

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1667號

原告 孫兆玓

孫榮彬

翁純敏

孫久悌

共同

訴訟代理人 莊美貴律師

複代理人 趙俊翔律師

被告 林順展 住○○市○○區○○路0段000巷00弄0
0 號

陳松永

共同

訴訟代理人 蔡文斌律師

林亭宇律師

林冠廷律師

許依涵律師

上列當事人間租佃爭議事件，經本院於民國111年9月20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，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項前段定有明文。兩造間本件三七五租佃爭議

01 事件，前經臺南市永康區公所耕地租佃委員會調解不成立，
02 原告不服臺南市政府耕地租佃委員會調處決議，由臺南市政
03 府以民國110年11月5日府地籍字第1101339976號函檢附相關
04 卷證移送本院，已踐行前開規定之調解、調處先行程序，先
05 予敘明。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項但書第3款定有明文。本件原告原訴請「一、確認被告
09 陳松永、林順展與原告孫兆玓就臺南市○○區○○段00000
10 地號土地（下稱670-2地號土地）上耕地三七五租賃關係不
11 存在。二、被告陳松永、林順展應將670-2地號土地交還原告
12 孫兆玓。三、確認被告陳松永、林順展與原告孫榮彬就臺南市
13 ○○區○○段00000地號土地（下稱670-3地號土地）上耕地
14 三七五租賃關係不存在。四、被告陳松永、林順展應將670-3
15 地號土地交還原告孫榮彬。五、確認被告陳松永、林順展與原
16 告翁純敏、孫久悌就臺南市○○區○○段00000地號土地
17 （下稱670-4地號土地）上耕地三七五租賃關係不存在。六、
18 被告陳松永、林順展應將670-4地號土地交還原告翁純敏、
19 孫久悌。」；嗣減縮與擴張聲明為（見本院卷二第17-18
20 頁）「一、確認被告陳松永與原告孫兆玓就670-2地號土地上
21 耕地三七五租賃關係不存在。二、被告陳松永應將670-2地號
22 土地如臺南市永康地政事務所111年3月15日土地複丈成果圖
23 即附圖（下稱附圖）編號乙-2部分面積130.33平方公尺土地
24 交還原告孫兆玓。三、確認被告林順展與原告孫兆玓就670-2
25 地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。四、被告林順展應將
26 670-2地號土地如附圖編號丙-2部分面積242.65平方公尺土
27 地交還原告孫兆玓。五、確認被告林順展與原告孫榮彬就670-
28 3地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。六、被告林順展應
29 將670-3地號土地如附圖編號丙-3部分面積444.09平方公尺
30 土地交還原告孫榮彬。七、確認被告林順展與原告翁純敏、孫
31 久悌就670-4地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。八、被

01 告林順展應將670-4地號土地如附圖編號丙-4部分面積453.8
02 4平方公尺土地交還原告翁純敏、孫久悌。」依前揭說明，
03 核屬減縮應受判決之事項，應予准許。

04 三、另按民事訴訟中之確認訴訟，具有預防紛爭、解決紛爭或避
05 免紛爭擴大等機能，其以法律關係為審判對象者，為避免濫
06 訴，須原告有即受確認判決之法律上利益，始得提起，此觀
07 民事訴訟法第247條第1項前段規定即明。所謂即受確認判決
08 之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認
09 其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，
10 能以確認判決將之除去者而言（最高法院110年度台上字第3
11 198號判決意旨參照）。本件原告請求確認兩造間耕地租賃
12 關係不存在，為被告否認，則兩造間就耕地租賃關係是否存
13 在不明確，影響原告是否得向被告請求返回租賃之耕地，在
14 私法上之地位即有受侵害之危險，且得以對被告提起確認之
15 訴除去此項侵害，依前揭說明，自屬有即受確認判決之法律
16 上利益。

17 貳、實體方面

18 一、原告起訴主張：

19 (一)分割前臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）
20 為原告孫兆均、孫榮彬、翁純敏、孫久悌及訴外人孫鈴堯、
21 陳慶龍所共有，並就系爭土地與被告陳松永、林順展及陳慶
22 龍分別訂有三七五耕地租約，被告陳松永部分耕地租約編號
23 為永民字第29號（下稱第29號租約）、被告林順展部分部分
24 耕地租約編號為永民字第30號（下稱第30號租約），被告二
25 人承租面積皆為989平方公尺，租賃期間均至109年12月31日
26 屆滿。耕地租賃關係存續期間，共有人陳慶龍訴請裁判分割
27 系爭土地，並經本院107年度重訴字第204號判決分割確定，
28 系爭土地分割後之分割地號、分得所有人及權利範圍如附表
29 所示。被告陳松永身為承租人，依法本有按時繳納租金之義
30 務，然被告陳松永長期未繳納租金，積欠租金總額達二年以
31 上，直至原告主張終止租約後，被告陳松永方以寄送郵政匯

01 票補積欠之租金，違反規定事實明確，原告自得依法終止租
02 約。又原告曾於104年9月19日及107年9月27日收受臺南市永
03 康區公所函文及所附照片，被告陳松永、林順展承租之耕地
04 上雜草叢生且有堆置廢棄物，顯見被告陳松永、林順展有不
05 為耕作之情形，且達一年以上，而被告林順展係舜展建設有
06 限公司（下稱舜展公司）及舜展機械股份有限公司（下稱舜
07 展機械公司）之負責人，毋庸依靠承租土地耕作維生，更無
08 可能自任耕作，被告陳松永、林順展非因不可抗力繼續一年
09 不為耕作，原告主張租約已終止請求收回土地，確有理由，
10 爰依耕地三七五減租條例第17條第1項第3、4款主張兩造間
11 之耕地租約業已終止，提起訴訟請求返還土地等語。

12 (二)並聲明：1.確認被告陳松永與原告孫兆均就670-2地號土地
13 上耕地三七五租賃關係不存在。2.被告陳松永應將670-2地
14 號土地如附圖編號乙-2部分面積130.33平方公尺土地交還原
15 告孫兆均。3.確認被告林順展與原告孫兆均就670-2地號土
16 地上耕地三七五租賃關係不存在。4.被告林順展應將670-2
17 地號土地如附圖編號丙-2部分面積242.65平方公尺土地交還
18 原告孫兆均。5.確認被告林順展與原告孫榮彬就670-3地號
19 土地上耕地三七五租賃關係不存在。6.被告林順展應將670-
20 3地號土地如圖編號丙-3部分面積444.09平方公尺土地交還
21 原告孫榮彬。7.確認被告林順展與原告翁純敏、孫久悌就67
22 0-4地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。8.被告林順展
23 應將670-4地號土地如附圖編號丙-4部分面積453.84平方公
24 尺土地交還原告翁純敏、孫久悌。

25 二、被告答辯則以：

26 (一)被告林順展部分：被告林順展並無繼續一年以上不為耕作亦
27 無放棄耕作，因被告林順展採取自然農法，避免使用農藥或
28 除草劑，但被告林順展仍有定期清除雜草而非放任土地荒
29 廢，原告所提供之照片僅為系爭土地之部分而非全貌，被告
30 林順展前因果樹生長狀況不良，已將部分果樹清除，改種植
31 芭樂樹，並無繼續一年以上不為耕作與放棄耕作之情事等

01 語。

02 (二)被告陳松永部分：系爭土地依耕地三七五減租條例於50年1
03 月1日出租及交付承租人訴外人陳石桂耕作，並訂有29號租
04 約，租期自50年1月1日至55年12月31日止，並約定每6年換
05 訂租約，於80年6月7日承租人始變更為被告陳松永，而依照
06 29號租約第4條約定繳納地租之地點為臺南縣永康鄉埔園村
07 陳石桂戶即為原承租人之住所，故依照租約約定應由出租人
08 即原告至承租人即被告陳松永處收取地租，屬往取債務，而
09 被告陳松永亦曾以存證信函檢附郵政匯票將地租寄給原告等
10 人，但遭原告退回，是本件既為往取債務，原告自應於催告
11 期滿後，至被告陳松永住所收取，被告陳松永仍不為支付，
12 原告始得終止租約，是原告以被告陳松永積欠2年租金終止
13 租約並無理由。又被告陳松永一直以來均有種植芒果樹，且
14 芒果之收成亦為被告陳松永之家計來源，被告陳松永並無可
15 能荒廢土地不種植，原告提供之照片並非被告陳松永承租之
16 耕作範圍，不足證明被告陳松永未繼續耕作一年以上，原告
17 主張以被告陳松永不自任耕作之情形達一年以上為由終止租
18 約並無理由等語。

19 (三)並皆聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執之事實：

21 (一)系爭土地於97年間為孫永年、孫澄源、孫國維、孫鈴堯、原
22 告孫榮彬共有，其後該土地有下列之應有部分移轉情形：

23 1.孫澄源之應有部分於105年11月23日以分割繼承為原因移
24 轉登記為孫兆毅所有；孫兆毅再於107年4月13日將其應有
25 部分以信託為原因移轉登記為原告孫兆均所有。

26 2.孫永年之應有部分於106年11月16日以夫妻贈與為原因移
27 轉登記為原告翁純敏所有，原告翁純敏復於106年12月22
28 日再以贈與為原因，移轉其部分之應有部分為原告孫久悌
29 所有。原告翁純敏為孫永年之配偶，原告孫久悌為孫永年
30 之女。

31 3.孫國維之應有部分於107年4月18日以買賣為原因移轉登記

01 為陳慶龍所有。

02 (二)陳慶龍於107年6月13日就分割前670地號土地向本院起訴請
03 求判決分割，經本院於109年6月4日以107年度重訴字第204
04 號判決分割如本院卷第231頁台南市永康地政事務所土地複
05 丈成果圖所示，經孫鈴堯上訴後，於109年11月11日撤回上
06 訴，原第一審判決於109年11月23日確定。系爭土地並於110
07 年1月6日以判決共有物分割為原因，為如附表所示之所有權
08 移轉登記。

09 (三)系爭土地，原由陳石桂自50年1月1日起承租其中989平方公
10 尺耕作（永民字第29號《下稱第29號租約》，租期自50年1
11 月1日至55年12月31日，共計6年，約定每6年換約），嗣後
12 於80年6月7日經前臺南縣政府以八十府地權字第68960號函
13 變更承租人為陳松永，租約日期為80年1月1日至85年12月31
14 日，當時之出租人為孫金寬。嗣後之租約日期及出租人如
15 下：

16 1.租約日期86年1月1日至91年12月31日，出租人孫伯芽、孫永
17 年、原告孫榮彬、孫榮宗、梁孫秋蟾、孫澄源、孫國維（依
18 前臺南縣政府91年5月28日府地權字第0910083098號函核定
19 准予續約，及依前臺南縣永康市公所91年5月22日所都字第0
20 910017489號函核准變更出租人）。

21 2.租約日期92年1月1日至109年12月31日，出租人原告孫榮
22 彬、孫鈴堯、原告翁純敏、原告孫久悌、原告梁孫兆玟、陳
23 慶龍。（依前臺南縣永康市公所92年4月9日所都字第092001
24 3393號函核准續租，租期92年1月1日至97年12月31日；依前
25 臺南縣永康市公所98年3月9日所都發字第09800008772號函
26 核准續租，前臺南縣政府98年3月13日府地籍字第098005609
27 3號函同意備查，租期98年1月1日至103年12月31日；依臺南
28 市永康區公所核定續租，租期104年1月1日至109年12月31
29 日）。

30 3.永康區公所於106年4月17日以所民政字第1060244531號函，
31 逕行變更出租人孫澄源為孫兆毅；於107年8月6日以所民政

字第1070523135號函，逕行變更亞太段670地號土地出租人孫永年、孫國維、孫兆毅為原告翁純敏、原告孫久悌、原告兆均、陳慶龍。

- 4.依前臺南縣永康市公所93年4月13日所都字第0930015376號函核准變更原永康段845地號經地籍圖重測後變更為東橋段94地號；前臺南縣○○市○○00○0○00○○○○○○○○○○○○○○○○○○段00000號為亞太段670地號。

(四)系爭土地，原由林莫測自50年1月1日起承租其中989平方公尺耕作（永民字第30號《下稱第30號租約》，租期自50年1月1日至55年12月31日，共計6年，約定每6年換約），嗣後經前臺南縣政府以八六府地權字第162850號函變更承租人為林順展，變更出租人為孫金寬、孫伯芽、孫永年、原告孫榮彬，租約日期為86年1月1日至91年12月31日。嗣後之租約日期及出租人如下：

- 1.租約日期92年1月1日至97年12月31日，出租人孫伯芽、孫永年、原告孫榮彬、孫榮宗、梁孫秋蟾、孫澄源、孫國維（依前臺南縣永康市公所92年4月24日所都字第0920015502號函核准變更出租人，及依前臺南縣永康市公所92年4月9日所都字第0920013393號函核定准予續約）。
- 2.租約日期98年1月1日至109年12月31日，出租人原告孫榮彬、孫鈴堯、原告翁純敏、原告孫久悌、原告孫兆均、陳慶龍。（依前臺南縣永康市公所98年3月9日所都發字第09800008772號函核准續租，前臺南縣政府98年3月13日府地籍字第0980056093號函同意備查，租期98年1月1日至103年12月31日；依臺南市永康區公所核定續租，租期104年1月1日至109年12月31日）。
- 3.永康區公所於106年4月17日以所民政字第1060244531號函，逕行變更出租人孫澄源為孫兆毅；於107年8月6日以所民政字第1070523135號函，逕行變更亞太段670地號土地出租人孫永年、孫國維、孫兆毅為原告翁純敏、原告孫久悌、原告兆均、陳慶龍。

01 4.依前臺南縣永康市公所93年4月13日所都字第0930015376號
02 函核准變更原永康段845地號經地籍圖重測後變更為東橋段9
03 4地號；前臺南縣○○市○○00○0○00○○○○○○○○○○
04 ○○○○段00000號為亞太段670地號。

05 (五)被告林順展為舜展公司及舜展機械公司之代表人。

06 (六)被告陳松永、林順展就系爭土地承租耕作之範圍，依臺南市
07 永康地政事務所111年3月15日土地複丈成果圖即附圖，其中
08 被告陳松永部分為編號乙-1、乙-1、被告林順展部分為編號
09 丙-1、丙-2、丙-3、丙-4。

10 (七)原告於109年12月25日寄發台南地方法院郵局存證號碼00197
11 9號存證信函（下稱1979號存證信函）予被告陳松永，記載
12 被告陳松永多年未繳納租金，亦已多年未在系爭土地承租範
13 圍從事耕作，通知終止租約；又寄發台南地方法院郵局存證
14 號碼001977號存證信函（下稱1977號存證信函）予被告林順
15 展，記載被告林順展已多年未在系爭土地承租範圍從事耕
16 作，通知終止租約等語。

17 (八)被告陳松永於109年12月30日寄發永康郵局存證號碼413號存
18 證信函（下稱413號存證信函）、郵政匯票予原告。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張因被告陳松永、林順展非因不可抗力繼續一年不為
21 耕作又被告陳松永亦積欠租金總額達2年以上等事由得終止
22 耕地租約，並請求返還土地等情，為被告所否認，並以前詞
23 置辯。是本件之爭點應為：原告以被告林順展部分未自任耕
24 作，被告陳松永部分為未自任耕作及未繳納租金請求終止第
25 29號及第30號租約有無理由？茲分述如下：

26 (一)原告以被告陳松永積欠租金總額達2年以上主張終止第29號
27 租約為無理由：

28 1.按耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額為原因終止租
29 約，應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告承租人支
30 付，於往取債務，並須於催告期滿，至承租人之住所收取，
31 承租人仍不為支付，出租人始得終止租約（最高法院86年度

01 台上字第3324號判決意旨參照)。

02 2.查第29號租約記載：「三、租率—依正產物收穫總量千分之
03 三百七十五為最高額，其原低於千分之三百七十五者從其原
04 有約定之規定計算。四、繳納地租—繳納地點：臺南縣永康
05 鄉埔園村陳石桂戶。」約定以前手承租人之住所為繳納地租
06 之地點，故出租人自須前往承租人之住所收取租金，應為往
07 取之債，而被告陳松永既係依照第29號租約繼續承租系爭土
08 地並為耕作，則對於租金之收取應依照第29號租約約定，係由
09 出租人即本件原告前往被告陳松永之住所收取。

10 3.原告雖主張被告陳松永得以掛號信寄送郵政匯票予原告，並
11 非不知悉原告之住址而無法繳納租金，而被告陳松永既以存
12 證信函繳納租金，應已有以出租人住所為清償地之意思，已
13 非往取之債等語。然查，依據第29號租約所附私有耕地租約
14 異動登記加蓋戳記處（見本院卷一第85頁、第93頁）顯示本
15 件第29號租約租期係於109年12月31日屆滿，原告於第29號
16 租約租期屆滿前，以1979號存證信函向被告陳松永為終止租
17 約之意思表示，其上亦有載明原告之住址，被告陳松永始於
18 109年12月30日寄送413號存證信函檢附郵政匯票予原告表示
19 欲繳納租金，故無法僅以被告陳松永寄送存證信函予原告即
20 認被告陳松永早已知悉原告之住址而得繳納租金，亦難據此
21 即認原告與被告陳松永有合意改以原告之住所為繳納租金之
22 地點，原告復未提出其他證據以佐證其主張，是以原告主張
23 租金之繳納已非往取之債尚不足採。

24 4.綜上，原告雖以存證信函向被告表示終止耕地租約，惟依前
25 開裁判意旨，原告需於定期催告被告陳松永支付租金後，並
26 前往被告陳松永之住所收取租金，於被告陳松永仍拒不繳納
27 時，始得合法終止租約。則原告既未提出證據證明於系爭存
28 證信函已定期催告被告陳松永繳納租金，亦未前往被告陳松
29 永之住所向被告陳松永收取租金，被告陳松永更未拒絕
30 繳納租金，則原告以被告陳松永積欠地租總額達2年以上為
31 由，以系爭存證信函提前終止第29號租約即非適法。

01 (二)原告依被告陳松永、林順展主張非因不可抗力繼續一年不為
02 耕作終止第29號、第30號租約為無理由：

03 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終
04 止：四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。當事人主張有
05 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規
06 定，或依其情形顯失公平者，不在此限。耕地三七五減租條
07 例第17條第1項第4款、民事訴訟法第277條別定有明文。復
08 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2
09 3日修正時，分將「承租人放棄耕作權時」及「承租人非因
10 不可抗力繼續一年不為耕作時」，併列為出租人得終止租約
11 之法定原因，乃參照當時土地法第114條第2款及第115條分
12 別設有「承租人放棄其耕作權利時得終止之」、「承租人…
13 非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利」之
14 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
15 年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意
16 思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之
17 情形而言，倘承租人僅係為配合農業政策及維護地力而為
18 「休耕」，其主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼
19 續一年不為耕作之規定有間，於此情形，自不涵攝在內而無
20 該款規定之適用（最高法院97年度台上字第254號判決意旨
21 參照）。

22 2.原告陳稱被告陳松永、林順展放任系爭土地雜草叢生，且被
23 告林順展另有擔任舜展公司及舜展機械公司之負責人，有繼
24 續一年不為耕作之事實，並有不自任耕作之情形，並依此主
25 張第29號及第30號租約無效或與被告陳松永、林順展終止第
26 29號及第30號租約等語，雖提出臺南市永康區公所107年9月
27 27日所民政字第1070648610號附現場照片、104年9月19日所
28 民政字第第1040649309號函附現場照片、經濟部公司登記查
29 詢資料、信封影本、現場照片、告示牌廣告（見本院卷一第
30 113-115頁、第117-124頁、第251-255頁、第329-339頁）為
31 證。然查：

01 (1)上開照片中雖呈現雜草叢生之狀態，惟經被告陳松永、林順
02 展皆抗辯上開照片拍攝範圍並非被告二人承租之範圍，而觀
03 上開照片拍攝角度僅針對部分區域進行拍攝，無法一覽系爭
04 土地之全貌，尚無足特定是否為被告陳松永、林順展所承租
05 之範圍，復經本院另案110年訴字第1077號原告與訴外人陳
06 慶龍間租佃爭議事件（下稱另案）於111年3月15日於系爭土
07 地勘驗結果略以：四、系爭土地上陳松永所指其耕作範圍
08 內，種植有多棵芒果樹；林順展所指其耕作範圍內北側有數
09 棵較小之芒果樹，南側有數株較小之芭樂樹。顯見被告陳松
10 永、林順展承租之耕作範圍內尚有作物存在，而非原告所稱
11 雜草叢生，被告陳松永、林順展未繼續耕作或不自任耕作之
12 情形，並符合被告陳松永所抗辯一直以來於耕作範圍內種植
13 芒果樹，被告林順展抗辯因果樹生長情形不好，最近改種芭
14 樂樹之陳述，足認客觀上被告陳松永、林順展並無不繼續耕
15 作之事實，主觀上亦無放棄耕作之意思。而原告對於本院另
16 案勘驗之結果，亦僅空言土地之前是一片荒蕪，係臨時重新
17 整理，並未提出其他證據以實其說，故依現存事證尚無足使
18 法院形成有利於原告之認定，原告該部分主張即難憑採。

19 (2)至原告雖以被告林順展擔任舜展公司及舜展機械公司之負責
20 人為被告林順展不自任耕作之證據，然被告林順展擔任舜展
21 公司及舜展機械公司之負責人一事，尚與被告林順展有無耕
22 作系爭土地並無直接關係，二者並非相互衝突，被告林順展
23 縱有其他工作，亦無妨礙其於系爭土地上為耕作，原告此部
24 分主張亦不可採。

25 (3)原告又主張：被告陳松永於歷次開庭或勘驗皆未出現，難認
26 系爭土地上之芒果樹確為被告陳松永所種植等語。經查被告
27 陳松永雖未於審理期日亦或現場勘驗之日出席，然皆有委託
28 訴訟代理人主張自身權益，其所承租耕作範圍內土地上亦確
29 有種植多棵芒果樹，已如前述，衡之常情，該芒果樹為被告
30 陳松永所種植，始合乎經驗法則，原告主張為他人所種植，
31 自應由原告就此負舉證責任，而原告並未舉證已實其說，其

01 此部分主張，無從憑採。

02 3.綜上，原告所提證據難以認定被告有不自任耕作或主觀上有
03 放棄耕作之意思，原告以被告違反耕地三七五減租條例第17
04 條第1項第4款規定，主張租約無效或終止租約云云，即於法
05 不合。

06 (三)原告主張被告違反誠信原則、權利濫用並無理由：

07 1.耕地承租人於約定主要作物生長季節，改種其他作物，非法
08 所不許，種植果樹蕃石榴亦屬經營農業範圍，況定期租賃，
09 承租人變更使用方法，改種果樹蕃石榴並非法定終止租約之
10 原因。出租人不得據以終止租約，收回耕地（最高法院82年
11 度台上字第2660號判決意旨參照）。

12 2.原告又主張耕地三七五減租條例係為幫助弱勢佃農而存在，
13 被告陳松永、林順展未依約定種植作物已違背契約，且違反
14 誠信原則，屬於權利濫用等語。然查，耕地三七五減租條例
15 係為幫助弱勢佃農而存在，依其立法意旨確係為保障經濟較
16 為弱勢之佃農所設，避免出租人得任意終止耕地租約，因而
17 對出租人得主張終止租約之事由有所規定與限制，故被告陳
18 松永、林順展雖未依契約規定種作物，然依前開判決意旨即
19 指明更改種植作物之內容並非法定得終止租約之事由，況承
20 租人尋求經濟價值較高之作物種植合乎常情，尚難以此即稱
21 被告陳松永、林順展違反誠信原則、權利濫用，從而原告該
22 部分主張洵無足採。

23 (四)第29號及第30號租約租期屆滿仍得續訂租約：

24 1.按在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，
25 其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效。耕地租約於租期屆
26 滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租
27 者，應續訂租約，耕地三七五減租條例第25條、第20條定有
28 明文。次按耕地三七五減租條例第6條第1項載：「本條例施
29 行後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止
30 或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」云云，係為保護
31 佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止

01 或換訂，須經登記，始能生效（最高法院51年度台上字第26
02 29號判決意旨參照）。

03 2.查，依據第29號租約及第30號租約所附私有耕地租約異動登
04 記加蓋戳記處（見本院卷一第85頁、第93頁）顯示本件第29
05 號租約及第30號租約於109年12月31日租期屆滿，且為兩造
06 所不爭執，雖於租期屆滿前系爭土地經本院107年度重訴字
07 第204號判決分割並於109年11月23日確定，依該判決結果，
08 原告與訴外人孫玲堯、陳慶龍取得分割後系爭土地之地號及
09 權利範圍如附表所示，有本院107年度重訴字第204號判決、
10 109南分院正民川109重上69字第11972號臺灣高等法院臺南
11 分院民事判決確定證明書附卷可參（見本院卷一第223-233
12 頁），則原告仍屬租期屆滿前分別受讓670-2、670-3、670-
13 4地號土地，依耕地三七五減租條例第25條規定，第29、30
14 號租約仍對原告等人有效，應無疑義。又依上開規定意旨，
15 若於租期屆滿後，承租人即被告陳松永、林順展願繼續承
16 租，除原告依耕地三七五減租條例收回自任耕種外，應續訂
17 租約，且依前開判決意旨，縱尚未就續訂租約登記，亦不影
18 響租約之效力，則被告陳松永、林順展就原告提起確認耕地
19 租賃關係不存在一事為否認，而主張兩造間仍就系爭土地存
20 在耕地租賃關係，自得認被告陳松永、林順展有續訂租約之
21 意思，原告等於租期屆滿後既未表示將系爭土地收回自耕，
22 僅主張被告陳松永、林順展，依耕地三七五減租條例第17條
23 第1項第3、4款為由終止租約，則兩造間就系爭土地上耕地
24 三七五租賃關係則應繼續存在。

25 五、綜上所述，原告主張被告二人有未自任耕作或非因不可抗力
26 繼續一年不為耕作，被告陳松永另有積欠地租總額達2年以
27 上，均不足採，則原告以第29號租約有耕地三七五減租條例
28 第17條第1項第3款、第4款所定得終止之事由，而第30號租
29 約有耕地三七五減租條例第16條第1項、第17條第1項第4款
30 所定得終止之事由，且已終止系爭租約，請求1.確認被告陳
31 松永與原告孫兆玟就670-2地號土地上耕地三七五租賃關係

不存在。2.被告陳松永應將670-2地號土地如附圖編號乙-2部分面積130.33平方公尺土地交還原告孫兆玓。3.確認被告林順展與原告孫兆玓就670-2地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。4.被告林順展應將670-2地號土地如附圖編號丙-2部分面積242.65平方公尺土地交還原告孫兆玓。5.確認被告林順展與原告孫榮彬就670-3地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。6.被告林順展應將670-3地號土地如圖編號丙-3部分面積444.09平方公尺土地交還原告孫榮彬。7.確認被告林順展與原告翁純敏、孫久悌就670-4地號土地上耕地三七五租賃關係不存在。8.被告林順展應將670-4地號土地如附圖編號丙-4部分面積453.84平方公尺土地交還原告翁純敏、孫久悌，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

民事第五庭 法 官 李杭倫

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

書記官 黃怡惠

附表：

分割後地號	分得所有人	權利範圍
臺南市○○區○○段000地號	陳慶龍	全部
同上段670-1地號	孫玲堯	全部
同上段670-2地號	孫兆玓	全部
同上段670-3地號	孫榮彬	全部

(續上頁)

01

同上段670-4地號	翁純敏	1000分之562
	孫久悌	1000分之438