

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴更一字第10號

原告 財團法人桃園縣私立啓新社福會

特別代理人 劉彥良律師

被告 呂志翔

呂家豐

呂李錢妹

呂文燮

呂金盛

呂月春

呂金宸

呂梅英

兼 上6人

共 同

訴訟代理人 呂文昌

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就坐落桃園市○○區○○○段○○○○段00000
○00000地號土地之耕地三七五租約關係不存在。

二、被告呂家豐應將坐落桃園市○○區○○○段○○○○段0000
0地號土地上如附圖所示D-1（面積29平方公尺）、D-2（面
積0.2平方公尺）之溫室拆除。

三、被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○○段00000地號
土地（面積455平方公尺）、同小段141-2地號土地（面積26
0平方公尺）返還予原告。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由被告連帶負擔。

02 六、本判決第2項於原告以新臺幣68,000元為被告呂家豐供擔保
03 後，得假執行。但被告呂家豐如以新臺幣204,400元為原告
04 預供擔保後，得免為假執行。

05 七、本判決第3項於原告以新臺幣1,668,000元為被告供擔保後，
06 得假執行。但被告如以新臺幣5,005,000元為原告預供擔保
07 後，得免為假執行。

08 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 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
12 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
13 應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處
14 者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法
15 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
16 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
17 條第1項、第2項前段定有明文。查兩造間就坐落桃園市○
18 ○區○○○段○○○○段00000○00000地號等2筆土地(下
19 個別以地號稱之，合稱系爭土地)之「新鄉望字第109號」
20 耕地三七五租約(下稱系爭耕地租約)發生爭議，前經桃園
21 市新屋區公所(下稱新屋區公所)耕地租佃委員會調解不成
22 立，嗣經桃園市政府耕地租佃委員會調處亦不成立，遂由桃
23 園市政府以民國112年12月6日府地權字第1120342661號函檢
24 卷移送本院審理等情，有桃園市○○○○○○○○○○鄉
25 ○○○000號」租佃爭議調解、調處不立案全宗(下稱調
26 處卷)可稽，是本件原告起訴程序合於前開規定，先予敘
27 明。

28 二、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代
29 理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法
30 院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第2項定
31 有明文。查原告之董事長即法定代理人黃清結，前經本院10

01 0 年度裁全字第63號裁定禁止於本院99年度訴字第1143號確
02 認董事關係等事件確定前，行使其法定代理人職務及權限，
03 是原告即有法定代理人不能行代理權之情形存在。就此，本
04 院前經黃清結之聲請，而以113 年度聲字第3號裁定選任劉
05 彥良律師為原告之特別代理人，則劉彥良律師以特別代理人
06 之身分代表原告為本件訴訟，自屬合法。

07 三、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
09 查原告起訴時原聲明：(一)確認兩造間系爭土地之系爭耕地租
10 約不存在。(二)被告應將140-2地號土地（面積455平方公
11 尺）、141-2地號土地（面積260平方公尺）上之地上物全部
12 剷除，並將系爭土地返還予原告。(三)前項聲明，原告願供擔
13 保請准宣告假執行（本院訴字卷第69頁）。嗣原告依桃園市
14 楊梅地政事務所（下稱楊梅地政事務所）土地複丈成果圖
15 （即本判決附圖，下稱附圖）具狀變更訴之聲明為：(一)確認
16 兩造間系爭土地之系爭耕地租約不存在。(二)被告應將140-2
17 地號土地上如附圖所示A-1（面積4平方公尺）、C-1（面積3
18 8平方公尺），141-2地號土地上如附圖所示D-1（面積29平
19 方公尺）、D-2（面積0.2平方公尺）之地上物（下合稱系爭
20 地上物）全部拆除，並將系爭土地返還予原告。(三)前項聲
21 明，原告願供擔保請准宣告假執行（本院訴更一字卷第311
22 頁）。經核原告係將原訴之聲明請求被告拆除之系爭地上物
23 位置、範圍依據附圖而為事實上之補充、更正，非訴之變更
24 或追加，與上開規定相符，應予准許。

25 四、又按確認法律關係成立或不成立之訴，非原告有即受確認判
26 決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1
27 項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指
28 法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有
29 不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除
30 去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判例意旨參照）
31 。本件原告主張兩造間就系爭土地之系爭耕地租約不存在，

01 惟為被告所否認，致系爭耕地租約法律關係存否，即處於不
02 確定之狀態，有賴確認判決予以除去，故原告訴請確認兩造
03 間就系爭土地之系爭耕地租約不存在，自有即受確認判決之
04 法律上利益。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：系爭土地為原告所有，前與被告之被繼承人呂員
07 燿就包括系爭土地在內共9筆土地訂立系爭耕地租約，呂員
08 燿死亡後，由被告呂志翔、呂文昌、呂金盛（下稱被告呂志
09 翔等3人）向新屋區公所申請繼承該租賃關係。因系爭土地
10 於59年間變更地目為建地，依最高法院88年台上字第1號民
11 事判例意旨，承租他人之非農、漁、牧地供耕作之用者，既
12 非耕地租用，自無耕地三七五減租條例規定之適用；縱認有
13 耕地三七五減租條例適用，原告亦得依耕地三七五減租條例
14 第17條第1 項第5款規定終止租約；退步言，因140-2地號土
15 地現況為竹林、房屋，141-2地號土地皆為雜草，均非施以
16 人工種植稻、麥、果樹等作物，被告主觀上已有放棄耕作權
17 之意思，客觀上確有繼續不為耕作，長期任由土地荒廢，亦
18 符合耕地三七五減租條例第17條第1 項第2 款、第4 款所規
19 定之期前終止事由規定，原告主張應剔除系爭土地後再辦理
20 系爭耕地租約繼承變更登記，爰以起訴狀繕本之送達，向被告
21 為終止系爭土地之系爭耕地租約意思表示。為此起訴請求
22 確認兩造間就系爭土地之系爭耕地租約不存在，並依民法第
23 767 條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除，將系爭土
24 地返還原告等語。並聲明如上開變更後之聲明所示。

25 二、被告則以：系爭土地雖變更為建地，仍應繼續提供被告無償
26 使用，倘原告要興建房屋再將系爭土地收回，並應對被告釋
27 出善意；又140-2地號土地上為一排種植100多年竹子之防風
28 林，以防風沙及蟲害等，被告在旁邊種植稻田，迄今仍在使
29 用，田地四周亦有種植麻黃樹，至141-2地號土地早期為碾
30 米廠，前因颱風倒塌後，被告放置一臨時貨櫃屋，屋內放置
31 農具及肥料等，其上有種植茄子、辣椒、南瓜等，屋後有種

01 植竹筍、蔬菜等，無原告所稱承租人放棄耕作權及非因不可
02 抗力繼續一年不為耕作之情事。再者，140-2地號土地前曾
03 遭訴外人呂理銘不法侵占，以挖土機開挖一條長型水溝，致
04 大型耕耘機、割稻機無法出入，整排防風林及樹毀損殆盡，
05 並在其上種植南瓜，原告放縱不法侵占及毀損之人，卻向身
06 為被害人之被告收回合法承租之系爭土地，實非公允等語置
07 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
08 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、原告為系爭土地登記所有權人，原告與呂員燿間之系爭耕地
10 租約包括系爭土地在內共9筆，系爭土地之地目於59年間由
11 「田」變更為「建」，於65年3月10日編定使用分區為特定
12 農業區、使用地類別為甲種建築用地；呂員燿死亡後，其繼
13 承人即被告呂志翔等3人於112年2月8日向新屋區公所申辦租
14 約繼承變更登記，惟原告表示應將系爭土地自系爭耕地租約
15 中剔除，方同意被告呂志翔等3人辦理變更登記；又140-2地
16 號土地上有如附圖所示A-1（面積4平方公尺）、C-1（面積3
17 8平方公尺）之地上物，另141-2地號土地上有如附圖所示D-
18 1（面積29平方公尺）、D-2（面積0.2平方公尺）之地上物
19 等情，有耕地三七五租約登記申請書、繼承系統表、原告11
20 2年3月2日函、系爭耕地租約附表、臺灣省桃園縣新屋鄉鎮
21 耕地租約登記簿、臺灣省桃園縣新屋鄉望間村私有耕地租約
22 登記申請書、系爭土地登記第一類謄本、農地重劃區土地所
23 有權人原有土地與新分配土地對照清冊等件在卷可稽（調處
24 卷第85至91、99至109、121至125頁），並經本院會同兩造
25 及楊梅地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、照
26 片及附圖在卷可憑（本院訴更一字卷第249至261、275
27 頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實堪以認定。

28 四、得心證之理由：

29 (一)系爭土地經變更地目為建地後，仍有耕地三七五減租條例之
30 適用：

31 按土地法第82條所謂「凡編為某種使用之土地，不得供其他

用途之使用」，並非排除於其所定之使用期限前，仍為繼續從來之使用，此觀同法第83條之規定自明。本件原告所有系爭土地原為耕地，出租予呂員燿，迨至112年2月8日被告呂志翔等3人申請為租約之變更登記，而非另訂新約，依前揭說明，其仍為耕地三七五減租條例所規定之耕地租佃，自屬耕地三七五租約，不因租賃期間經依法編定或變更為建地，而變更其契約性質，依土地法第83條規定，被告得繼續為從來之使用，而有耕地三七五減租條例之適用。是原告主張系爭土地之地目既經變更為建地，即非耕地，已無耕地三七五減租條例之適用云云，自不足取。

(二)系爭土地土地已變更為甲種建築用地，原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約，為有理由：

按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：五、經依法編定或變更為非耕地使用時，耕地三七五減租條例第17條第1項第5款定有明文。此乃耕地之租佃之法定終止事由，屬出租人得單獨為終止租約之法定原因。查系爭土地之地目於59年間由「田」變更為「建」，於65年3月10日編定使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築用地，業如前述，原告自得依前開規定終止系爭土地之租賃關係。而原告主張依耕地三七五減租條例第17條規定以起訴狀繕本向被告為終止系爭土地之系爭耕地租約意思表示（本院訴更一字卷第213頁），而起訴狀繕本分別於113年6月25日送達於被告呂志翔等3人、被告呂李錢妹、呂家豐、呂文燮、呂梅英，113年6月26日送達於被告呂月春，113年7月7日送達於被告呂金宸（於113年6月27日寄存派出所，依法經10日發生送達效力），有本院送達證書9份在卷可證（本院訴更一字卷第19至37頁），堪認系爭土地之系爭耕地租約業經原告合法終止而於113年7月7日消滅，原告請求確認其與被告就系爭土地之系爭耕地租約關係不存在，為有理由，應予准許。至原告應依耕地三七五減租條例第17條第2項規定之補償，與同條第1項第5款所規定之終止租約收回耕地，並

01 非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題，
02 附此敘明。

03 (三)原告請求被告呂家豐將141-2地號土地上如附圖所示D-1、D-
04 2之溫室拆除，並返還系爭土地全部予原告，為有理由：

05 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。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
07 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
08 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
09 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
10 證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
11 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
12 年度台上字第1552號判決意旨參照）。再按物之拆除，為事
13 實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆
14 除之權限（最高法院102 年度台上字第2053號判決意旨參
15 照）。

16 2.系爭土地除140-2地號土地上如附圖所示A-1之紅磚建物為訴
17 外人呂永涼興建，內放置雜物，未供作養雞使用，C-1之雞
18 舍為訴外人呂理維興建使用外，僅141-2地號土地上如附圖
19 所示D-1、D-2之溫室為被告呂家豐興建使用，據被告陳述在
20 卷，原告未表示爭執（本院訴更一字卷第245至250、337
21 頁），堪認系爭地上物中之溫室應為興建使用之人即被告呂
22 家豐所有而為事實上處分權人，其餘均非被告所搭建，揆諸
23 前揭說明，除被告呂家豐就溫室部分得拆除外，其餘部分被
24 告均無拆除權限甚明。準此，原告為系爭土地之所有權人，
25 而系爭土地之系爭耕地租約業經原告合法終止，則被告就系
26 爭土地即無占有權源，原告依民法第767條第1項前段、中段
27 規定，請求被告呂家豐將141-2地號土地上如附圖所示D-1、
28 D-2之溫室拆除，並請求被告返還系爭土地全部予原告，自
29 屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
30 回。

31 五、綜上所述，原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款、

01 民法第767條第1項前、中段規定，請求本院判決如主文第1
02 至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無
03 理由，應予駁回。就原告請求確認兩造間就系爭土地之系爭
04 耕地租約關係不存在部分，本院已依耕地三七五減租條例第
05 17條第1項第5款規定准許原告請求，則就其依同條項第2、4
06 款規定為請求之部分，即無庸再予論斷。兩造分別陳明願供
07 擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不
08 合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又原告敗訴部分，其假
09 執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

10 六、被告雖聲請調查原告取得系爭土地之原因及過程（本院訴更
11 一字卷第503至507、546至547頁），惟原告為系爭土地登記
12 所有權人，並與呂員燿簽立系爭耕地租約，業如前述，被告
13 一方面請求與原告續訂租約，一方面請求調查原告取得系爭
14 土地之原因，所執抗辯顯有矛盾，原告既登記為系爭土地所
15 有權人，迄今未變更，被告前開聲請即無調查必要。本件為
16 判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與
17 本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

20 民事第一庭 法 官 呂如琦

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

25 書記官 楊晟佑