臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1820號

原告 簡世源

簡英美

簡淑真

簡文彬

兼 共 同

訴訟代理人 張世娟（即簡世雄之承受訴訟人）

被告 劉玉常

訴訟代理人 劉玉滿

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就附表所示土地之租約字號：榮和字第30號租約之耕地三七五租賃關係不存在。

被告應拆除坐落臺南市○○區○○段000-0、000、000-0地號土地如附圖即臺南市新化地政事務所民國113年1月10日土地複丈成果圖所示：編號A，面積149.3平方公尺、編號B，面積117.6平方公尺、編號C，面積77平方公尺之建物、編號E，面積5.3平方公尺之鐵皮屋，並將附表所示土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議

01 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
02 條第1項、第2項前段定有明文。經查：兩造間之租佃爭議業
03 經臺南市左鎮區公所耕地租佃委員會調解不成立，再經臺南
04 市政府耕地租佃委員會調處後，當事人於調處決議送達15日
05 內未表示意見，視為調處不成立，臺南市政府遂將本件租佃
06 爭議事件移送本院，有臺南市政府民國112年10月26日府地
07 籍字第1121372526號函暨所附租佃爭議卷宗在卷可稽（本院
08 卷第11-176頁），則本件耕地租佃爭議事件既已踐行調解、
09 調處程序，起訴自屬合法。

10 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
11 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟
12 法第168條定有明文。上開條文所定之承受訴訟人，於得為
13 承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
14 訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
15 他造，民事訴訟法第175條、第176條分別定有明文。經查：
16 本件起訴時原告之一簡○○於起訴後之112年11月8日死亡，
17 其繼承人除配偶張○○外，其他簡○○之兄弟姐妹簡○○、
18 簡○○、簡○○均聲明拋棄繼承，有簡○○除戶謄本、繼承
19 系統表、拋棄繼承權聲明書、家事聲請狀、張○○戶籍謄
20 本、臺灣臺北地方法院113年1月9日北院英家元113年度司繼
21 字第28號函在卷可參（本院卷第395-405頁、第415-417
22 頁），張○○具狀聲明承受訴訟簡○○之訴訟，並由本院將
23 繕本送達被告（本院卷第407頁），依法已生承受訴訟效
24 力。

25 三、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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 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
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
30 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
31 判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意

01 旨參照)。經查：原告主張兩造間就附表所示10筆土地(下
02 稱系爭土地)有榮和字第30號耕地三七五租約(下稱系爭租
03 約)，因被告有未自任耕作之情形，構成耕地三七五減租條
04 例第16條第2項租約無效之事由，兩造就系爭租約之租賃關
05 係不存在，為被告所否認，堪認兩造間就系爭租約之租賃關
06 係是否存在有所不明，而該狀態得以確認判決將之除去，依
07 前揭說明，原告有即受確認判決之法律上利益，原告提起本
08 件確認之訴，於法尚無不合。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：系爭土地為原告所共有，應有部分各為5分之1。
11 兩造間就系爭土地訂有系爭租約，惟被告於86年間在承租範
12 圍內之臺南市○○區○○段000-0、000、000-0地號土地
13 (下稱000-0、000、000-0地號土地)及非承租範圍之同段0
14 00-00地號土地(下稱446-11地號土地)興建門牌號碼臺南
15 市○鎮區○○00號一層樓建物(下稱00號建物)即臺南市新
16 化地政事務所(下稱新化地政)113年1月10日土地複丈成果
17 圖(下稱附圖)所示：編號A，面積149.3平方公尺、編號
18 B，面積117.6平方公尺、編號C，面積77平方公尺、編號D，
19 面積1.1平方公尺之建物(就編號A、B、C部分下稱系爭建
20 物)供被告及其家人包含訴外人即被告胞弟劉○○居住使
21 用，嗣又於000-0、000-00地號土地興建附圖所示：編號E，
22 面積5.3平方公尺、編號F，面積8.9平方公尺之鐵皮屋(就
23 編號E部分下稱系爭鐵皮屋)經營檳榔攤，被告上開行為構
24 成耕地三七五減租條例第16條第2項不自任耕作，系爭租約
25 應全部無效並向後失效，故確認系爭租約之租賃關係不存
26 在。被告所有系爭建物、系爭鐵皮屋無權占有原告共有系爭
27 土地，爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟。並聲
28 明：如主文第1、2項所示。

29 二、被告則以：被告母親死亡後被告為戶長，被告於86年間出資
30 翻修65號建物，被告係65號建物所有人，當時要翻修65號建
31 物，劉○○亦同意，且與被告家人一同居住於00號建物，直

01 到劉○○死亡。被告興建附圖所示編號E、F鐵皮屋至今超過
02 10年，當時興建係做檳榔攤使用。000-0、000、000-0地號
03 土地上固有系爭建物、系爭鐵皮屋，然被告於86年間翻修系
04 爭建物有經過訴外人即當時地主簡○○同意。並聲明：原告
05 之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)系爭土地為原告共有，應有部分各為5分之1。

08 (二)兩造間就系爭土地訂有系爭租約。

09 (三)門牌號碼臺南市○鎮區○○里○○00號建物即附圖所示編號
10 A，面積149.3平方公尺、編號B，面積117.6平方公尺、編號
11 C，面積77平方公尺、編號D，面積1.1平方公尺之建物（即6
12 5號建物）及編號E、面積5.3平方公尺、編號F、面積8.9平
13 方公尺之鐵皮屋之所有人為被告。被告於86年成為承租人
14 後，翻修系爭建物及興建系爭鐵皮屋，翻修系爭建物時，劉
15 ○○也同意，且一同居住於系爭建物直到劉○○死亡，系爭
16 建物自翻修完成迄今為被告及其家人居住使用。

17 四、兩造爭執事項：

18 (一)被告是否有耕地三七五減租條例第16條第2項未自任耕作之
19 情形？原告確認系爭租約之租賃關係不存在，有無理由？

20 (二)原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除附圖編號A、
21 B、C、E，並將系爭土地返還予原告，有無理由？

22 五、得心證之理由：

23 (一)被告有耕地三七五減租條例第16條第2項未自任耕作之情
24 事，原告確認系爭租約之租賃關係不存在，為有理由：

25 1.按承租人應自任耕作，承租人違反此項規定時，原訂租約無
26 效，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項前段定有明
27 文。耕地三七五減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕
28 作，係指承租人應以承租之土地供自己耕作而言，如承租人以
29 承租土地轉租、借予他人使用、建築房屋居住或其他非耕
30 作之用，均在不自任耕作之列（最高法院84年度台上字第10
31 5號判決意旨參照）。如同一租約內有多筆土地，承租人將

01 其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租約全部為
02 無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃
03 依據，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土地并請求收
04 回（最高法院73年度台上字第112號、99年度台上字第339號
05 判決意旨參照）。

06 2.系爭土地為原告共有，應有部分各為5分之1，兩造間就系爭
07 土地訂有系爭租約，續約租期至115年12月31日止，有臺南
08 市左鎮區公所112年11月30日左所民字第1120887169號函暨
09 耕地三七五租約（租約字號：榮和字第30號）之歷史資料、
10 租約副本、85年耕地三七五租約登記申請書、94年申領耕地
11 三七五減租租約副本、104、110年租約申請書在卷可佐（本
12 院卷第319-321頁、左鎮區公所卷第41-51頁、第53頁、第11
13 3-147頁），堪認為真。依上開系爭租約之歷史資料所示，
14 被告與其胞弟劉○○於85年間申請繼承其等父親劉○○之系
15 爭租約權利，經准予辦理承租人變更為被告與劉○○。被告
16 於86年間經劉○○同意，於000-0、000、000-0、000-00地
17 號土地出資翻修00號建物，被告自陳於距今10年以前，於00
18 0-0、000-00地號土地上興建鐵皮屋作為檳榔攤之用，已如
19 前述。

20 3.00號建物南北兩側建物屋頂有部分坍塌外露，其屋內堆放雜
21 物及雜草、雜樹叢生；00號建物前廳屋內則擺放沙發、桌椅
22 等傢俱，前廳兩側分別為臥房，後方（西側）為廚房及儲藏
23 室；00號建物之東側有種植芭樂，該芭樂園南側臨路處皆有
24 以鐵絲圍籬與他人土地區隔，經地政人員表示000-0地號土
25 地北側及同段000-0地號土地上均為雜木，同段000-0地號土
26 地除西側種植部分芭樂外，亦有部分雜木、部分香蕉坐落，
27 同段000-0地號土地為部分龍眼及香蕉等果樹、部分雜樹，
28 同段000地號土地為雜樹，同段000-0地號土地上有雜樹、雜
29 草；00號建物、鐵皮屋坐落於承租範圍內之部分分別即附圖
30 所示編號A、B、C（即系爭建物）、編號E（即系爭鐵皮屋）
31 等情，經本院函囑新化地政派員會同本院及兩造於112年12

01 月27日履勘現場查明屬實，並有本院勘驗測量筆錄、現場照
02 片、附圖在卷可憑（本院卷第351-392頁、第425頁），堪認
03 為真實。

04 4.足見，被告於86年間經同為耕地三七五租約之承租人劉○○
05 之同意，翻修00號建物，系爭建物自翻修完成迄今為被告及
06 其家人居住使用，劉○○亦一同居住於系爭建物直至104年7
07 月17日死亡等情，已如前述，並有劉○○之戶籍資料可憑，
08 況被告於距今10年前興建系爭鐵皮屋作為檳榔攤之用，亦如
09 前述，依前揭規定及說明，被告於86年間翻修興建00號建物
10 供自己及其家人居住使用，已與為便利耕作供存放農具或短
11 暫休息之農舍有間，足見被告確有不自任耕作情事。

12 5.被告抗辯其翻修00號建物時經斯時地主簡○○同意，並提出
13 承諾書為證（本院卷第301頁），然此承諾書為被告、劉○
14 ○單方所出具，且細譯其內容係記載「為就近耕作與管理，
15 故須搭建農舍一間」，而系爭建物係作為被告及其家人日常
16 居住使用，已如前述，非屬以耕作為目的或為便利耕作所建
17 之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，足知00
18 號建物與承諾書所指農舍不符，且承諾上並無簡○○之簽名
19 或蓋印表明同意之意，無從認定楊○○已為同意之意思表
20 示，況被告嗣後又興建系爭鐵皮屋作為檳榔攤之用，亦有不
21 自任耕作情事，是被告上開抗辯難為有利於其之認定。

22 6.基上，被告確有耕地三七五減租條例第16條第2項未自任耕
23 作之情事，依耕地三七五減租條例第16條第1、2項之規定，
24 系爭租約即為全部無效，是原告訴請確認兩造間系爭租約之
25 租賃關係不存在，於法有據。

26 (二)原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物及系
27 爭鐵皮屋，並將系爭土地返還予原告，於法有據：

28 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
30 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
31 之訴，被告以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，

01 係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552
02 號判決意旨參照）。

03 2.系爭建物及系爭鐵皮屋為被告所有，又兩造間之系爭租約無
04 效而租賃關係不存在，已如前述，被告並未舉證其所有系爭
05 建物及系爭鐵皮屋占有原告共有之000-0、000、000-0地號
06 土地及被告占有系爭土地具合法權源，是原告依民法第767
07 條第1項規定，請求被告拆除系爭建物及系爭鐵皮屋，並將
08 系爭土地返還原告，自屬有據。

09 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段之規定，請
10 求確認兩造間就系爭土地之系爭租約之租賃關係不存在；被
11 告應拆除系爭建物及系爭鐵皮屋，並將系爭土地返還原告，
12 為有理由，應予准許。

13 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
14 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
17 民事第二庭 法 官 楊亞臻

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
22 書記官 陳雅婷

23 附表：

24

編號	臺南市○○區○○段	面積（平方公尺）
1	000-0地號土地	548
2	000-0地號土地	330
3	000-0地號土地	223
4	000-0地號土地	3,390
5	000-0地號土地	432
6	000地號土地	320

(續上頁)

01

7	000-0地號土地	1,014
8	000地號土地	717
9	000-0地號土地	680
10	000-0地號土地	1,290