

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第915號

原告 公號李捷盛會

管理人 李昭輝

訴訟代理人 陳明富律師

被告 李斌

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳新傑律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。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。本件兩造因耕地三七五減租條例所定耕地租賃契約關係是否終止發生爭執，經原告以被告為相對人向屏東縣內埔鄉公所耕地租佃委員會聲請調解，復經屏東縣政府租佃委員會調處不成立等情，有屏東縣政府民國113年7月3日屏府地權字第11300491541號函附調解、調處資料附卷可稽，核與前揭耕地三七五減租條例規定之起訴要件相符，先予敘明。

貳、實體部分：

01 一、原告方面：

02 (一)、原告主張其與被告就坐落屏東縣○○鄉○○段○○00000地
03 號，面積0.118099平方公尺；同段第829地號，面積0.03711
04 9平方公尺；同段第824地號，面積0.063490平方公尺；同段
05 第842地號，面積0.004701平方公尺等土地全部，及同段825
06 (內)地號，如附圖(原告並未提出附圖)所示甲部分土地
07 面積0.210870平方公尺之土地與被告依耕地三七五減租條例
08 之規定訂立耕地三七五租約(埔村字第304號)(下稱系爭
09 租約)，其中除第829地號土地係作為道路使用外，被告就
10 其餘4筆土地(下稱系爭土地)至少自110年間起均未自任耕
11 作，任其荒蕪，嚴重影響土地週邊衛生，經多次告知均置若
12 罔聞。兩造於112年11月1日在內埔鄉公所就系爭租約調解
13 時，被告就未自任耕作，任其荒蕪乙節，迄未爭執，並坦言
14 這3、4年不為耕作的情形，本人不太知悉，平時均由其叔叔
15 (李光松，已於108年間歿)處理等情，僅一味要求給付補償
16 款。嗣調解不成立後，113年6月20日雙方於屏東縣政府就本
17 件耕地租佃爭議調處時，被告竟又稱係由其自己一人從事農
18 務管理，並採分區輪流整地耕作，嗣並答辯稱係採自然農法
19 耕作云云。因被告前後說法不一，屏東縣政府租佃委員會為
20 瞭解現場耕作情形，旋即調閱前開土地110年至112年之空拍
21 圖，比對原告提之112年、113年現場照片，並經被告確認空
22 拍及照片確為承上地點無誤，全數委員認被告確有消極不予
23 耕作，任系爭土地荒蕪之情形，認已達繼續一年不為耕作，
24 得由出租人終止租約之決議。

25 (二)、被告於60年間即搬離內埔北上，被告亦係在台北就讀高中，
26 其至104年間起始繼承系爭租約之承租人地位，惟因其長期
27 住居於北部，活動交誼均在北部地區，且歷任金門縣政府建
28 設處長等要職，曾任台北市文化基金會董事長，並經常出
29 國、往返於兩岸，根本無力分身耕作系爭土地。又其稱係採
30 自然農法耕作云云，亦與自然農法應亦係指最終仍以營收及
31 收成為目的，僅係培育及施肥與傳統種植方式不同而已，當

01 非指任置土地荒蕪而消極不為耕作之義。又被告並無備置任
02 何農具等資材設備，亦無積極耕作之事實，且現場荒煙蔓
03 草，經原告照相舉證及調處委員提出空拍資料等證據，發現
04 其有消極不予耕作之事實後，猶徒托以「自然農法」耕作云
05 云，核係臨訟飾卸之詞，當難採信。此外，被告復不能證明
06 不自任耕作有何不可抗力各情。綜上，被告承租系爭土地確
07 有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情形，不問其不為耕作
08 者，係承租耕地之一部或全部，原告本於出租人之地位，自
09 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，
10 收回全部耕地。而原告於112年11月1日即以上開事由主張終
11 止租約而申請調解，斯時被告有到場，應認被告於調解時已
12 知悉原告終止租約之意思表示，系爭租約既因原告表示終止
13 而失效，是原告確認兩造間就系爭租約關係不存在，即屬有
14 據。

15 (三)、並聲明：

16 (1)、確認原告與被告間就屏東縣○○鄉○○段○○○○地號，面
17 積0.118099平方公尺；同段第829地號，面積0.037119平方
18 公尺；同段第824地號，面積0.063490平方公尺；同段第842
19 地號，面積0.004701平方公尺等土地全部，及同段825(內)
20 地號，如附圖所示甲部分土地面積0.210870平方公尺之三七
21 五耕地租約（埔村字第304號）關係不存在。

22 (2)、訴訟費用由被告負擔。

23 二、被告方面：

24 (一)、系爭內埔鄉龍頭段829地號為道路用地，故就該筆土地而
25 言，自無不自任耕作問題；至其他耕地三七五減租地號土地
26 即系爭土地，被告係採自然農法之土地友善耕作模式，在系
27 爭土地上長期整齊種植蓮霧，故被告盡可能與自然共生，此
28 耕作方式，為一般傳統、保守之人所不敢嘗試及採用，甚且
29 如原告管理人為實際不事農務者，恐亦未有所知。被告於將
30 系爭土地內之共生植被稍作修整，即灼然可見被告長年耕植
31 之挺拔蓮霧果樹，由該等蓮霧果樹之年輪，即可知被告於系

01 爭耕地所種植蓮霧，係經年種植生長之結果。

02 (二)、被告雖前曾任職公務，然仍經常返鄉，於果樹下，自從農
03 務，有必要時，亦由親友協助，被告並無一一向原告報告之
04 義務。又調處時，因被告無法細觀，且調處委員亦不予被告
05 詳予說明機會，故無法具體針對空拍圖敘明以提供調處委員
06 查悉。況被告係以自然友善耕作方式植栽蓮霧果樹，因此僅
07 憑距離遙遠之空拍方式，顯然無從細查實況，故原告徒以空
08 拍圖為據，亦無礙被告向來確實持續耕作之客觀事實。再
09 者，倘依原告所指被告自104年起繼承系爭土地之承租人地
10 位起，即根本未曾耕作系爭土地云云，原告又豈會於8年後
11 方請求終止系爭租約。又原告持續向被告收取租金，乃至11
12 2年全年租金及113年第一期部分租金，可證原告業自承兩造
13 耕地租賃關係始終存在。

14 (三)、否認原告所述被告將可耕作農地荒蕪，嚴重影響周邊環境衛
15 生，因不僅被告耕作之系爭耕地截然無影響周邊環境衛生之
16 事實，且原告於調解、調處過程中，亦不曾主張被告之耕地
17 有影響「衛生」之事。又原告所陳，係指地界上之「雜草
18 (木)」云云，其實為被告上述自然農法現象之一部分，要
19 屬被告本於租賃權所為合理使用收益範圍，原告實無權干
20 涉，否則豈謂原告得就系爭耕地內其所不欲見之雜草，均可
21 強制被告如何耕除？何況，系爭耕地旁、同屬原告其他派下
22 依耕地三七五減租條例所承租之耕地上，亦同以此方式形成
23 綠籬，原告所執此詞，與事實不合。原告與被告主動聯繫之
24 唯一目的，即係為處理其計畫出賣系爭土地而希望被告配合
25 辦理，此業據原告於被告聲請調處時所自承。而就原告計畫
26 出賣系爭土地牟利乙事，兩造已早有協議，原告嗣後於本案
27 所執之詞，不過係為翻毀協議之手段而已。

28 (四)、被告固無自己農具，惟此係因得向系爭土地鄰近之其他耕地
29 所有權人（伊為被告之堂叔）借用伊所持有之農具（除草
30 機、工作手套、挖土鏟、各式水管、各式水桶、鏟刀、鋤
31 頭、水瓢、手推車、農用雨鞋等）、肥料，因被告非就近居

01 住系爭土地，且系爭土地並無空間得設置農舍放置農具故被
02 告不定時返鄉耕作時，均向鄰近耕地之親族借用。依系爭土
03 地現仍種植蓮霧樹且確實完整、健康生長，並無嚴重病蟲害
04 或枯萎，顯見系爭土地並無如原告所空言指摘「被告放任所
05 種植蓮霧樹自生自滅」云云。又農業部早已建議推廣蓮霧栽
06 培宜採「草生栽培」，即在樹下維持一定之有益雜草生長，
07 可維持地利及生態，較有助於蓮霧樹生長。而被告固非以農
08 耕為主業，或僅以收成蓮霧果實維生，然正因如此，被告採
09 行低強度之耕作管理，而非高強度之「清耕栽培」，並無違
10 和之處；又耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定，祇
11 問有無耕作，不問如何耕作，原告徒以參爭耕地存有雜草，
12 遽認被告繼續一年不為耕作，要嫌率斷。

13 (五)、聲明：

14 (1)、原告之訴駁回。

15 (2)、訴訟費用由原告負擔。

16 三、法院之判斷：

17 (一)、原告主張系爭土地為其所有，前與被告就系爭土地訂立租約
18 等情，此有土地建物查詢資料卷可稽，且為被告所不爭執，
19 堪信為真正。本件之爭執點為原告是否得依耕地三七五減租
20 條例第17條第1項第4款規定，終止系爭耕地租約？茲審酌如
21 下：

22 (1)、按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得
23 終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作
24 權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗力繼
25 續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用
26 時。」耕地三七五減租條例第17條第1項規定甚明。又「承
27 租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問其不為
28 耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依耕地三七
29 五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕
30 地。」最高法院84年台上字第1856號著有判例可資參照。又
31 按「本件上訴人主張被上訴人未自任耕作，原訂租約無效，

01 且承租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，出租人
02 已終止租約云云，為被上訴人所否認，依民事訴訟法第277
03 條規定，上訴人自應就此有利於己之事實，負舉證責任。」
04 等旨。臺灣高等法院臺南分院102年度上更（一）字第9號民
05 事判決參酌。又按倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，
06 尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之
07 事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉
08 證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定。」
09 最高法院91年度台上字第1613號民事判決等語可資參照。

10 (2)、經查，原告係主張被告有耕地三七五減租條例第17條第1項
11 第4款繼續一年不為耕作情事，為有利原告之事實，依上開
12 說明，應由原告負舉證責任。原告就此固據其提出照片為證
13 （見本院卷第43至52頁），惟該照片僅可看到土地外圍有綠
14 籬，並未拍得系爭土地之內部，則內部狀況究為何，實無從
15 得知。又原告主張有空拍圖可證，惟其並未提出，復經本院
16 函請屏東縣政府提出原告所指之調處時之空拍圖說，惟其表
17 示「出、承租人皆未提供系爭土地由農業部林業及自然保育
18 署航測及遙測分署製發之空拍圖說。...本案調處進行時，
19 除出租人所附照片外，本處係自行於內政部國土管理署城鄉
20 發展分署國土規劃地理資訊圖台列印農航所各版次影像，以
21 協助調處委員比對耕地農務管理情形。」此有114年1月24日
22 屏府地籍字第1145015851號函在卷可稽（見本院卷第204
23 頁），是以依函所示，並無所謂的空拍圖，至於其所指之農
24 航所影像，亦未提出予本院，本院自無法採為認定之依據。
25 況且其所指之影像，若非持續拍攝系爭土地，因農地的草木
26 生長快速，礙難僅以單一時間點之影像，即謂有持續一年未
27 耕作之情。況，依被告所提出之現況照片所示，其上種植之
28 蓮霧樹整齊排列，樹幹目測至少直徑達50公分，有照片在卷
29 可稽（見本院卷第89至91頁），原告亦不否認系爭土地上有
30 蓮霧樹為整齊、整排的種植，則依蓮霧樹的種植情況可知，
31 應有人為的照顧，否則不可能存有並無枯枝，樹頭粗狀整齊

01 的蓮霧樹存在。再者，原告雖主張系爭土地上有綠籬存在，
02 顯有一年未自任耕作之情等語，然被告採用何種方式種植，
03 此種植方式是否能使其獲得較好的收成或是否較利於耕作，
04 此為被告的選擇，惟其既有種植蓮霧樹，且蓮霧樹的生存狀
05 況良好，即不能否認有耕作的事實。又按，原告雖主張被告
06 無自己的農具等語，惟是否有農具與是否有耕作實屬二事，
07 承租人僅要有為耕作之行為，至於其所需要工具為其所有，
08 或係向他人租借，顯非法院所需置喙。末按，原告一再陳
09 稱，調處委員會決議認定被告繼續一年未耕作之情，然調處
10 委員會的決議，並無拘束本院的認定，況若調處委員會的決
11 議，得做為本院認定的依據，則實無進行本件訴訟之必要，
12 原告以該決議即謂得認定被告有繼續一年未耕作，容有誤
13 會。綜上所述，被告確有耕作之事實，原告未能提出其他證
14 據證明被告有繼續一年不為耕作之情，依上開說明，自難為
15 有利於其之認定。是以，被告既未有繼續一年不為耕作之
16 情，則原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定
17 終止系爭租約，主張兩造租約不存在，為無理由，應予駁
18 回。

19 四、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
20 所為舉證，經審酌後，認均與判決結果不生影響，爰不一一
21 論述。

22 五、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

24 潮州簡易庭 法官 吳思怡

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
29 ，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

31 書記官 李家維