

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第373號

原 告 曾俊玖
曾俊庭
曾俊山
0000000000000000
曾俊宏
曾俊岳

兼上5人共同
訴訟代理人 曾俊明

被 告 曾烘銘（莊秀妹之承受訴訟人）

訴訟代理人 呂理銘律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年9月12日
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認兩造間就桃園市○○區○○段000 ○000 ○0000○0000
地號土地之租賃契約關係不存在。
- 二、被告應將前項土地及其上建物由被告所占用之部分（詳如附
表所示），返還原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按起訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
之基礎事實同一者、擴張或縮減應受判決事項之聲明、不甚
礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標
的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更

01 或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款及第256條分
02 別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明如民國112年1月
03 17日民事起訴狀所載（本院卷一第9頁），嗣於113年9月12
04 日本院言詞辯論期日最終變更聲明為：1.確認兩造間就桃園
05 市楊梅區民豐段（以下均為同段土地，逕以地號稱之）90
06 2、904、1072、1074地號土地（下合稱系爭土地）之租賃契
07 約關係不存在（自由租賃契約到期並經出租人有效通知停止
08 租約續訂）。2.被告應將所占用之前項土地及其上建物由被
09 告占用之部分【904地號部分應返還如桃園市楊梅地政事務
10 所（下稱楊梅地政）收件日期113年3月6日楊測法複字7100
11 號複丈成果圖即附圖所示904地號之綠色部分、902地號土地
12 全部、1072地號土地應有部分1/4及其上建物占用部分、107
13 4地號土地應有部分1/4及其上建物占用部分，下合稱系爭占
14 用部分】返還原告（本院卷二第230、351頁）。經核原告前
15 揭變更聲明，係基於兩造間租賃關係及占用土地之事實，其
16 請求基礎事實同一，訴訟資料及證據具共通性，不致延滯訴
17 訟或妨礙訴訟終結，亦無礙於被告之防禦，依法應予准許。
18 另就前揭其餘變更，則係依地政機關測量結果而更正其請求
19 範圍，核諸前開規定並無不合，亦應准許。

20 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
21 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
22 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
23 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦
24 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有
25 明文。又按原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要
26 情形者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟
27 法第249條第2項第1款明文規定。查本件起訴後被告莊秀妹
28 於112年8月14日死亡，其繼承人為被告曾烘銘，並經原告具
29 狀聲明由曾烘銘承受訴訟等情，有相關戶籍資料、聲明承受
30 狀等在卷可稽，依前揭法律規定，自應准許。至於莊秀妹之
31 其餘繼承人曾琇枝、曾星錦及曾哄賓之部分，其中曾琇枝、

01 曾星錦已向本院陳明拋棄對莊秀妹遺產之繼承權，並經本院
02 以桃院增家偉112年度司繼3529字第1129017274號函准予備
03 查（參本院卷一第335頁函文）；另曾烘賓則與曾烘銘協議
04 遺產分割，就本件莊秀妹所遺關於系爭土地上租約相關權利
05 義務，均由曾烘銘1人單獨繼承，亦有遺產分割協議書為據
06 （本院卷二第146頁），是曾琇枝、曾星錦及曾烘賓均無繼
07 承原告起訴主張之租約相關權利義務，故原告於本院112.1
08 2.15言詞辯論期日當庭撤回對上開3人之訴（本院卷一第309
09 頁筆錄），核無不合，應予准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張略以：訴外人即莊秀妹之公公曾阿日（75.7.10
12 歿）及訴外人即原告父親曾益有（74.1.24歿）前就系爭土
13 地簽有耕地三七五租約，於85年間屆滿遭註銷後，莊秀妹與
14 原告即達成口頭之租約，單獨承租系爭土地。嗣91年間，系
15 爭土地則由莊秀妹與訴外人曾慶水（108.7.16歿）共同承
16 租，二人均與原告口頭成立一般租賃契約，其中莊秀妹所租
17 賃使用之範圍為902、904地號土地之一半，及1072、1074地
18 號土地之1/4，並於每年秋季收成繳納折算現金之租穀時，
19 方協定是否更新續約。至108年間春季，莊秀妹通知原告欲
20 於秋季收成後終止租約，經原告同意，然莊秀妹與曾烘銘竟
21 對原告提起另案確認三七五租賃關係存在訴訟，歷經判決定
22 讞後，原告復於111年5月18日、12月20日、112年1月4日通
23 知莊秀妹兩造租賃契約將於111年12月31日終止，並請莊秀
24 妹於112年1月14日前清空並返還所占用之土地，詎莊秀妹置
25 之不理。又莊秀妹已於112年8月14日死亡，其繼承人即曾烘
26 銘仍續為占有使用系爭土地，惟兩造間租賃契約已合法終
27 止，曾烘銘並無合法占有使用權源。爰依民法第767條及租
28 賃、繼承等相關規定，請求確認兩造間之租賃契約不存在，
29 併請求被告曾烘銘返還系爭土地及系爭占用部分予原告。並
30 聲明：如上開113年9月12日變更後聲明所示。

31 二、被告答辯略以：曾烘銘繼承系爭土地之租賃契約，並於系爭

01 土地從事耕作迄今，且原告於108年後仍持續收取租金，兩
02 造間應為不定期限租用耕地之契約。原告雖稱其發函予莊秀
03 妹主張終止兩造間之租賃契約，惟莊秀妹均未曾收受相關書
04 面或存證信函，足徵原告終止租約之意思並未達到莊秀妹，
05 其終止不生效力，況系爭土地之租賃關係權利人為曾阿日之
06 全體繼承人，而非莊秀妹，原告通知終止契約之對象有誤，
07 亦不生終止之效力。再者，本件並無符合耕地三七五減租條
08 例第17條第1項及土地法第114條所定出租人得終止租約之事
09 由，原告亦未舉證曾烘銘有何違反租約約定事項，且未於所
10 定終止期之1年前通知曾烘銘，其終止租約之通知信函亦無
11 全體原告簽名用印，原告終止兩造間之租賃契約，顯非合
12 法，曾烘銘自有使用收益系爭土地之權利。並聲明：原告之
13 訴駁回。

14 三、按農業發展條例第20條第1項規定「本條例89年1月4日修正
15 施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不
16 適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土
17 地法、民法及其他有關法律之規定。」，第21條規定「（第
18 1項）本條例89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃
19 契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，
20 不受土地法…之限制。租期逾1年未訂立書面契約者，不適
21 用民法第422條之規定。（第2項）前項農業用地租賃約定有
22 期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法第451
23 條及土地法…之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止
24 租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於6個月前通知
25 他方當事人；約定期限未達6個月者，應於15日前通知。

26 （第3項）農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租
27 約。但應於6個月前通知對方。」，另同條例第22條規定
28 「本條例89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契
29 約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用
30 平均地權條例…、農地重劃條例…及促進產業升級條例…有
31 關由出租人給付承租人補償金之規定。」。

01 四、本院之判斷：

02 (一)查原告所主張：莊秀妹（112.8.14歿，為被告曾烘銘之母）
03 之公公曾阿日（75.7.10歿）及原告父親曾益有（74.1.24
04 歿）前就系爭土地簽有耕地三七五租約，該耕地三七五租約
05 前於85年間屆滿遭註銷等情，核與被告曾烘銘於前案所主張
06 之事實相符，有卷附之臺灣高等法院110年度上字第823號民
07 事確定判決在卷可佐（本院卷一第71至93頁），足信屬實。

08 (二)再者，前揭臺灣高等法院110年度上字第823號民事判決一
09 案，係莊秀妹、曾烘銘、曾慶水等人前對本案原告即曾俊玖
10 等人提起確認雙方就系爭土地有耕地三七五租約存在，嗣經
11 高院二審判決駁回該案原告之訴確定在案。而觀諸該確定判
12 決所載，係認定「莊秀妹並非曾阿日之繼承人，無繼承權；
13 曾烘銘雖係曾阿日之繼承人，惟並未舉證證明自己於曾阿日
14 過世後以繼承人身分持續自任耕作之事實；而曾慶水雖係曾
15 阿日之繼承人，惟係在曾阿日過世多年後，才於91間開始自
16 任耕作，…，亦無從否認此不符持續自任耕作之要件。」、
17 「上訴人（按：即本案原告）主張原三七五租約於85年底期
18 滿，莊秀妹欲以繼承為由申辦租約變更登記，其認有疑義未
19 予同意，並無就原三七五租約予以續訂或成立新三七五租約
20 之意思，曾益有與曾阿日間之三七五租約業已消滅；上訴人
21 嗣後以口頭與莊秀妹訂立一般耕地租賃契約，向莊秀妹收取
22 租金，於91年間再與曾慶水訂立一般耕地租賃契約，亦向曾
23 慶水收取租金，均係本於一般耕地租賃契約關係而受領租
24 金，是以兩造間並無三七五租約關係存在等情，應有理
25 由。」（見本院卷第91頁），從而，依前揭所述莊秀妹就系
26 爭土地之承租相關權利由曾烘銘繼承一節，及參酌兩造所述
27 之租金、收租等情形，應認原告主張：本件兩造間就系爭土
28 地已無三七五租約存在，而係成立一般耕地出賃契約，及91
29 年間，系爭土地則由莊秀妹與訴外人曾慶水（108.7.16歿）
30 共同承租，二人均與原告口頭成立一般租賃契約，其中莊秀
31 妹所租賃使用之範圍為902、904地號土地之一半，及1072、

01 1074地號土地之1/4，並於每年秋季收成繳納折算現金之租
02 穀時，方協定是否更新續約等節，應屬有據，堪予採信。

03 (三)依前揭農業發展條例第20條第1項、第21、22條等規定，可
04 知本件兩造間不定期限之農業用地租約，雙方得隨時終止租
05 約，但應於6個月前通知對方。對此，原告主張其於前述高
06 院另案民事判決確定後，曾多次將終止租約之意思通知當時
07 之承租人莊秀妹一節，業據提出多次通知終止租約之信函及
08 掛號郵件收件回執等為憑（本院卷二第36-48頁），而被告
09 曾烘銘亦稱：當初原告寄給莊秀妹的函文，我都有回復等語
10 （參本院卷二第127頁113.2.29筆錄），是足認兩造間租約
11 業經合法終止，則原告於租約終止後，訴請確認兩造間就系
12 爭土地之租賃關係為不存在，及請求被告返還租賃物等節，
13 自屬有據。

14 (四)被告固另稱：系爭土地之租賃關係權利人，為曾阿日之全體
15 繼承人，並非莊秀妹，故原告通知終止契約之對象有誤等
16 語。惟如前所述，曾盆有與曾阿日間之三七五租約業已消滅
17 （於85年經註銷），則曾阿日之承租權已不存在而無從繼
18 承，而嗣與原告口頭成立租約者為莊秀妹，則原告其後向莊
19 秀妹為終止租約之意思表示，尚無違誤。是被告前揭所辯，
20 容有誤解，併此敘明。

21 (五)而經本院會同兩造及地政機關至現場履勘之結果，現場占用
22 情形如下：被告目前耕作使用之範圍為904地號土地如附圖
23 所示綠色部分，其上有種植水稻；又1074地號土地上，坐落
24 有2間建物（被告略稱：其僅使用其中一間門牌為「楊梅區
25 民豐路150巷2號」之建物，現係供放置農用機具等語，原告
26 則表示：另一間建物被告亦有使用，是被告和訴外人曾慶水
27 共同各使用1/2等語，以上詳見本院卷第206-208頁勘驗筆
28 錄），至1072地號土地上則未見建物（參本院卷第210頁空
29 照圖），以上有本院勘驗筆錄（卷二P206、208）、航照圖
30 （卷二P210、212）、及楊梅地政測繪之土地複丈成果圖
31 （卷二P230）即本判決附圖分別在卷可佐，足堪採信。從

01 而，原告請求被告將系爭土地及其上建物由被告所占用部分
02 【詳如附表所示】返還原告，亦屬有據。至原告主張：1072
03 地號土地上亦有建物，亦請求被告將該占用建物返還一節，
04 惟觀諸本院卷二第210頁航照圖所示，1072地號上並無建
05 物，是原告此部分主張尚屬無據，無從准許。

06 五、綜上所述，原告依前揭相關法律關係，請求確認兩造間就系
07 爭土地之租賃契約關係不存在，及請求被告將系爭土地及其
08 上建物由被告所占用部分【詳如附表所示】返還原告等節，
09 均屬有據，應予准許。至逾此部分之請求，則屬無據，不應
10 准許。

11 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據，經核與判決結果不生
12 影響，爰不另逐一論述。

13 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

15 民事第二庭 法官 周玉羣

16 附表【本判決主文第二項之被告應返還之土地及建物】

17

編號	被告應返還之土地 (楊梅區民豐段)	應返還之土地範圍/ 及其上建物範圍	土地上有無建物(可參照 本院卷二P210、212航照圖)
1	902地號	土地全部	無
2	904地號	土地如附圖所示綠色 部分	無
3	1072地號	土地應有部分1/4	無
4	1074地號	土地應有部分1/4， 及其上建物由被告占 用之部分	有(有2間，其中1間門牌為 「楊梅區民豐路150巷2 號」)

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。如
20 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 29 日

22 書記官 蕭尹吟