埔公所調解及台中市政府調處後，
07 均一致認定被告確有違反減租條例第16條第1項規定未自
08 任耕作之事實，系爭租約即屬無效，亦有台中市外埔區耕
09 地租佃委員會調解程序筆錄及台中市政府耕地租佃委員會
10 調處程序筆錄各1件在卷可憑(參見本院卷第9~185頁)，
11 應認原告此部分主張堪以採信。

12 3、又本院曾於113年10月15日上午囑託大甲地政所指派測量
13 員會同兩造履勘系爭土地現場及測量，確認212之2地號土
14 地上原有房屋一、二、三部分均有拆除不存在，原房屋一
15 位置部分尚有棚架1座，原房屋二位置部分尚遺存磚頭鋪
16 設之混凝土基礎，原房屋三位置部分目前為柏油鋪面之道
17 路，而現場菜園位置部分為舊有之廁所及有水泥鋪面之地
18 上物等，另原有廁所及衛浴設備(馬桶、蓮蓬頭等)及水塔
19 等設施，前揭房屋內、外附屬設備之廚房、廚具(炒菜
20 鍋、湯鍋、碗盤等)、瓦斯桶、桌椅、電視機、電冰箱、
21 電熱水器等物品均已移除不存在，至於189、212地號土地
22 上則仍做為農業使用，以前及目前使用現況並無水泥、柏
23 油等鋪面或其他地上物存在各節，製有勘驗筆錄及現場照
24 片可按。另系爭土地經實測結果，在212之2地號土地上確
25 有如附圖所示編號A部分、面積5.22平方公尺即原房屋基
26 礎位置，編號B部分、面積30.59平方公尺即原房屋基礎位
27 置，編號C部分、面積3.76平方公尺即原房屋基礎位置，
28 編號D部分、面積11.83平方公尺即原房屋基礎位置，編號
29 E部分、面積45.27平方公尺即水泥鋪面位置，編號F部
30 分、面積51.03平方公尺即菜園位置，編號G部分、面積16
31 1.23平方公尺即柏油鋪面位置等地上物存在，另189、212

01 地號土地上並無原告現場指界之地上物存在等情，亦有大
02 甲地政所113年10月29日函及檢送附圖可稽(參見本院卷第
03 275~301頁)。是依本院履勘現場所見及附圖所示，原有
04 房屋一、二、三部分、廁所及水塔等設施、與上揭廚具、
05 家具及家電用品等設備雖已移除而不存在，但被告既已自
06 認確有前揭房屋、廁所及水塔等地上物與廚具、家具及家
07 電用品置放等事實，並參酌外埔公所及台中市政府分別派
08 員會勘現場拍攝照片所示，堪認被告上揭自認事項與事實
09 相符，故縱令被告確已將212地號土地之地上物大致移除
10 (仍遺有原房屋位置基礎、水泥及柏油鋪面存在)，僅能認
11 為被告在原告3人提出系爭租佃爭議事件調解、調處及進
12 入訴訟程序後，確有將212之2地號土地回復原狀之行為
13 (但回復並不完整、確實)，惟仍不影響被告在以前(自承
14 於109年12月15日以後施設，參見民事答辯二狀，本院卷
15 第351頁)確有未經原告同意擅自搭建、設置房屋一、二、
16 三部分、廁所及水塔等設施，與廚具、家具及家電用品等
17 設備，而就系爭土地之1部(即212之2地號土地)不自任耕
18 作之事實認定。

19 4、至被告雖否認有何未自任耕作情事，並以上情抗辯，原告
20 亦提出相關照片否認被告抗辯事實。惟查：

21 (1)所謂「農用便利設施」，應係輔助農地耕作使用之設施，
22 例如供農民放置肥料、農藥及農具等農用設備之工寮及其
23 他可短暫遮風避雨之簡易處所，縱令農忙抽空用餐或中途
24 短暫休息，使用一般摺疊桌或簡便桌椅已足，罕見將衛浴
25 設備(馬桶、蓮蓬頭等)及廚具(炒菜鍋、湯鍋、碗盤等)、
26 瓦斯桶、電視機、電冰箱、電熱水器等生活家電用品裝設
27 在農用工寮內？尤其被告平時僅「1人」務農，務農時若
28 有如廁之生理需求，並有安裝馬桶必要，何需安裝2套馬
29 桶(坐式及蹲式各1)，顯違常情？又一般農業灌溉用水，
30 農民大多使用農田水利署(或改制前農田水利會)設置之灌
31 溉溝渠，農田缺水期於必要時設置抽水馬達抽取河水或地

01 下水灌溉，少有設置水塔儲水做為灌溉用水者(尤其被告
02 承租系爭土地面積逾6000平方公尺，在缺水期不可能單憑
03 1個水塔之儲水量供應上開面積之灌溉用水)；另一般農民
04 大多日出而作、日落而息，若非農忙必要時，罕有夜間仍
05 在農地附近逗留不返家休息之理，而依原告3人提出於109
06 年12月27日夜間拍攝照片顯示原房屋一即貨櫃屋內部燈火
07 通明(參見本院卷第326頁)，被告復不爭執上開照片之真
08 正，則被告於當日夜間究竟何以滯留在該貨櫃屋內不返回
09 住處休息，原因不明，原告3人質疑被告應係在該貨櫃屋
10 內居住生活乙事，尚非全然無憑？是被告在212之2地號土
11 地設置之前揭地上物，顯然逾越一般人認知之「農用便利
12 設施」，自無法排除被告曾在前揭貨櫃屋等地上物居住生
13 活之可能性，參酌前揭最高法院70年台上字第4637號民事
14 判決先例等意旨，被告所為自屬減租條例第16條第1項規
15 定之不自任耕作情形，並依最高法院80年台再字第15號民
16 事判決先例及73年度台上字第112號民事裁判等意旨，於
17 被告不自任耕作而違反減租條例第16條第1項規定即109年
18 12月間時，系爭租約即歸於無效，不待原告3人為終止租
19 約之意思表示，自109年12月間以後即失其效力，租賃關
20 係因此歸於消滅。另被告在系爭土地不自任耕作部分固僅
21 在212之2地號土地上，但因189、212地號等2筆土地與212
22 之2地號土地係在同1份之系爭租約內，故系爭租約無效，
23 當然包括被告尚為自任耕作之189、212地號等2筆土地部
24 分，亦失其租賃依據至明。

25 (2)又被告雖否認附圖編號E部分之水泥鋪面、編號G部分之柏
26 油鋪面為其所施設，且212之2地號土地上原有磚屋係原告
27 3人之祖父於40年前同意被告之父張萬于使用，衛浴設備
28 亦使用逾20年云云，亦為原告3人所否認，並為上開主
29 張。本院認為系爭土地於50年間即出租予被告之父張萬于
30 耕作使用，迄今逾60年，而系爭租約於97年4月間變更承
31 租人名義為被告，距今亦16年有餘，且依本院於113年10

01 月15日履勘現場所見，上開水泥及柏油等鋪面尚有修補痕
02 跡，在被告或其父親承租系爭土地耕作後，依常情自不可
03 能同意由原告3人鋪設水泥或柏油路面，被告此部分抗辯
04 即與一般人認知之經驗法則有違，尚無可採。從而，應認
05 上開水泥及柏油鋪面為被告或其父親所鋪設，始符常情。
06 至於原告3人之祖父是否於40年前同意被告之父建造磚
07 屋，及衛浴設備是否存在逾20年以上，均應由被告就該2
08 項有利於己事實負舉證責任，但被告迄至本件言詞辯論終
09 結時並未提出任何積極證據證明，此部分抗辯亦難遽信為
10 真正。

11 (四)原告訴請確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在，
12 為有理由：

13 被告既於上揭時間確有違反減租條例第16條第1項規定不
14 自任耕作情事，依同條第2項規定，系爭租約至遲即自109
15 年12月間歸於無效，不待原告3人另為終止系爭租約之表
16 示，已如前述，則原告訴請確認兩造間就系爭土地之耕地
17 租賃關係不存在，為有理由，應予准許。

18 (五)原告3人依民法第767條第1項規定，請求被告拆除212之地
19 號土地之地上物，並將系爭土地交還予原告3人，亦有理
20 由：

21 又民法第767條第1項前段、中段規定：「所有人對於無權
22 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
23 權者，得請求除去之。」，民法第767條前段、中段分別
24 設有規定。是兩造間就系爭土地之系爭租約已為無效，
25 被告繼續占有使用系爭土地，即欠缺法律上正當權源，應
26 屬無權占有，而坐落212之2地號土地上如附圖編號A~G所
27 示之原有房屋位置基礎、棚架、菜園、水泥及柏油鋪面等
28 地上物，亦非合法占有，故原告3人訴請將坐落212之2地
29 號土地之地上物拆除後，將系爭土地全部交還予原告3
30 人，洵屬正當，應予准許。至於坐落189、212地號等2筆
31 土地，目前確仍作為農業使用，其上並無原告3人主張之

01 地上物存在，故原告3人訴請拆除坐落189、212地號土地
02 之地上物，尚嫌無憑，不應准許。

03 六、綜上所述，被告承租系爭土地耕作後，確有違反減租條例第
04 16條第1項規定不自任耕作情事，依同條第2項規定，系爭租
05 約即為無效，故原告3人訴請確認兩造間就系爭土地耕地租
06 賃關係不存在，及請求被告將坐落212之2地號土地如附圖編
07 號A~G所示之地上物拆除，並將系爭土地全部交還予原告3
08 人，均有理由，應予准許。至於坐落189、212地號等2筆土
09 地上並無原告3人主張之地上物存在，原告3人訴請拆除坐落
10 189、212地號土地之地上物，為無理由，應予駁回。

11 七、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原
12 告勝訴即主文第1項部分為確認判決，並非給付判決，其性
13 質不適於為強制執行，此部分假執行之聲請於法不合，不應
14 准許；又原告勝訴即主文第2項部分，核與法律規定相符，
15 爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告3人其餘假執行之
16 聲請，因訴經駁回而失其依據，併駁回之。

17 八、再本件事證已臻明確，被告雖於113年11月25日言詞辯論期
18 日聲請訊問證人即其孫女張季淳，欲證明被告另有實際居住
19 處所，並無在附圖編號B所示房屋居住之情事云云(參見本院
20 卷第339頁)。然依前述，被告違反減租條例第16條規定而不
21 自任耕作之事實，與被告是否另有實際居住在57之5號房屋
22 內乙事無涉，且原告3人亦未主張另有第3人與被告同住在系
23 爭土地上之情形，尤其證人張季淳既為被告之孫女，屬直系
24 2親等血親，若通知到庭作證，其故為袒護被告之證言，亦
25 為人之常情，自難期有客觀公正之證言，故本院認為尚無通
26 知證人張季淳到庭作證之必要，被告此部分調查證據之聲請
27 不應准許。又兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與
28 本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘
29 明。

30 參、結論：本件原告3人之訴為一部有理由、一部無理由，依民
31 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392

01 條第2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

03 民事第一庭 法官 林金灶

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

08 書記官 張哲豪