

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 105 年重訴字第 12 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 04 月 06 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事判決 105 年度重訴字第 12 號

原告 劉○樞

訴訟代理人 柯○奇律師

周○皇律師

江○麒律師

上 一 人複 代理人 王○人律師

被告 劉○松

劉○慶

劉○圳

兼上 三人共 同訴訟代理人 劉○亮

被告 劉○通

兼 訴 訟 代 理 人 劉○一

被告 劉○鵬

兼 訴 訟 代 理 人 劉○松

被告 劉○良

訴訟代理人 張○昌律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國 106 年 2 月 23 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告劉○一、劉○通間就坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在。

被告劉○一應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○地號土地上如附圖編號 A 所示面積一四九平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告。

確認原告與被告劉○良間就坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在。

被告劉○良應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○地號土地上如附圖編號 B 所示面積六十九平方公尺之鐵架及鐵皮棚架、編號 C 所示面積十一平方公尺之鐵皮屋、編號 D 所示面積三十七平方公尺之瓦屋，及坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○地號土地上如附圖編號 E 所示面積一平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾萬玖仟元供擔保後，得假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣壹拾肆萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告劉○良如以新臺幣肆拾貳萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告劉○一、劉○通、劉○良各負擔四分之一，餘由原告負擔。

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。

前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第 26 條第 1 項、第 2 項前段分別定有明文。

本件兩造之耕地租佃爭議經苗栗縣公館鄉公所耕地租佃委員會於民國 104 年 2 月 9 日調解不成立，復經苗栗縣政府耕地租佃委員會於同年 7 月 21 日調處，原告不服調處結果，故苗栗縣政府移請本院審理，有苗栗縣政府 105 年 1 月 27 日府地權字第 1050020318 號函在卷可稽（見本院卷第 4 頁）。

是本件起訴合於前開法條規定，合先敘明。

- 二、次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者，不得提起之，民事訴訟法第 247 條第 1 項前段定有明文。

又該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所請求確認為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院 42 年台上字第 1031 號、52 年台上字第 1240 號判例意旨參照）。

原告主張其與被告劉○松、劉○慶、劉○亮、劉○圳（下稱被告劉○松等 4 人）就坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○○○ 0000 00000 地號土地（下分別稱系爭 121、1479、1491 地號土地）、與被告劉○一、劉○通就系爭 121 地號土地、坐落同段 1480、1481 地號土地（下分別稱系爭 1480、1481 地號土地）、與被告劉○良就系爭 121 地號土地、坐落同段 1488、1489、1490 地號土地（下分別稱系爭 1488、1489、1490 地號土地）、與被告劉○松、劉○鵬就坐落同段 1492 地號土地（下稱系爭 1492 地號土地）之耕地三七五租約，因被告違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，租約無效，及違反同法第 17 條第 1 項第 4 款規定，原告已終止租約，故兩造間三七五耕地租賃關係不存在等語，為被告所否認。

是兩造間三七五耕地租賃關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去，故原告提起本件確認訴訟，自有即受確認判決法律上之利益。

- 三、又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第 256 條定有明文。

原告原請求：

- （一）確認原告與被告劉○松等 4 人就系爭 121、1479、1491 地號土地之三七五耕地租賃關係不存在；
- （二）被告劉○松等 4 人應將系爭 121、1479、1491 地號土地騰空返還予原告；
- （三）確認原告與被告劉○一、劉○通就系爭 121、1480、1481 地號土地之三七五耕地租賃關係不存在；
- （四）被告劉○一、劉○通應將系爭 121、1480、1481 地號土地騰空返還予原告；
- （五）確認原告與被告劉○良就系爭 121、1488、1489、1490 地號土地之三七五耕地租賃關係不存在；
- （六）被告劉○良應將系爭 121、1488、1489、1490 地號土地騰空返還予原告；

- (七) 確認原告與被告劉○松、劉○鵬就系爭 1492 地號土地之三七五耕地租賃關係不存在；
- (八) 被告劉○松、劉○鵬應將系爭 1492 地號土地騰空返還予原告（見本院卷第 47 頁、第 48 頁）。

嗣經測量後，就前揭第(二)(四)(六)(八)之請求分別更改如下：

(二)被告劉○亮應將坐落系爭 121 地號土地上如苗栗縣苗栗地政事務所(下稱苗栗地政事務所) 106 年 1 月 9 日土地複丈成果圖(下稱附圖)編號 L 所示面積 85 平方公尺、編號 S 所示面積 44 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告；

(四)被告劉○一應將坐落系爭 1481 地號土地上如附圖編號 A 所示面積 149 平方公尺之鐵皮屋、坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 P 所示面積 54 平方公尺之房子拆除；被告劉○一、劉○通應將坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 O 所示面積 13 平方公尺之房子、編號 R 所示面積 80 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告；

(六)被告劉○良應將坐落系爭 1489 地號土地上如附圖編號 B 所示面積 69 平方公尺之鐵架及鐵皮棚架、編號 C 所示面積 11 平方公尺之鐵皮屋、編號 D 所示面積 37 平方公尺之瓦屋，坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 F 所示面積 17 平方公尺之鐵架屋、編號 G 所示面積 43 平方公尺之房子、編號 H 所示面積 16 平方公尺之房子，及坐落系爭 1490 地號土地上如附圖編號 E 所示 1 平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告；

(八)被告劉○松、劉○鵬應將坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 I 所示面積 19 平方公尺之房子、編號 J 所示面積 26 平方公尺之房子、編號 K 所示面積 3 平方公尺之房子、編號 M 所示面積 36 平方公尺之房子、編號 N 所示面積 7 平方公尺之房子、編號 Q 所示面積 51 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告（見本院卷第 287 頁至第 289 頁）。

核其變更，係屬不變更訴訟標的而補充或更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

- (一) 系爭 121、1479、1480、1481、1488、1489、1490、1491、1492 地號土地（下稱系爭 9 筆土地）為原告所有，原告與訴外人劉○有於 38 年 6 月 20 日就系爭 9 筆土地訂立私有耕地租約登記申請書（下稱原耕地租約）並辦理三七五租約登記。

嗣劉○有死亡，由訴外人即其繼承人劉○球、劉○旗、劉○水、劉○賓與原告續訂租約，上開繼承人死亡後，原耕地租約則改登記由被告劉○松等 4 人承租系爭 121、1479、1491 地號土地；被告劉○一、劉○通承租系爭 121、1480、1481 地號土地；被告劉○良承租系爭 121、1488、1489、1490 地號土地；被告劉○松、劉○鵬承租系爭 1492 地號土地，並辦理三七五租約登記。

- (二) 而原耕地租約於 38 年間成立時，系爭 121 地號土地上僅有同段 20 建號之 1 層竹造建築，惟系爭 121 地號土地上現未坐落任何竹造建物，可見現況建物為被告事後擅自增建。

況被告自承自原耕地租約簽訂時起，世代設籍居住於系爭 121 地號土地上之現況建物逾 70 年，該建物顯非農舍，被告既有未自任耕作之情事，即違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定，租約無效。

另系爭 121 地號土地於 35 年 7 月 11 日總登記時，地目即登記為「建」，現仍為甲種建築用地，且有房屋坐落其上，故無耕地三七五減租條例之適用，兩造就系爭 121 地號土地自不能成立耕地三七五租約。

縱認成立一般租賃關係，因原耕地租約係以耕作為主要目的，被告未經原告同意在系爭 121 地號土地上建築房屋，亦違反一般租賃契約，原告爰終止該租賃契約。

此外，被告劉○一所有坐落於系爭 1481 地號土地上如附圖編號 A 所示之鐵皮屋，內有冷氣、窗簾、抽油煙機、落地門、神明廳，正門前有雨遮等，被告劉○良所有坐落於系爭 1489 地號土地上如附圖編號 D 所示之瓦屋供住居使用，與其所有相鄰之同段 119-4 地號設有神明廳之住處相連，如附圖編號 B 所示之鐵架及鐵皮棚架亦供停放車輛，均非與耕作有關之簡陋房屋，且其占地面積甚廣，難認係便利耕作而確有其必要，明顯違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項承租人應自任耕作之規定，是被告劉○一、劉○通，及被告劉○良各與原告間之三七五耕地租約無效。

末被告輾轉繼承劉○有與原告間之原耕地租約，嗣將原耕地租約分別登記為 4 份，均源於同一租約，因部分租約有無效之情形，故被告與原告間之全部租約均無效。

- (三) 又系爭 1479、1491、1490 地號土地雜草叢生，長期未耕作，足證被告有放棄耕作之意，並非暫時休耕，具有非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之情事，原告得依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款規定終止租約，並已於 103 年 9 月 23 日以苗栗南苗郵局第 118 號存證信函，對被告為終止三七五租約之意思表示。

- (四) 再者，原告基於所有權行使權利，並無權利濫用及權利失效之情形。

又依耕地三七五減租條例第 19 條及耕地三七五租約清理要點等相關規定，三七五租約為強制續約，僅承租人出面辦理續約即可，不需會同原告，而且原告未曾會同辦理，不能因續約狀況即認定原告承認系爭 9 筆土地上之建物合法占用。

為此，爰依耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定主張租約全部無效、依同法第 17 條第 1 項第 4 款規定對被告終止租約，並依民法第 455 條、第 767 條第 1 項規定請求被告拆除地上物並返還系爭 9 筆土地等語。

- (五) 並聲明：

1. 確認原告與被告劉○松等 4 人間就系爭 121、1479、1491 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在；
2. 被告劉○亮應將坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 L 所示面積 85 平方公尺、編號 S 所示面積 44 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告；
3. 確認原告與被告劉○一、劉○通間就系爭 121、1480、1481 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在；
4. 被告劉○一應將坐落系爭 1481 地號土地上如附圖編號 A 所示面積 149 平方公尺之鐵皮屋、坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 P 所示面積 54 平方公尺之房子拆除；被告劉○一、劉○通應將坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 O 所示面積 13 平方公尺之房子、編號 R 所示面積 80 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告；
5. 確認原告與被告劉○良間就系爭 121、1488、1489、1490 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在；

6. 被告劉○良應將坐落系爭 1489 地號土地上如附圖編號 B 所示面積 69 平方公尺之鐵架及鐵皮棚架、編號 C 所示面積 11 平方公尺之鐵皮屋、編號 D 所示面積 37 平方公尺之瓦屋，坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 F 所示面積 17 平方公尺之鐵架屋、編號 G 所示面積 43 平方公尺之房子、編號 H 所示面積 16 平方公尺之房子，及坐落系爭 1490 地號土地上如附圖編號 E 所示 1 平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告；
7. 確認原告與被告劉○松、劉○鵬間就系爭 1492 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在；
8. 被告劉○松、劉○鵬應將坐落系爭 121 地號土地上如附圖編號 I 所示面積 19 平方公尺之房子、編號 J 所示面積 26 平方公尺之房子、編號 K 所示面積 3 平方公尺之房子、編號 M 所示面積 36 平方公尺之房子、編號 N 所示面積 7 平方公尺之房子、編號 Q 所示面積 51 平方公尺之房子拆除，並將土地騰空返還予原告；
9. 原告願就前揭第 2. 4. 6. 8. 之聲明供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

- (一)被告劉○松等 4 人、劉○一、劉○通則以：系爭 9 筆土地於原耕地租約簽訂時之地目原均為「田」，為土地法第 106 條第 1 項規定之耕地租用契約，有耕地三七五減租條例之適用。

而系爭 121 地號土地上之建物於承租土地時即存在，原告同意提供予被告使用，嗣後修繕原有主體供居住使用，原建物門牌為苗栗縣○○鄉○○村 00 鄰 000 號，現整編為 331、330、332 號。嗣該土地於 60 年間經農地重劃，其後由苗栗縣政府編定為非都市土地使用公告確定，苗栗地政事務所於 84 年 11 月 14 日登載編定使用種類為「特定農業區甲種建築用地」。

原告亦未因上開情事而終止租約，被告劉○松等 4 人、劉○一、劉○通於 98 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日間所繳納之租金，與其他耕地，亦均依約給付，被告仍得繼續使用。

又原告提出 101 年 10 月 29 日及 103 年 11 月 24 日系爭 9 筆土地之照片，乃一期稻作收割後配合政府暫時休耕之情形，未能證明被告放任土地荒廢，未為耕作。

何況原告提出之 103 年 11 月 24 日之照片，為其於同年 9 月 23 日寄發苗栗南苗郵局第 118 號存證信函對被告為終止租約意思表示後所拍攝，不能作為被告非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之證據。

至於被告劉○一所有如附圖編號 A 所示之鐵皮屋，係於 70 年間興建，為供堆置農具、肥料或臨時休息之農舍，並未供被告劉○一、劉○通或其家人居住使用。

該鐵皮屋占用系爭 1481 地號土地之面積比例甚小，且建材簡單，乃為便利耕作而搭建，符合農舍之要件等語，資為抗辯。

並均聲明：原告之訴駁回。

- (二)被告劉○良則以：

1. 劉○有於 38 年 6 月 20 日私有耕地租約登記申請書上記載其址為公館鄉尖山村 187 號，即地目「建」系爭 121 地號土地上之建物，此乃劉○有於 38 年 2 月 20 日遷入之戶籍地，可證原告於簽訂原耕地租約前，即將系爭 121 地號土地及其上建物提供予劉○有設籍、居住及使用。

又系爭 121 地號土地於 38 年間簽訂原耕地租約時即為建地，且非供耕作使用，無耕地三七五減租條例之適用，兩造就系爭 121 地號土地應屬一般基地租賃關係。

兩造未就建地之使用方式為任何限制，被告於基地範圍內為房舍之修建、改建或新增建物，均合於租賃建地之性質，與租約及法令規定無違。

而系爭 121 地號土地之原耕地租約於 40 年 12 月 19 日租期屆滿，被告仍就系爭 121 地號土地繼續使用收益，原告無任何反對之表示，依民法第 451 條規定，兩造間就系爭 121 地號土地存有不定期基地租賃契約關係，不適用耕地三七五減租條例之規定，系爭 121 地號土地雖與其他耕地並列於同 1 份租約，惟系爭 121 地號土地可供建屋、居住，可為單獨之租賃標的，依民法第 111 條但書規定，系爭 121 地號土地之租約效力，並不受其他租約效力之影響。

另系爭 121 地號土地上如附圖編號 F 所示之鐵架屋供放置灌溉紅棗樹使用之水管，編號 G 所示之房子供放置肥料、農藥，及編號 H 所示之房子供放置各類農具及農用容器，均於 74 年間於原有房舍範圍搭建而成。

2. 如附圖編號 D 所示瓦屋占用之系爭 1489 地號土地，於 38 年間原耕地租約簽訂時即非供耕作使用，為供建屋使用之土地。

訴外人即被告劉○良之父劉○賓嗣於 57 年間在原有範圍搭建修建，該土地自始非屬耕地租賃關係之範圍，為基地租賃關係，自無耕地三七五減租條例之適用，亦不影響其他耕地租約效力。

縱認該土地仍屬耕地租約之範圍，惟編號 D 瓦屋占用面積僅 37 平方公尺，內部放置價高而易遭竊之割草機，並供臨時休憩，應屬便利被告劉○良耕作休憩之農舍。

至於坐落系爭 1489 地號土地如附圖編號 B 所示之鐵皮屋，乃供作放置紅棗烘乾機、紅棗室內風乾及儲藏場所、放置碾米機及農耕機等農用物品使用，編號 C 所示之鐵皮屋，則供放置農藥、肥料、農藥噴霧器、農具等農耕物品使用，均屬便利耕作且有必要之農舍。

另坐落系爭 1490 地號土地上如附圖編號 E 所示之鐵皮屋，乃遮護灌溉用之抽水機，均有設置供灌溉耕地之必要，其於上開土地並無不自任耕作之情事。

另原告與劉○有簽訂之原耕地租約，於劉○有死亡後，經各繼承人分耕土地，並向苗栗縣公館鄉公所辦理租約變更登記，原告就租約之變更均無異議，並配合辦理換約，向被告收取租金數十年，則該等租約已各自獨立存在於兩造間，尚難認仍屬同一份租約。

是被告各自承租之耕地，縱認有未自任耕作而致租約無效者，對其他被告與原告間之耕地租約仍不生影響。

3. 原告提出之 103 年 11 月 24 日之照片，乃於同年 9 月 23 日寄發苗栗南苗郵局第 118 號存證信函對被告為終止租約意思表示後所拍攝，不能作為被告非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之證據。

而且照片顯示系爭 1488 地號土地經翻土、整地，無雜草及作物，顯非遭放棄耕作之狀態，系爭 1490 地號土地上亦栽種有青皮豆等綠肥植物、南瓜（綠葉、黃花）及香蕉等作物。

又苗栗縣公館鄉公所現勘紀錄表亦記載系爭 1488 及 1490 地號土地已申請 103 年第 2 期休耕轉作補助，可見原告於 103 年 11 月 24 日拍攝照片時，正值休耕期間。

照片亦顯示系爭 1489 地號土地上種植紅棗樹，雖租約約定之正產物種類為稻穀，惟耕地三七五減租條例第 9 條規定承租人得於約定主要作物生長季節改種其他作物，且系爭 1489 地號土地灌溉不易，故其改種需水性較低之紅棗，合於規定，故其並無非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之情形。

4. 況且，被告長期承租及使用系爭 9 筆土地與其上建物，原告明知其情，卻未曾就房地現況有所異議，而持續續約、收租，應認兩造已變更為依現況為租賃之合意。

其因此產生正當信賴，原告已構成權利失效。

又原告近期委託仲介業者出售土地，為規避耕地三七五減租條例規定對被告之補償義務，方主張系爭租約無效，亦有違誠信原則，而屬權利濫用之行為等語置辯。

5. 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)就原告第(二)、(四)、(六)、(八)項聲明，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告劉○松、劉○鵬則以：

系爭 1492 地號土地於租約存續期間，每年均耕作一期稻作，稻穀收成由農會收購，二期配合政府政策辦理休耕，並向主管機關申報休耕在案，原告提出之照片為配合政府政策休耕期間所拍攝。

被告祖父劉○有與原告簽訂原耕地租約時，即已設籍居住坐落於系爭 121 地號土地上之門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村 00 鄰 000 號（於 68 年 6 月 1 日門牌整編為 330 號等號），被告僅修繕房屋原有主體供居住使用，原告同意劉○有及其繼承人居住於系爭 121 地號土地，其等已世居超過 70 年。

另被告各自獨立與原告簽約，地號不同，彼此間租賃效力不會互相影響等語，資為抗辯。並均聲明：原告之訴駁回。

三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下：

(一)兩造不爭執事項

1. 系爭 9 筆土地為原告所有（見本院卷第 52 頁至第 60 頁）。

原告與劉○有於 38 年 6 月 20 日就上開土地訂立原耕地租約並辦理三七五租約登記（見本院卷第 16 頁）。

劉○有過世後，原耕地租約改登記為 4 份並辦理耕地三七五租約登記如下：由被告劉○松等 4 人承租系爭 121、1479、1491 地號土地（見本院卷第 61 頁）；被告劉○一、劉○通承租系爭 121、1480、1481 地號土地（見本院卷第 62 頁）；被告劉○良承租系爭 121、1488、1489、1490 地號土地（見本院卷第 63 頁）；被告劉○松、劉○鵬承租系爭 1492 地號土地（見本院卷第 64 頁）。

2. 被告劉○一、劉○通於耕地租約訂立後之 70 年間在系爭 1481 地號土地上興建如附圖編號 A 所示之鐵皮屋。
3. 原告與劉○有訂立耕地租約時，系爭 121 地號土地之地目為建（見本院卷第 164 頁）。

現地目為「建」，使用分區為「特定農業區」，使用地類別為「甲種建築用地」（見本院卷第 152 頁）。

4. 原告於 103 年 9 月 23 日以苗栗南苗郵局第 118 號存證信函，對被告為終止三七五租約之意思表示（見本院卷第 76 頁）。

（二）兩造爭執事項

1. 被告在系爭土地上坐落之建物，是否違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定？效力為何？
2. 系爭 121、1489 地號土地如無耕地三七五減租條例之適用，兩造是否另成立一般租賃關係？
3. 被告在系爭土地上是否有非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之情形？
4. 被告劉○良抗辯本件有「權利失效」、「權利濫用」理論之適用，是否有理？

四、得心證之理由

（一）關於爭點

1. 被告在系爭土地上坐落之建物，是否違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定？效力為何？

按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項定有明文。

次按耕地三七五減租條例第 1 條所謂耕地之租佃，即土地法第 106 條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者而言。

故耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之用。

如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，即屬不自任耕作；承租他人之非農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地租用，自無耕地三七五減租條例規定之適用（最高法院 87 年度台上字第 592 號判決、88 年台上字第 1 號判例意旨參照）。

查：

原告主張其所有系爭 1479、1480、1481、1488、1489、1490、1491、1492 地號等 8 筆土地之地目為「田」，使用地分區及類別為特定農業區農牧用地，其與原承租人劉○有於 38 年間就上開土地成立耕地三七五租約關係；嗣劉○有於 56 年 3 月 1 日死亡，原耕地租約輾轉由被告於 65 年間依繼承關係分耕改登記為如前述不爭執事項 1. 所示之 4 份租約等情，有土地登記謄本（見本院卷第 53 頁至第 60 頁）、臺灣省苗栗縣私有耕地租約 4 份（見本院卷第 61 頁至第 64 頁）、公館鄉公所私有耕地租約登記申請書、更正通知書（見本院卷第 16 頁、第 300 頁）在卷可稽，且為被告所不爭執，堪認上開耕地租約自始約定即供耕作使用，被告應以耕地供耕作之用。

是原告主張：系爭 1479、1480、1481、1488、1489、1490、1491、1492 地號等 8 筆土地其上存有三七五耕地租賃關係等語，應屬可採。

被告劉○良抗辯：系爭 1489 地號土地於 38 年間原耕地租約簽訂時，即非供耕作使用，乃係建有房舍供居住及建屋使用之土地，自始非屬耕地租賃關係云云，惟與該土地登記所示之地目「田」，及耕地三七五租約登記所示之耕地租賃目的不符，並不可採。

次查，原告與劉○有訂立原耕地租約並辦理三七五耕地租約登記時，系爭 121 地號土地地目為「建」，非農地，現使用分區及類別為特定農業區甲種建築用土地等節，有土地登記謄本（見本院卷第 52 頁）、前揭租約登記申請書存卷可查，堪以認定。

原告與劉○有就系爭 121 地號土地雖與其他 8 筆土地同時訂立原耕地租約並辦理三七五耕地租約登記，惟系爭 121 地號土地既非農地，揆諸前揭說明，即非屬耕地三七五減租條例第 1 條、土地法第 106 條規定之耕地租用，自無耕地三七五減租條例之適用餘地，亦無庸審究被告就系爭 121 地號土地有無違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項「承租人應自任耕作」之規定，及違反之效力為何。

是原告與被告劉○松等 4 人、劉○一、劉○通均陳稱：其等間就系爭 121 地號土地亦存有三七五耕地租賃關係，適用耕地三七五減租條例之規定云云，與耕地租賃之定義未合，洵無可採。

2. 又按耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第 2 項所定原訂租約無效之原因；佃農在承租耕地上固允許有農舍之存在，但茲所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，且確有其必要者為限，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。

如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間（最高法院 70 年台上字第 4637 號、64 年台上字第 571 號判例、83 年度台上字第 2636 號、85 年度台上字第 2355 號判決意旨參照）。

查：

被告劉○一、劉○通於耕地租約訂立後之 70 年間在系爭 1481 地號土地上興建如附圖編號 A 所示之鐵皮屋乙情，現該鐵皮屋為被告劉○一所有乙節，業據被告劉○一、劉○通陳述於卷（見本院卷第 156 頁、第 226 頁、第 228 頁），為原告所不爭執。

復查，被告劉○一所有如附圖編號 A 所示面積 149 平方公尺之鐵皮屋，內有神明廳、客廳、廚房、臥房 2 間，並附有沙發、電視、餐桌椅、冰箱、櫥具、床具、衣櫃等居家擺設乙情，有本院履勘時拍攝之照片在卷可按（見本院卷第 202 頁、第 203 頁）。

可見編號 A 鐵皮屋之住家陳設齊全，及占用面積甚廣，應係供人居住使用，而非供便利耕作用之簡陋農舍，顯有不自任耕作之情形，有違耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定。

被告劉○一、劉○通抗辯：

編號 A 鐵皮屋為供堆置農具、肥料或臨時休息之農舍，並未供被告劉○一、劉○通或其家人居住使用，且占用系爭 1481 地號土地之面積比例尚小，且其建材簡單，係為便利耕作而搭建，符合農舍之要件云云，並不可採。

又查，如附圖編號 B、C、D、E、F、G、H 所示建物為被告劉○良所有，為兩造所不爭執。坐落於系爭 1489 地號土地之編號 D 所示面積 37 平方公尺之建物，材質為瓦屋，與被告劉○良所有坐落於相鄰同段 119-4 地號土地、設有神明廳之住家（材質亦為瓦屋）相連，且編號 D 建物內部鋪有木質地板，及擺置矮櫃、臥具等物等節，有本院履勘時拍攝之照片存卷可考（見本院卷第 256 頁），為兩造所不爭執。

則編號 D 建物占用之面積達 37 平方公尺，木質地板講究舒適，內部裝設顯非便利耕作而設，應係與被告劉○良相鄰地上之住家併供居住使用，而且該處亦無設置臨時休憩處之必要，故非屬簡陋農舍，被告劉○良具有不自任耕作之情形。

縱使編號 B、C、E、F、G 建物未供住居使用，被告劉○良亦已違反耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項規定。

被告劉○良抗辯：

其父劉○賓於 57 年間在原有範圍修建編號 D 建物，內部放置高價值之除草機防止遭竊，屬於農舍，難認其不自任耕作云云。

縱系爭 1489 地號土地原有建物存在，惟其父劉○賓於訂約後另修建之房屋，已非屬農舍，即使耕種土地之面積未減，仍非法之所許。

3. 再按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。

承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項、第 2 項定有明文。

亦即耕地承租人就承租耕地之一部不自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，其「全部」租約均歸於無效（最高法院 99 年度台上字第 339 號判決意旨參照）。

又按耕地承租人就承租耕地之一部不自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，其全部租約固均歸於無效，惟此係指同一租約而言；耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項所謂原定租約無效，固係指轉租及未轉租部分之全部租約均無效而言，然究以同一租約為限，並非謂同一當事人間所訂其他非同一之耕地租約，亦概歸於無效（最高法院 94 年度台上字第 600 號判決、66 年台上字第 761 號判例意旨參照）。

且按凡戶長出名承租之耕地，而由未分家之兄弟共同承耕，嗣後因分家關係，而將該租來之耕地分耕者，自應解為該戶長所訂租約，係自始以戶長資格代表未分家之兄弟全體所為之法律行為，其事後分耕，不僅與轉租情形有別，且應認為分耕人與出租人間，亦已發生租賃關係，無耕地三七五減租條例第 16 條所定轉租無效之適用（最高法院 52 年台上字第 1014 號判例意旨參照）。

查：

原告與劉○有於 38 年 6 月 20 日就系爭 1479、1480、1481、1488、1489、1490、1491、1492 地號等 8 筆土地訂立原耕地租約並辦理三七五耕地租約登記，劉○有過世後分耕為 4 份三七五耕地租約，被告各與原告存有租賃關係，業如前述。

而被告劉○一、劉○通分耕後承租之系爭 1480、1481 地號土地，因系爭 1481 地號土地有不自任耕作之情形，與原告間之全部租約歸於無效；被告劉○良分耕後承租之系爭 1488、1489、1490 地號土地，因系爭 1489 地號土地有不自任耕作之情形，亦與原告間之全部租約歸於無效。

是原告主張其與被告劉○一、劉○通間，及被告劉○良間之耕地租約均全部無效等語，應屬有據。

因原耕地租約已因繼承關係分耕為 4 份，由被告個別承租，揆諸前揭說明，與轉租之情形有別，自非同一之租約。

故被告劉○松等 4 人、劉○松、劉○鵬與原告間之耕地租約，不受被告劉○一、劉○通，及被告劉○良與原告間租約效力之影響，仍屬有效。

是原告主張其與被告劉○松等 4 人及被告劉○松、劉○鵬間之耕地租約，亦隨同無效云云，即屬無據。

4. 綜上，因被告劉○一、劉○良不自任耕作，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定租約無效，原告請求確認其與被告劉○一、劉○通間及被告劉○良間之三七五耕地租賃關係不存在，並依民法第 767 條第 1 項規定請求被告劉家一拆除坐落系爭 1481 地號土地之編號 A 鐵皮屋、被告劉○良拆除坐落系爭 1489 地號土地之編號 B、C、D 建物，及騰空返還土地，為有理由。

(二) 關於爭點 2. 系爭 121、1489 地號土地如無耕地三七五減租條例之適用，兩造是否另成立一般租賃關係？

1. 原告與劉○有於 38 年間就地目「建」之系爭 121 地號土地雖訂立耕地租約並辦理三七五耕地租約登記，惟非耕地租賃，無耕地三七五減租條例規定之適用，業如前述(一)1. 所示。

惟被告均另抗辯：

系爭 121 地號土地訂約時，其上已有劉○有設籍之原門牌苗栗縣○○鄉○○村 00 鄰 000 號之建物（即整編後 330、331、332 號建物；如附圖編號 Q、R、L 建物）及其他建物，原告同意提供予被告使用，其等世代居住 70 年，僅依建物本體修繕未作擴建等語，並提出戶籍手抄本（見本院卷第 106 頁）為證。

查該戶籍手抄本上所示劉○有之戶籍地，與原耕地租約上所示劉○有之地址相同（見本院卷第 16 頁），為原告所不爭執。復參酌坐落系爭 121 地號土地如附圖編號 I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S 建物之屋況（見本院卷第 198 頁至第 202 頁）相當，均非新穎，部分雖可供居住，惟大部分已殘敗而無法居住，應為早期同時興建之建物。

又倘原告於訂約時未同意劉○有或被告使用上開建物，豈會坐任其等居住 70 年，故堪認被告前揭抗辯屬實。

原告雖再提出系爭 121 地號土地手寫式登記謄本標示部 1 紙、同段 20 建號建物登記謄本等件（見本院卷第 163 頁、第 164 頁）。

惟僅足證明其上亦有同段 20 建號之竹造建物，並無法證明被告於訂約後另興建上開建物，並不可採。

2. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第 98 條定有明文。

又契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院 19 年上字第 453 號判例意旨參照）。

原告與劉○有訂立耕地租約時，系爭 121 地號土地登記之地目為「建」，其上已有上開建物，劉○有並設籍該處，與繼承人居住數十年，系爭 121 地號實際上顯非供農作，雖租約之形式外觀為耕地租約，惟解釋當事人之承租目的，應係成立基地租賃關係。

3. 復按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第 451 條定有明文。

承租人如於期限屆滿後，仍為租賃物之使用收益，出租人並已收受其期限屆滿後之租金，則依民法第 451 條之規定，自應視為以不定期限繼續契約（最高法院 33 年上字第 3763 號判例意旨參照）。

次按民法第 450 條第 2 項固規定租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。

但土地法為民法之特別法，土地法規定，租用建築房屋之基地，非有土地法第 103 條所列各款情形之一，出租人不得收回。

故縱該土地上之房屋因故滅失，而租用基地之契約，若未合法終止，契約之效力仍續存在，承租人仍得使用基地申請重建房屋（最高法院 84 年度台上字第 1625 號判決意旨參照）。

查原告與劉○有訂立之租約期限為 40 年 12 月 19 日，而原告期滿後對劉○有及被告默示收租，而未為反對之意思，為兩造所不爭執，已成為不定期租賃。

原告任意對繼受租約之被告終止該基地租賃關係，即屬無理。

另被告劉○良自陳其所有坐落系爭 121 地號土地如附圖編號 F、G、H 建物，係於 74 年間沿原有房舍範圍搭建而成等語，原建物雖因搭建而滅失，惟該租用基地之契約既未合法終止，租約之效力仍在，是編號 F、G、H 建物亦有合法占有之權源。

4. 綜上，編號 I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S 建物，及編號 F、G、H 建物坐落系爭 121 地號土地既為合法占用，則原告依民法第 767 條第 1 項、第 455 條規定請求被告劉○亮拆除編號 L、S 建物、被告劉○一拆除編號編號 P 建物、被告劉○一、劉○通拆除編號 O、R 建物、被告劉○良拆除編號 F、G、H 建物、被告劉○松、劉○鵬拆除編號 I、J、K、M、N、Q 建物，並騰空返還土地，洵屬無據。

（三）關於爭點 3. 被告在系爭土地上是否有非因不可抗力繼續 1 年不為耕作之情形？

1. 因被告劉○一、劉○通承租之系爭 1480、1481 地號土地，被告劉○良承租之系爭 1488、1489、1490 地號土地之耕地租約，因其等違反不自任耕作而無效，上開土地已無三七五耕地租賃關係，是上開土地即無庸審究爭點 3.，合先敘明。
2. 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：四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時，耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 4 款定有明文。

又按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 2、4 款，於 72 年 12 月 23 日修正時，分將「承租人放棄耕作權時」及「承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，併列為出租人得終止租約之法定原因，乃參照當時土地法第 114 條第 2 款及第 115 條分別設有「承租人放棄其耕作權利時得終止之」、「承租人…非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利」之規範而為增訂。

是該條例第 17 條第 1 項第 4 款所稱之「繼續一年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言，倘承租人僅係為配合農業政策及維護地力而為「休耕」，其主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼續一年不為耕作之規定有間，於此情形，自不涵攝在內而無該款規定之適用（最高法院 97 年度台上字第 254 號判決意旨參照）。

3. 原告主張被告劉○松等 4 人承租之系爭 1479、1491 地號土地、被告劉○松、劉○鵬承租之系爭 1492 地號土地雜草叢生，長期未耕作，其等有放棄耕作之意思，故非因不可抗力繼續一年不為耕作，爰以如不爭執事項 4. 所示之存證信函終止耕地租約云云，並提出其於 103 年 11 月 24 日自行拍攝之照片為證（見本院卷第 66 頁、第 67 頁、第 75 頁）。

惟查，系爭 1479、1491 地號土地於苗栗縣公館鄉公所（下稱公館鄉公所）103 年 12 月 24 日會勘時，雖處於未耕作之休耕狀態，且未向公館鄉公所申請 103 年休耕轉作補助，惟該所前於 103 年 4 月 8 日現場勘查時，土地上正插有秧苗；系爭 1492 地號土地於會勘時雖處於未耕作之休耕狀態，並經整地，惟該土地已向公館鄉公所申請 103 年第 2 期休耕轉作補助等情，有公館鄉公所現勘紀錄表、照片在卷可佐（見本院卷第 20 頁、第 22 頁、第 23 頁、第 30 頁、第 32 頁），為兩造所不爭執。

查系爭 1479、1491 地號土地於 103 年 4 月 8 日仍有耕作，迄原告拍照日 103 年 11 月 24 日，並無繼續 1 年不為耕作之情形，又系爭 1492 地號土地係被告劉○松、劉○鵬配合農業政策及維護地力而為休耕，其等主觀上並無放棄耕作權之意，亦與繼續一年不為耕作之情形有別。

故原告主張：劉○松等 4 人、被告劉○松、劉○鵬就上開土地繼續一年不為耕作，爰終止耕地租約，並請求拆除土地上建物、騰空返還土地云云，委無可採。

（四）關於爭點 4. 被告劉○良抗辯本件有「權利失效」、「權利濫用」理論之適用，是否合理？

1. 按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法（最高法院 100 年度台上字第 445 號判決意旨參照）。
2. 查原告起訴時原未主張系爭 1489 地號土地上坐落有建物，被告劉○良就該土地不自任耕作，嗣於審理中補充主張其上坐落有建物，被告劉○良則否認該土地上有何建物（本院卷第 158 頁之言詞辯論筆錄可參）。

嗣本院委請苗栗地政事務所測量後，方確知系爭 1489 地號土地坐落有如附圖編號 B、C、D 建物，有該所土地複丈成果圖可按（見本院卷第 207 頁）。

本院審酌原告與被告劉○良於測量前，均無法目視確認該土地上有無占用之建物，又參諸編號 B、C、D 建物均與被告劉○良所有相鄰同段 119-4 地號土地上之住家相連，外觀上甚難判斷編號 B、C、D 建物已越界占用系爭 1489 地號土地，故難認原告提起本件訴訟前，即已知被告劉○良與原告間之耕地租約，因編號 D 建物之使用違反不自任耕作，全部歸於無效。

原告於被告劉○良不自任耕作之期間，誤認租約有效仍對被告劉○良收取系爭 1489、1490 地號土地之租金，並無任何特別情事足以使被告劉○良信賴原告不欲對其行使收回耕地之權利，故原告嗣後起訴主張系爭耕地租約因被告未自任耕作而無效，並請求收回土地，自難認有「權利失效」理論之適用。

3. 復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第 148 條定有明文。

次按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。

倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院 71 年台上字第 737 號判例意旨參照）。

是權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。

而何謂「利益極少」「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院 94 年度台上字第 632 號判決意旨參照）。

4. 查編號 B 建物為 70 年間興建之鐵架及鐵皮棚架、編號 C 建物為 68、69 年間搭蓋之鐵皮屋，編號 D 建物為 57 年間興建之 1 層瓦屋等情，業據被告劉○良自陳於卷（見本院卷第 254 頁、第 298 頁），上開建物使用已久，屋況普通，經濟價值不高，且供雜物堆置或休息之用途亦無關國家社會之公益，被告劉○良非無他處擺放雜物及休息；又其承租之系爭 1488、1490 地號土地目前無作物，處於未耕作之休耕狀態，僅系爭 1489 地號土地種有紅棗（見本院卷第 33 頁、第 35 頁至第 38 頁之公館鄉公所 103 年 12 月 24 日現勘紀錄表及照片），均無現狀維持及保存之重大利益，堪認被告劉○良拆除上開建物及遭原告收回土地所受之損失不大。

又上開建物占用之面積共 117 平方公尺，原告收回系爭 1489、1490 地號土地，可由原告另作農用之整體規劃。

被告劉○良未能舉證證明原告就拆除上開建物所受之利益極少，其所受之損失甚大，難謂原告請求拆除上開建物收回土地，係以損害他人權利為目的，而有「權利濫用」之情形。

- 五、綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項、耕地三七五減租條例第 1 項、第 2 項等規定，請求確認原告與被告劉○一、劉○通間就系爭 1480、1481 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在，被告劉○一應將坐落系爭 1481 地號土地上如附圖編號 A 所示面積 149 平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告；確認原告與被告劉○良間就系爭 1488、1489、1490 地號土地上之耕地三七五租賃關係不存在，被告劉○良應將坐落系爭 1489 地號土地上如附圖編號 B 所示面積 69 平方公尺之鐵架及鐵皮棚架、編號 C 所示面積 11 平方公尺之鐵皮屋、編號 D 所示面積 37 平方公尺之瓦屋，及坐落系爭 1490 地號土地上如附圖編號 E 所示面積 1 平方公尺之鐵皮屋拆除，並將土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

- 六、原告就主文第 2、4 項陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

另被告劉○良就原告前開勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，亦合於規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

- 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審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

- 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條、第 85 條第 1 項本文。

中華民國 106 年 4 月 6 日

民事第二庭 法官 張○楣

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 106 年 4 月 6 日

書記官 劉○晨