

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第357號

原告 黃順德

黃花

許震東

許美津

許美都

許美娥

李侯明女

李楊鈞

李政道

李清惠

李清燕

李清萍

黃光明

黃麗雲

01	0000000000000000	
02		黃金城
03	0000000000000000	
04	0000000000000000	
05		黃世東
06		黃彩卿
07	0000000000000000	
08		李麗華
09		李麗香
10	0000000000000000	
11		溫黃彩鑾
12	0000000000000000	
13		黃彩華
14	0000000000000000	
15	0000000000000000	
16	0000000000000000	
17		劉李連治 生前最後住所：臺北市大同區市○
18	0000000000000000	
19		張金全
20	0000000000000000	
21		張錦上
22		張美月
23	0000000000000000	
24		張塗金
25	0000000000000000	
26		張月春
27	0000000000000000	
28		黃世全
29	0000000000000000	
30	0000000000000000	
31	0000000000000000	

01	黃素月
02	0000000000000000
03	黃素娥
04	0000000000000000
05	黃素玲
06	0000000000000000
07	0000000000000000
08	黃素瑛
09	0000000000000000
10	許鄭昭儀
11	0000000000000000
12	許明仁
13	0000000000000000
14	許淑嬋
15	0000000000000000
16	許淑娟
17	0000000000000000
18	許承琪
19	0000000000000000
20	李玉婷
21	0000000000000000
22	江昭忠
23	0000000000000000
24	江昭正
25	0000000000000000
26	0000000000000000
27	0000000000000000
28	江錦欣
29	0000000000000000
30	江柳青
31	0000000000000000

01 陳穩旭

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 陳韻如

06 0000000000000000

07 江美好

08 江淑芬

09 林建宏

10 0000000000000000

11 林子婷

12 江淑珍

13 0000000000000000

14 張玉鳳

15 0000000000000000

16 鄭潤宏

17 0000000000000000

18 林素美

19 0000000000000000

20 尤仕豪

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 尤仕昂

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 共同訴訟代理人 郭啟榮律師

28 被 告 李廖甬

29 李秋萍

30 李華禎

01 李中順

02 0000000000000000
03 共同訴訟代理人 曾國龍律師
04 許嘉芬律師
05 被 告 李忠桔
06 0000000000000000
07 0000000000000000

08 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國一一三年十二月五日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告連帶負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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
16 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
17 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
18 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
19 機關，耕地三七五減租條例（下稱三七五條例）第二十六條
20 第一項定有明文。本件原告就與被告間耕地租約爭議申請新
21 北市深坑區耕地租佃委員會租佃爭議調解，調解不成後移由
22 新北市政府耕地租佃委員會調處，因被告仍不服調處結果，
23 經新北市政府於民國一一三年一月九日移送本院審理。

24 二、次按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所
25 在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項亦有明定。原告
26 依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條
27 規定請求被告將原告與訴外人共有、坐落新北市深坑區文山
28 段第二四一、二四二、二四三、二五一、七〇五地號土地
29 （下依序簡稱二四一號地、二四二號地、二四三號地、二五
30 一號地、七〇五號地，合稱本件土地）返還原告共有，及將

二四三號地地上貨櫃、二五一號地地上水池、七〇五號地地上水泥鋪面、鐵皮屋棚、廣告鐵架清除（見卷(二)第十一、十二頁書狀），為因不動產物權涉訟，而本件土地坐落本院管轄區域內，依前揭法條，專屬本院管轄。

三、原告劉李連治於本院審理中之一一三年四月九日死亡，惟劉李連治前業委任郭啟榮律師為訴訟代理人（見卷(一)第三五頁、卷(二)第三一頁），依民事訴訟法第一百七十三條前段規定，爰不當然停止訴訟程序。

四、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、三、七款、第二項規定甚明。原告原請求被告將本件土地返還原告共有，及清除二四三、二五一、七〇五號地上貨櫃、水池、水泥鋪面、鐵棚、鐵架（見卷(二)第十一、十二頁書狀），於一一三年八月二十六日依本院闡明更正聲明第一項返還土地之請求為：被告應將本件土地返還予原告及其他共有人（見卷(二)第三六七頁筆錄），同年十一月二十六日再變更原聲明第二項關於清除地上物之請求為將七〇五號地上水泥鋪面清除，將面積九・五八平方公尺地上鐵棚、面積〇・二七平方公尺廣告鐵架基座拆除，將二四三號地上貨櫃一只移除，以及將二五一號地上面積一〇七・一一平方公尺水池廢除、回復原狀，將北側（應為南側之誤，以下逕予更正）、西側磚造水池圍牆拆除（見卷(二)第四七五、四七六頁書狀），於同年十二月五日復依本院闡明更正該部分之請求為：被告應將七〇五號地上水泥鋪面及如附圖即新北市新店地政事務所同年十月二十九日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示鐵棚、編號B所示廣告招牌拆除，將二四三號地上貨櫃一只移除，將二五一號地上如附圖編號C所示水池填平，將水池南側、西側圍

01 牆拆除（見卷(三)第三五頁筆錄）；原告前述變更，訴訟標的
02 相同、基礎事實同一，僅係具體明確其請求之內容（含依勘
03 驗測量結果明確請求清除、拆除、移除、填平之地上物位置
04 及面積），不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告表示
05 同意（見卷(三)第三六頁筆錄），於法自無不合，本院爰就變
06 更後之訴為裁判。

07 五、被告李忠桔經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
08 訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由
09 其一造辯論為判決，合先敘明。

10 貳、實體方面

11 一、原告部分：

12 （一）訴之聲明：

13 1 被告應將本件土地（即坐落新北市深坑區文山段第二四
14 一、二四二、二四三、二五一、七〇五地號土地）返還予
15 原告及其他共有人。

16 2 被告應將七〇五號地上水泥鋪面及如附圖（即新北市新店
17 地政事務所一一三年十月二十九日土地複丈成果圖）編號
18 A所示鐵棚、編號B所示廣告招牌拆除，將二四三號地上
19 貨櫃一只移除，將二五一號地上如附圖編號C所示水池填
20 平，將水池南側、西側圍牆拆除。

21 3 願供擔保請准宣告假執行。

22 （二）原告起訴主張：本件土地原為原告等人之先祖黃則卯所
23 有，於五十五年五月二十五日由黃則卯之孫黃世熾與被告
24 之被繼承人李水訂立耕地租佃契約（下稱本件租約），約
25 定由李水依三七五條例規定向黃世熾租用本件土地作為耕
26 地使用，以稻穀為正產物，每年租金為一八六九台斤稻
27 穀，於每年六月、十一月間給付，並依法登記在案（即北
28 深阿字第二號），而陸續續約、登記；本件土地現所有人
29 為原告五十四人（尤仕豪、尤仕昂繼承黃懷萱）及許武明
30 （由許淑智、許淑媛、許峻睿繼承）、黃吳如玉、黃紫
31 洋、張黎玲、黃瑜芳、黃紫濤、黃泰嘉共六十三人共同共

有，承租人李水則由被告五人繼承，本件租約租賃期限至一一四年十二月三十一日止。惟其中七〇五號地於一〇八年底即經全部鋪設水泥，且搭蓋鐵棚供停放車輛、放置回收物及豎立廣告鐵架，完全無法耕作，二四三號地於一一〇年六月間經放置貨櫃一只，其餘面積達二二八・九三平方公尺之土地部分作為道路使用，空地亦未耕作，二五一號地則於一〇八年底挖設面積達一〇七・一一平方公尺之景觀水池、變更用途，二四一號地、二四二號地上多為雜物、少部分竹子林，未見經濟作物，前述地上物已變更本件土地原地形地貌，對本件土地共有人之財產權產生重大損害，足見被告有不自任耕作、不為耕作情事。依三七五條例第十六條第二項、第十七條第一項第四款規定，本件租約應屬無效，原告亦已於一一二年七月二十八日以存證信函為終止本件租約之意思表示，該信函於同年月三十一日、八月四日到達被告，本件租約已經消滅，被告已無繼續占有本件土地之權源，爰依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條規定，請求被告將本件土地返還予全體共有人，並將七〇五號地上水泥鋪面及如附圖編號A所示鐵棚、編號B所示廣告招牌拆除，將二四三號地上貨櫃一只移除，將二五一號地上如附圖編號C所示水池填平，將水池南側、西側圍牆拆除。

二、被告部分：

（一）被告李廖甬、李秋萍、李華禎、李中順部分

1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

2 被告李廖甬、李秋萍、李華禎、李中順以本件租約原由黃世熾出租予李水耕作，於九十八年間辦理分戶耕作，承租人變更為李水、李四郎二人，嗣李水、李四郎死亡，被告為李四郎之繼承人，繼承本件租約承租人地位，並續約至一一四年十二月三十一日止；原告僅為本件土地六十三名共有人其中五十四人，當事人不適格；三七五條例第十六

條第二項所謂違反第一項自任耕作規定，限於轉租、承租人將耕地借予他人使用、交換耕作或擅自變更用途等不合耕地租佃契約之積極行為，與同條例第十七條第一項第四款消極之不予耕作、任其荒蕪不同；本件土地其中七〇五號地上水泥鋪面、棚架、廣告鐵架均非被告所設置，水泥鋪面除部分成為道路一部外，部分為門牌號碼新北市○○區○○里○○號建物聯外通路，鐵棚處原為溪畔陡坡無法耕作，後經主管機關施作擋土牆，方遭訴外人設置棚架停放車輛、放置回收物，廣告鐵架基座位在北部第二高速公路聯絡道排水系統上，二五一號地上水池內水流係天然地形匯集形成，供被告灌溉使用，水泥構造及欄杆、磚牆、排水溝渠等均為深坑區公所所設置，用以防止水池崩塌、人員跌落及池水滿溢，並非被告擅自變更用途，二四三號地上貨櫃為被告放置農具、肥料、臨時休息之用，性質為農舍，道路為阿柔市民活動中心聯外道路，均非被告所設置，本件租約自不因之無效，除貨櫃外，被告亦無從清除、拆除、填平等，且被告確有在本件土地上耕作，無繼續一年以上不自任耕作情事，況原告僅為本件租約出租人出租人其中五十四人，無從終止本件租約等語，資為抗辯。

（二）被告李忠桔部分

被告李忠桔經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張本件土地原為原告等人之先祖所有，於五十五年五月二十五日由黃世熾與李水訂立耕地租佃契約即本件租約，並依法登記在案（即北深阿字第二號），本件土地現所有人為原告五十四人與許淑智、許淑媛、許峻睿、黃吳如玉、黃紫洋、張黎玲、黃瑜芳、黃紫濤、黃泰嘉共六十三人公同共有，承租人則由被告五人繼承，本件租約租賃期限至一一四年十二月三十一日止，惟其中七〇五號地即經全部鋪設水泥，且搭蓋鐵棚供停放車輛、放置回收物及豎立廣告鐵架，

二四三號地於一一〇年六月間經放置貨櫃一只，其餘面積達二二八・九三平方公尺之土地部分作為道路使用，二五一號地經挖設面積達一〇七・一一平方公尺之水池，原告曾於一一二年七月二十八日以存證信函為終止本件租約之意思表示，該信函於同年月三十一日、八月四日到達被告之事實，業據提出土地登記謄本、地籍圖謄本、臺灣省臺北縣私有耕地租約、相片、桃園永安郵局第三七四號存證信函暨掛號郵件收件回執，並引用新北市深坑區公所會勘紀錄暨相片為證（見卷(一)第一三五至一五五、一七一至一九一頁、卷(二)第四七至二一六頁），核屬相符。

關於本件土地原由黃世熾與李水訂立本件租約，約定由李水依三七五條例規定向黃世熾租用本件土地作為耕地使用，以稻穀為正產物，每年租金為一八六九台斤稻穀，於每年六月、十一月間給付，並依法登記在案（北深阿字第二號），本件租約現出租人為本件土地全體共有人即原告五十四人與許淑智、許淑媛、許峻睿、黃吳如玉、黃紫洋、張黎玲、黃瑜芳、黃紫濤、黃泰嘉共六十三人，承租人為被告五人，租賃期間至一一四年十二月三十一日止一節，並經本院職權查證屬實，有新北市深坑區公所覆函暨耕地三七五租約登記清查表、租約登記簿、租約影本、土地登記謄本可稽。

關於本件土地其中七〇五號地全部經鋪設柏油或水泥，如附圖編號A所示、面積九・五八平方公尺部分經設立金屬棚架供停放車輛或放置資源回收物，如附圖編號B所示、面積〇・二七平方公尺部分經架設大型金屬廣告支架基座，其中二五一號地如附圖編號C所示、面積一〇七・一一平方公尺部分經設置混凝土石壁面之水池，水池西側、南側並設有磚造矮牆，其中二四三號地上置有一藍色、設有一門二窗之貨櫃屋，屋內放置數張椅子、鋤頭、數把鏟子、手推車等工具及肥料、雨鞋等物品，如附圖編號D所示、面積二二八・九三平方公尺部分經鋪設柏油通路，路旁設有編號540113、540114號路燈，並經本院會同兩造及地政人員現

場勘驗、測量明確，有勘驗筆錄、相片、新北市新店地政事務所覆函暨土地複丈成果圖可按（見卷(二)第三九七至四三一頁）。

以上情節並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張本件租約因被告違反三七五條例第十六條第一項規定，或有第十七條第一項第四款情事，為無效或經終止，被告喪失繼續占有使用本件土地之權源部分，則為被告李廖甬、李秋萍、李華禎、李中順否認，辯稱：七〇五號地上水泥鋪面、金屬棚架及廣告支架、二五一號地上水池及西側、南側池畔矮牆、二四三號地上柏油路均非被告設置，二四三號地上貨櫃則為農舍，均非屬三七五條例第十六條第二項所謂違反第一項應自任耕作之行為，本件租約應屬有效，被告並無繼續一年以上不自任耕作情事，原告終止本件租約亦不合法等語。

四、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；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；第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於公同共有準用之，民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條、第八百二十八條第二項定有明文。民法第八百二十八條第二項既明定準用同法第八百二十一條之規定，而民法第八百二十一條明定共有人得為共有人全體利益，本於所有權就共有物之全部為回復共有物之請求，是原告雖僅為本件土地六十三名共有人其中五十四人，仍得本於所有權，為共有人全體利益，就本件土地全部對被告為回復共有物之請求，無當事人不適格情事甚明。原告請求被告將本件土地返還予全體共有人，無非以本件土地其中七〇五號地經全部鋪設水泥無法耕作，並設有金屬棚架及廣告支架基座，二五一號地設有水池、矮牆變更土地用途，二四三號地上設有大面積柏油路及貨櫃而無耕作，屬三七五條例第十六條之不自任耕作或

01 第十七條第一項第四款非因不可抗力繼續一年以上不為耕作
02 情事，本件租約應為無效或經終止為論據，被告則以前詞置
03 辯，是本件所應審究者，厥為：(一)本件租約是否仍有效，即
04 被告有無三七五條例第十六條第二項所定違反第一項「承租
05 人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人」之行
06 為？(二)本件租約是否經原告依三七五條例第十七條第一項第
07 四款規定合法終止？

08 (一) 本件租約是否仍有效，被告有無三七五條例第十六條第二
09 項所定違反第一項「承租人應自任耕作，並不得將耕地全
10 部或一部轉租於他人」之行為部分

11 1 承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
12 人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
13 收回自行耕種或另行出租，三七五條例第十六條第一、二
14 項已有明文。三七五條例第十六條第一、二項所謂「不自
15 任耕作」，係兼指轉租及將耕地借與他人使用，或承租人
16 自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更用途者而言；耕
17 地租賃，以支付地租而耕作他人之農地為要件，所謂耕
18 作，指目的在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人之
19 土地以栽培農作物而言；所謂不自任耕作，兼指轉租及將
20 耕地借與他人使用，交換耕作，即未自任耕作其承租之耕
21 地，亦與轉租無異；所謂耕作，係指就作物為種植、採
22 收、澆水、施肥、除草、噴藥及管理農事，而為耕作之
23 主體而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他
24 非耕作之用者，均在不自任耕作之列，依同條第二項規定
25 原訂租約無效；七十二年十二月二十三日修正施行之耕地
26 三七五減租條例第十七條第一項第四款已增訂：「非因不
27 可抗力繼續一年不為耕作時」，為耕地出租人得於租佃期
28 限屆滿前，「終止」耕地租約之事由，是倘僅係「不為耕
29 作」而無同條例第十六條第一項所定之「不自任耕作或轉
30 租」之情形，依上開條例增訂意旨，應祇生出租人得「終
31 止」耕地租約，請求返還耕地問題，自難認原訂租約為無

01 效；三七五條例第十六條第一項及第二項所謂不自任耕
02 作，係指承租人將耕地供非耕作之用或轉租或借與他人使
03 用而言，不包括任令耕地荒蕪不為耕作之情形在內；三七
04 五條例於七十二年十二月二十三日公布修正時，於第十七
05 條第一項增列第四款，對耕地承租人消極不為耕作之行為
06 予以規範，自不在同條例第十六條所稱之不「自任耕作」
07 之列，換言之，耕地三七五減租條例於七十二年十二月二
08 十三日公布修正後，第十六條所謂承租人不「自任耕
09 作」，應係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕
10 作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換
11 耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言，同條例第十七
12 條第一項第四款所稱「非因不可抗力繼續一年不為耕
13 作」，則指承租人消極不予耕作，任令荒廢者而言；是承
14 租人任由他人使用，不為異議或為其他討回土地行為，並
15 未有積極不自任耕作行為者，應依同條例第十七條第一項
16 第四款規定規範，最高法院七十六年度台上字第二二二
17 號、八十四年度台上字第五三〇、七五五號、八十六年度
18 台上字第九七、一九一號、八十七年度台上字第一二〇
19 七、一三七八號著有裁判闡釋甚明。簡言之，三七五條例
20 第十六條第二項所謂違反同條第一項「承租人應自任耕
21 作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人」規定者，應限
22 於承租人擅自變更用途、未將承租土地供耕作使用，或轉
23 租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕
24 地租佃目的之積極行為而言，不含消極不予耕作、任令荒
25 廢，或任由他人使用不為異議或為其他討回土地行為之情
26 形。

27 2 本件租約租賃標的土地其中七〇五號地固全部經鋪設柏油
28 或水泥，如附圖編號A所示、面積九．五八平方公尺部分
29 經設立金屬棚架供停放車輛或放置資源回收物，如附圖編
30 號B所示、面積〇．二七平方公尺部分經架設大型金屬廣
31 告支架基座，前已述及，然由原告所提之地籍圖與地圖套

繪圖（見卷(二)第一八九頁）、一〇八年十二月一日起之空
拍照片（見卷(二)第二〇一至二〇五頁）、被告所提八十七
年五月九日之空拍照片（見卷(二)第三一七頁），可見七〇
五號地為同段第七〇六至七一〇地號土地上建物（門牌號
碼新北市○○區○○○○○號）連通雙向四線道文山路三
段之通路所在，參諸①於本院現場勘驗時，已經鄰地地上
建物（門牌號碼新北市○○區○○○○○號）之住戶到場
表示七〇五號地上如附圖編號A所示金屬棚架內停放之車
輛為渠所有，此觀勘驗筆錄所載即明，②本件五筆土地相
距不遠、步行輕易可達，其中四筆均位在文山路三段北
側，其中二四三號地面積廣大亦與道路相鄰，並有相當空
間可停放車輛，被告應無特意積極出資僱工在文山路三段
南側、面積較小之七〇五號地上鋪設水泥或柏油鋪面、搭
蓋棚架以停放車輛之必要，尤無積極出資僱工鋪設水泥或
柏油鋪面以利車輛進出，甚且搭蓋棚架「供他人」停放車
輛、放置資源回收物之可能，③附圖編號B所示之廣告支
架，上方係用以宣傳距離約二百公尺之旅社，下方可變式
電子看板則顯示附近宮廟之活動（見卷(二)地四一七頁相
片），均與被告無涉；簡言之，七〇五號地上鋪設水泥或
柏油，及設置金屬棚架、金屬廣告支架，於被告毫無利益
可言，是並無證據足認七〇五號地面鋪設之水泥或柏油，
及設置附圖編號A所示金屬棚架以停放車輛或放置資源回
收物，以及豎立附圖編號B所示金屬廣告支架宣傳，係被
告積極出資僱工所為。

3 本件租約租賃標的土地其中二五一號地如附圖編號C所
示、面積一〇七．一一平方公尺部分，固經設置混凝土石
壁面之水池，水池西側、南側並設有磚造矮牆，已如前
述，該水池及池畔磚牆亦非新北市深坑區公所、新北市政
府農業局所設置，此經本院查證詳明，有新北市深坑區公
所、新北市政府農業局覆函足徵，但該水池北側緊鄰新北
市深坑區阿柔市民活動中心，池畔設有欄杆，東側以橋樑

01 為界，西側、南側池畔設有矮牆，池內並無養殖水產魚
02 類，亦未設置其他噴水、造景等景觀設施，易言之，於被
03 告並無利益之可言，難認被告有積極出資僱工設置之可能
04 或必要，參諸水池東側係以橋樑為界，橋樑東側仍呈現天
05 然水池狀態（見卷(二)第三〇一、四一九頁相片），此為兩
06 造所不爭執，而倘附圖編號C所示水池處原非天然之水
07 池，應無在該處搭建橋樑之必要，足見編號C所示水池所
08 在地原即為天然水池，現水池構造為行政機關興建、修建
09 新北市深坑區阿柔市民活動中心時，為強固活動中心之建
10 築基地、避免土石流失、美化周邊環境或防止天然積水滿
11 溢橫流波及中心、確保活動中心之避難功能而設置，亦無
12 證據足認二五一號地挖設如附圖編號C所示水池及在水池
13 西側、南側設置矮牆，係被告積極出資僱工所為。

14 4 本件租約租賃標的土地其中二四三號地上所放置之藍色、
15 設有一門二窗之貨櫃屋，屋內僅放置數張椅子、鋤頭、數
16 把鏟子、手推車等工具及肥料、雨鞋等物品，已如前載，
17 性質應屬農舍，難謂為不自任耕作、積極變更二四三號地
18 之用途；至如附圖編號D所示、面積二二八·九三平方公
19 尺部分雖經鋪設柏油通路，惟路旁設有編號54011
20 3、540114號路燈，新北市深坑區公所並已函覆表
21 明該道路應為通往阿柔市民活動中心同期之既有道路（見
22 卷(三)第十五頁），參諸該柏油通路如非行政機關設置，應
23 無併設置路燈並進行養護之理，本院認仍無證據足認二四
24 三號地有不自任耕作、由被告積極出資鋪設柏油道路情
25 事。

26 5 既無證據足認被告就本件租約租賃標的物本件土地之全部
27 或一部，有不自任耕作、擅自變更改用途、鋪設水泥柏、設
28 置金屬棚架、廣告支架、挖設水池、設置圍牆等不合耕地
29 租佃目的之積極行為，二四三號地上放置之貨櫃則為農舍
30 用途，難認被告違反三七五條例第十六條第一項之規定，
31 本件租約應屬有效，堪以認定。

01 (二) 本件租約是否經原告依三七五條例第十七條第一項第四款
02 規定合法終止部分

03 1 耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終
04 止：(四)非因不可抗力繼續一年不為耕作時，三七五條例第
05 十七條第一項第四款固有明文。民法第二百五十八條及第
06 二百六十條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準
07 用之；解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；
08 契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體
09 或向其全體為之，民法第二百六十三條、第二百五十八條
10 第一、二項亦有明文。

11 2 本件租約現出租人為本件土地全體共有人即原告五十四人
12 與許淑智、許淑媛、許峻睿、黃吳如玉、黃紫洋、張黎
13 玲、黃瑜芳、黃紫濤、黃泰嘉共六十三人，承租人為被告
14 五人，此為兩造所不爭執，前業提及，則本件租約出租人
15 擬依三七五條例第十七條第一項第四款規定終止與被告間
16 本件租約時，應由全體出租人即原告五十四人與許淑智、
17 許淑媛、許峻睿、黃吳如玉、黃紫洋、張黎玲、黃瑜芳、
18 黃紫濤、黃泰嘉共六十三人共同為終止意思表示，始生終
19 止之效力，惟桃園永安郵局第三七四號終止本件租約之存
20 證信函，係由原告五十四人委由原告訴訟代理人郭啟榮律
21 師寄發（見卷(二)地二〇七至二一二頁），於法顯有未合，
22 不生終止之效力，則被告是否有非因不可抗力繼續一年不
23 為耕作事由，爰不贅述。

24 (三) 綜上，兩造間就本件土地訂有本件租約，租賃期間至一一
25 四年十二月三十一日止，並無證據足認被告有三七五條例
26 第十六條第二項所定違反第一項「承租人應自任耕作，並
27 不得將耕地全部或一部轉租於他人」之行為，本件租約應
28 屬有效，本件租約亦未經原告依三七五條例第十七條第一
29 項第四款規定合法終止，被告有繼續占有使用收益本件土
30 地之法律上權源，原告依民法第七百六十七條第一項前
31 段、中段、第八百二十一條、第八百二十八條第二項規

01 定，請求被告將本件土地返還予全體共有人，及將七〇五
02 號地上水泥鋪面及如附圖編號A所示鐵棚、編號B所示廣
03 告招牌拆除，將二四三號地上貨櫃一只移除，將二五一號
04 地上如附圖編號C所示水池填平，將水池南側、西側圍牆
05 拆除，難認有據。

06 五、綜上所述，兩造間就本件土地訂有本件租約，租賃期間至一
07 一四年十二月三十一日止，並無證據足認被告有三七五條例
08 第十六條第二項所定違反第一項「承租人應自任耕作，並不
09 得將耕地全部或一部轉租於他人」之行為，本件租約應屬有
10 效，本件租約亦未經原告依三七五條例第十七條第一項第四
11 款規定合法終止，被告有繼續占有使用收益本件土地之法律
12 上權源，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、中
13 段、第八百二十一條、第八百二十八條第二項規定，請求被
14 告將本件土地返還予全體共有人，及將七〇五號地上水泥鋪
15 面及如附圖編號A所示金屬棚架、編號B所示金屬廣告支架
16 拆除，將二四三號地上貨櫃一只移除，將二五一號地上如附
17 圖編號C所示水池填平，將水池南側、西側圍牆拆除，洵屬
18 無據，不應准許，爰予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
19 爰併駁回之。

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

23 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第三百八十五
24 條第一項前段、第八十五條第二項，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
26 民事第四庭 法 官 洪文慧

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
31 書記官 王緯騏

- 01 附圖：新北市新店地政事務所民國一一三年十月二十九日土地複
02 丈成果圖