

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第18號

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

原告	陳啟耕
原告	陳佳楨
原告	陳啟振
原告	陳佳偉
原告	陳邱美霞
原告	陳錦昌
原告	洪美玲
原告	黃芊瑜
原告	黃芊菱
上2人共同 法定代理人	黃信淵
	林雅琪
原告	黃秀
原告	陳秀梅
原告	陳素華
原告	陳賢治
原告	陳又嘉
原告	陳志昇
原告	陳永文
原告	陳榮興
原告	汪朝宗
原告	汪忠義
原告	汪俊毅
原告	陳永元
原告	陳明輝
原告	陳永賢
原告	陳汪蘭 (即陳進發承受訴訟人)
原告	陳隆輝 (即陳進發承受訴訟人)
原告	陳隆鈿 (即陳進發承受訴訟人)
原告	陳品蓁 (即陳進發承受訴訟人)

01 原告 陳淑玲 (即陳進發承受訴訟人)

02 原告 陳賢瑞

03 原告 陳柏銓

04 上 1 人 陳順天 住同上

05 法定代理人 葉明月

06 原告 陳慶華

07 原告 陳佑松

08 原告 陳秋祥

09 原告 陳坤坡

10 原告 黃林秀月

11 原告 李文傑

12 原告 高育敏

13 上 37 人 共同

14 訴訟代理人 余遠霆 律師

15 追加原告 陳建基 (即陳良之繼承人)

16 追加原告 范小真 (即陳良之繼承人)

17 追加原告 范艾誠 (即陳良之繼承人)

18 追加原告 陳綉琇 (即陳良之繼承人)

19 追加原告 陳雪宮 (即陳良之繼承人)

20 追加原告 陳建業 (即陳良之繼承人)

21 追加原告 陳季洋 (即陳良之繼承人)

22 被告 孫水木

23 訴訟代理人 呂康德 律師

24 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109年12月25日言詞辯

25 論終結，判決如下：

26 主 文

27 一、確認兩造間就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

28 ○○號土地之「臺灣省臺北縣私有耕地租約八下字第14號」耕

29 地租賃關係不存在。

30 二、被告應將第一項承租之土地返還各該土地共有人全體。

31 三、訴訟費用由被告負擔。

01 一、原告主張：

02 (一)陳啟耕等37人：依系爭租約之記載，訴外人「陳心匏（陳良
03)等6人」（出租人）與訴外人「孫流水」（承租人）成立
04 系爭租約之法律關係、租賃期間42年1月1日至47年12月31
05 日，惟該租約是否確係經當時系爭土地全體共有人同意出租
06 而有效成立，並非無疑。又孫流水之繼承人孫份、孫份之繼
07 承人即被告，先後主張繼承承租權而依減租條例續訂租約，
08 惟孫份於77年11月30日死亡，被告未依法定期限而遲至79年
09 間方申請繼承變更登記、續訂租約，又未能與原告另達成合
10 意，依耕地三七五租約清理要點第七點規定，主管機關應辦
11 理租約註銷登記，且查無主管機關准予續租之核定存在，系
12 爭租約自當然無效。又被告應自79年間起即無自任耕作，且
13 日前原告實地勘察發現，系爭807地號土地經被告堆放鋼梁
14 、貨櫃等雜物，其餘地號土地亦仍無自任耕作事實，均任由
15 耕地荒廢，依減租條例第16條第1、2項規定，系爭租約應
16 歸於無效；縱非無效，被告積欠租金已達2年之總額，且非
17 因不可抗力繼續1年不為耕作，原告亦依減租條例第17條
18 第1項第3、4款規定終止系爭租約。爰請求確認兩造間之
19 系爭租約關係不存在，及依民法第767條規定，請求被告返
20 還承租土地予全體共有人。聲明：1、確認兩造間系爭租約
21 關係不存在；2、被告應將承租系爭1074地號土地部分（面
22 積0.027公頃，如本院卷一第393頁附圖A所示範圍）返還
23 予該土地共有人全體；3、被告應將承租系爭1175地號土地
24 部分（面積0.0493公頃，如本院卷一第393頁附圖A所示範
25 圍）返還予該土地共有人全體；4、被告應將承租系爭804
26 地號土地部分（面積0.0883公頃，如本院卷一第394頁附圖
27 B所示範圍）返還予該土地共有人全體；5、被告應將承租
28 系爭807地號土地部分（面積0.0536公頃，如本院卷一第39
29 4頁附圖B所示範圍）返還予該土地共有人全體。

30 (二)陳建基：聲明及主張同陳啟耕等37人。

31 (三)范小真、范芑誠、陳綉琇、陳雪宮、陳建業、陳季洋未提出

01 書狀或以言詞做何聲明或陳述。

02 二、被告答辯：孫份及被告均已合法續訂系爭租約，並於系爭土
03 地種植農作物以維持生計，而系爭807地號土地，係因原告
04 陳錦昌出租第三人使用而堆放鋼樑、貨櫃等雜物，致伊自97
05 年起即無法耕作，侵害伊之承租權，伊無轉租第三人之情事
06 ，自無違反減租條例第16條第1、2項而使系爭租約無效之
07 情形。又孫流水、孫份自承租系爭土地以來，每年均按期依
08 約繳納租金，惟自75年間起，原始出租人拒絕受領，孫份仍
09 按期依減租條例第10條規定繳付農會帳戶，迨至79年間，經
10 農會承辦專員告知無須再繳付租金至帳戶，待出租人願為受
11 領後再為重新申辦，然嗣後因伊無法查知原始承租人之繼承
12 人為何人，始無法續為繳付，而此應由原始承租人及其繼承
13 人即原告負擔受領遲延之責任，原告不得據此主張伊未給付
14 租金積欠達2年之總額，終止系爭租約。退步言，各筆土地
15 均為獨立租賃標的，縱使其其中一筆土地有無效或終止事由，
16 參酌民法第111條規定，亦不影響其餘土地之租賃關係，原
17 告請求確認系爭租約關係全部不存在，並無理由。答辯聲明
18 ：原告之訴駁回。

19 三、下列事實，有卷內相關事證可稽，堪以認定：

20 (一)系爭租約之出租人為「陳心匏（陳良）等6人」，承租人為
21 「孫流水」，並經陳良、孫流水用印，租賃期間：42年1月
22 1日至47年12月31日，業登載於臺北縣八里鄉（現新北市八
23 里區）三七五耕地租約登記簿，租約字號八下字第14號。嗣
24 租賃期滿，再經臺北縣政府（現新北市政府）依減租條例第
25 20條規定，核定自48年1月1日至53年12月31日續訂租約6
26 年（本院卷一第66、67頁）。

27 (二)系爭租約之租賃土地為原地號臺北縣八里鄉下罟子大字下罟
28 子字169、85-2、108地號土地之部分面積而非全部，嗣該
29 等土地經分割、部分徵收等，所餘承租範圍即為系爭土地之
30 部分面積（本院卷一第45、68、123至197頁）。

31 (三)原告（含追加原告）為系爭土地之全體共有人，其中陳良之

01 繼承人即陳建基、范小真、范芑誠、陳綉琇、陳雪宮、陳建
02 業、陳季洋，尚未辦理繼承登記（卷內土地建物查詢資料及
03 陳良繼承系統表、戶籍資料、本院民事紀錄科拋棄繼承事件
04 查詢資料參照）。

05 (四)被告為系爭租約承租權之唯一繼承人（本院卷二第180至18
06 5、250頁）。

07 四、本院判斷：

08 (一)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
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
10 。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
11 不明確，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（最高
13 法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張系爭
14 租約關係不存在，為被告所爭執，堪認原告主觀上就此法律
15 上地位存有不妥之狀態，且得以確認判決加以除去，是原告
16 提起本件確認訴訟，即有確認利益。

17 (二)按我國對於耕地之租佃，於40年6月7日制定公布（舊）減
18 租條例，為特別規範，包含：各地方設立耕地租佃委員會，
19 由地主及佃農代表等組成（第3條）；限制租佃期間不得少
20 於6年（第5條）；耕地租約一律以書面為之，得喪變更均
21 須向主管機關辦理登記（第6條）；限制出租人於租約期滿
22 如不合法要件即不得收回自耕（第19條）；除出租人符
23 合法要件而得收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續
24 訂租約（第20條）；租賃期間，出租人將所有權讓與第三人
25 ，耕地租約繼續對第三人有效（第25條）等（嗣後歷次修正
26 及現行規定亦均略同）。查系爭租約即係依上開規範於42年
27 間訂立並辦理登記在案，出租人部分，雖僅有陳良用印，惟
28 出租人仍記載為「陳心匏（陳良）等6人」，應認係陳良有
29 權代表土地全體共有人簽署之，系爭租約核屬有效成立。蓋
30 ；1、系爭租約係經主管機關審核而准予登記，另並核定續
31 訂租約6年至53年12月31日（見貳、三、(一)），如謂當時並

01 未確認陳良有代表權即為核定，核難想像；2、孫份於68年
02 10月23日申請變更登記、繼承為系爭租約承租人經主管機關
03 審核獲准，亦未見陳良以外其他土地共有人爭執系爭租約效
04 力（本院卷二第188頁）；3、75年7月15日，當時之土地
05 共有人陳金木、陳石頭，雖對於孫份領取徵收補償費之數額
06 有所異議，但亦未否認系爭租約之效力（本院卷一第118至
07 120頁）；4、79年4月24日，陳金木對於被告申請變更登
08 記、繼承為系爭租約承租人，雖不同意，惟理由係孫份在世
09 之承租期間未給付租金等，亦未否認系爭租約之效力（本院
10 卷二第216至219頁）。根據此等歷經三十餘年之長久事實
11 ，自堪為上開認定。原告雖提出79年間被告申請變更登記、
12 繼承為系爭租約承租人時，有部分共有人否認系爭租約關係
13 存在之陳述書（本院卷二第213至215頁），惟均僅係其等
14 之主觀陳述，不足以否定前開長期存續之客觀事實，原告據
15 此爭執系爭租約非經土地全體共有人同意而不生效力云云，
16 並不可採。又本院向新北市八里區公所調取系爭租約資料，
17 未見53年12月31日以後之續訂、登記等相關資料，可見其保
18 存之資料應非完整（本院卷二第116頁），惟如前揭減租條
19 例規定可知，主管機關的續訂、登記，乃行政管理措施而已
20 ，系爭租約縱使屆期而未辦理續訂，如無符合法定要件，出
21 租人仍不得收回自耕、應續訂租約，不因此影響系爭租約之
22 存續效力，併予敘明。

23 (三)惟被告現已該當現行減租條例第17條第1項第4款事由，原
24 告既已行使終止權，系爭租約之法律關係即歸於消滅：

25 1.按現行減租條例第16條第1、2項規定：「承租人應自任耕
26 作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項
27 規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出
28 租。」、第17條第1項第4款規定：「耕地租約在租佃期限
29 未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四、非因不可抗力
30 繼續一年不為耕作時。」。第16條所謂承租人「應自任耕作
31 」，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，

01 若承租人有積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非
02 耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用
03 等情事，固均在不自任耕作之列，惟承租人如僅係消極的不
04 為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予
05 排除侵害，則僅生出租人得否依第17條第1項第4款規定終
06 止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供
07 合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已（最高法
08 院91年度台上字第1447號判決參照）。又承租人承租耕地非
09 因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租
10 耕地之一部或全部，出租人均得依減租條例第17條第1項第
11 4款規定終止租約，收回全部耕地（同院84年度台上字第18
12 56號判決參照）。

13 2. 查被告於系爭土地之實際耕作狀況，經本院會同兩造現場履
14 勘，主要係於系爭804地號土地的大部分面積種植竹子以採
15 收綠竹筍，另於系爭1074地號土地上種植若干南瓜、竹子及
16 芭樂1棵、木瓜1棵、桑椹1棵（範圍如附圖所示編號1074
17 F部分）；至系爭1175地號土地上雖種植若干洛神、綠竹筍
18 、酪梨及桑椹，但大部分為雜草，無明顯之耕作範圍，有勘
19 驗筆錄及現場照片在卷可稽（本院卷二第389至393、419
20 至431頁）。惟被告現今之耕作位置、面積，是否與系爭租
21 約原約定同筆土地之耕作位置、面積相符，因租賃期間歷經
22 部分土地遭徵收致租賃面積縮減，且新北市八里區公所保存
23 資料並不完整，已無法確認。是尚難認上開土地部分有無減
24 租條例第16條第1項或第17條第1項第4款之事由。惟就系
25 爭807地號土地部分，除附圖所示編號807B部分無人使用而
26 為自然生長之樹林外，編號807A、807D部分雖有耕作事實，
27 惟被告自承均非其所為耕作（本院卷二第392頁）；另編號
28 807C部分則經整平，鋪有混凝土，其上有貨車、貨櫃屋、鋼
29 筋、水泥、挖土機等，乃原告陳錦昌出租第三人作上開使用
30 ，有土地租賃契約書可佐（本院卷二第394至397頁），且
31 觀該區域之空照圖，95年地上植被已被移除而成空地，96年

01 起則堆放顯非耕作物之地上物（本院卷二第211、212、30
02 0頁），被告亦自承伊自97年後即未在系爭807地號土地上
03 耕作（本院卷三第78頁），堪認被告已十餘年完全未在系爭
04 807地號土地上耕作。被告雖辯稱伊係遭陳錦昌侵害於系爭
05 807地號土地之租賃耕作權方未耕作等語，惟如前述，究竟
06 被告係承租系爭807地號土地何部分，是否即為807C部分，
07 因資料保存不全，已難究明。如其承租範圍並非807C部分，
08 則其未於系爭807地號土地耕作，即與陳錦昌之行為無關；
09 縱使承租範圍即為807C部分，但該部分遭第三人佔用已十餘
10 年，且陳錦昌自承其出租第三人並未告知其他土地共有人而
11 經同意（本院卷三第77頁），然被告卻從未表示異議，也從
12 未向任何一位土地共有人（出租人）反應而要求排除侵害以
13 維護其租賃耕作權（本院卷三第107頁），實難認係因不可
14 抗力而不為耕作。準此，被告就承租之系爭807地號土地部
15 分，核有減租條例第17條第1項第4款終止事由，原告既已
16 提起本件訴訟而為終止之意思表示，且根據前開說明，終止
17 效力及於系爭租約全部，是系爭租約已因終止而消滅，原告
18 聲明確認兩造間系爭租約關係不存在，為有理由。

19 (四)末按，所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民
20 法第767條第1項前段定有明文。系爭租約已因終止而不存
21 在，被告占有系爭土地而為耕作即無正當權源，原告依民法
22 第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭土地承租部分
23 予全體共有人即原告，亦有理由。又，原告上開聲明2至5
24 （見貳、一、(一)）雖有附帶說明各筆土地之承租面積及位置
25 ，惟查本院卷一第393、394頁之附圖A、B所示承租範圍
26 ，或為被告多年前自為劃設及記載者，或內容不明確，且是
27 否即與本院現場履勘之實際耕作範圍相符，因歷經部分徵收
28 、主管機關資料保存不全而無可考究，惟原告僅請求被告「
29 返還」承租之系爭土地，並無請求「騰空」或「移除耕作物
30 」，亦即被告只需不再於系爭土地上任何位置繼續耕作，且
31 任由原告處置被告未自行採收或移除之如前開現場履勘結果

01 所示之耕作物，即得滿足原告請求，併予敘明。

02 五、綜上所述，兩造間系爭租約已因終止而消滅，原告請求確認
03 兩造間系爭租約關係不存在，及依民法第767條第1項前段
04 規定，請求被告返還系爭土地承租部分予全體共有人，均有
05 理由，應予准許。

06 六、本件事證已臻明確，當事人其餘主張、陳述及所提之證據暨
07 攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，
08 附此敘明。

09 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1
10 項前段、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
12 民事第四庭 法官 劉家昆

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 109 年 1 月 29 日
17 書記官 黃湘美