

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第267號

上訴人

即原告 鑫富貴生物科技有限公司

法定代理人 杭潤鵬

訴訟代理人 林志忠律師

鄭家旻律師

上訴人

即被告 林芝均

林禾洺

被上訴人 蔡文東

上 3 人

訴訟代理人 劉烱意律師

蕭宇廷律師

上列當事人間租佃爭議事件，鑫富貴生物科技有限公司及林芝均、林禾洺對於民國112年8月29日臺灣嘉義地方法院110年度訴字第624號第一審判決各自提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人鑫富貴生物科技有限公司及上訴人林芝均、林禾洺之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人鑫富貴生物科技有限公司及上訴人林芝均、林禾洺各自負擔。

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（下

01 稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。本件耕地
02 租佃爭議由上訴人鑫富貴生物科技有限公司（下稱鑫富貴公
03 司）申請調解，經嘉義縣民雄鄉公所耕地租佃委員會於民國
04 110年8月26日調解，嘉義縣政府耕地租佃委員會於110年11
05 月19日調處，均未成立，由嘉義縣政府移送原審法院處理
06 （原審卷一第7-51頁），是本件耕地租佃爭議事件已踐行前
07 揭調解、調處程序。

08 二、次按第二審當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情
09 形之一者，不在此限：三對於在第一審已提出之攻擊或防禦
10 方法為補充者。民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。
11 上訴人鑫富貴公司於原審已就上訴人林芝均、林禾洺（下稱
12 林芝均等2人）不自任耕作有所主張，並經兩造於原審閱覽
13 臺灣嘉義地方檢察署（下稱嘉義地檢署）110年度他字第610
14 號案件（下稱另案刑事案件）資料（原審卷二第190、193、
15 195頁），鑫富貴公司於本件上訴程序中，提出另案刑事案
16 件資料中之上證1、2、3調查筆錄（本院卷第219-230頁），
17 核屬就其在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，依前揭
18 規定，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、鑫富貴公司本訴主張及反訴答辯：坐落嘉義縣○○鄉○○段
21 000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、00
22 0地號土地（下以系爭各地號分稱，合稱系爭耕地），為鑫
23 富貴公司所有，與林芝均等2人及被上訴人蔡文東（下以姓
24 名稱之）分別簽訂民雄鄉公所民興字第000號、000號三七五
25 租約（下分稱系爭000號、000號租約，合稱系爭租約），約
26 定租賃範圍各為系爭耕地面積之2分之1。林芝均等2人未依
27 租約約定種植正產物甘薯、稻穀，而植樹成林，蔡文東未種
28 植農作物，亦未申報休耕轉作，且林芝均等2人及蔡文東未
29 依租約就各筆土地各耕作2分之1面積，而將系爭耕地分成兩
30 邊各自耕作，位置如嘉義縣大林地政事務所（下稱大林地政
31 事務所）112年7月19日複丈成果圖（下稱附圖）所示，亦屬

轉租或與他人交換耕作，均為不自任耕作。依減租條例第16條第1項規定，系爭租約全部無效。爰請求確認鑫富貴公司與林芝均等2人就系爭000號租約，及與蔡文東就系爭000號租約之租賃關係不存在。又林芝均等2人及蔡文東對鑫富貴公司法定代理人黃義彬、系爭耕地前地主韋立仁及土地仲介吳其穎提起之違反廢棄物清理法、毀損等刑事案件（即另案刑事案件）告訴，經嘉義地檢署檢察官以111年度偵字第4600、4601號不起訴處分，林芝均等2人及蔡文東聲請再議後，亦經臺灣高等檢察署臺南檢察分署（下稱臺南高分檢）111年度上聲議字第968號處分書駁回再議，林芝均等2人及蔡文東均未聲請交付審判而確定，林芝均等2人及蔡文東反訴請求鑫富貴公司清除廢棄物，回復原狀，應予駁回等語。

二、林芝均等2人及蔡文東本訴答辯及反訴主張：林芝均等2人在系爭耕地栽種園藝，並未不自任耕作。蔡文東種植水稻，102年至110年間申請休耕，改種植番薯、青花豆、田菁等農作物，亦無不自任耕作。又依系爭租約，林芝均等2人及蔡文東就系爭耕地之耕作範圍各為2分之1，長期以來，承租人約定耕作範圍，即由蔡文東耕作土地西邊，林芝均等2人耕作土地東邊，位置如附圖所示，並依此耕作，原地主沒有意見，鑫富貴公司係承受原地主之權利義務，林芝均等2人及蔡文東非不自任耕作。且林芝均等2人及蔡文東係各自與鑫富貴公司締約，縱一部不自任耕作，亦僅就各承租人承作範圍之租約無效，非全部無效。另鑫富貴公司於110年1月18日雇工刨除系爭耕地作物，違法將再生粒料回填，致系爭耕地不堪耕作，爰依民法第423條及債務不履行規定，反訴請求鑫富貴公司將系爭耕地之廢棄物移除，回復可耕作之狀態等語，資為抗辯。

三、原審就本訴部分為鑫富貴公司一部勝訴，一部敗訴之判決，就反訴部分為林芝均等2人為敗訴之判決，為蔡文東勝訴之判決，鑫富貴公司就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：（一）本訴部分：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.確

認上訴人與蔡文東間就原判決附表一所示土地之民雄鄉公所民興字第000號耕地三七五租約之租賃關係不存在。(二)反訴部分：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，蔡文東在第一審之訴駁回。

蔡文東答辯聲明：(一)本訴部分：上訴駁回。(二)反訴部分：上訴駁回。

林芝均等2人就其敗訴部分，提起上訴，上訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決不利於林芝均、林禾洺部分廢棄。2.被上訴人於第一審之訴駁回。(二)反訴部分：1.原判決不利於林芝均、林禾洺部分廢棄。2.鑫富貴公司應將坐落原判決附表一所示土地上，如大林地政事務所112年7月19日複丈成果圖A、C、E、G、I所示部分，面積共2940.59平方公尺土地範圍內所掩埋玻璃、塑膠、瀝青等雜物全部清除，並回填可供耕地使用之農用土方。

鑫富貴公司答辯聲明：(一)本訴部分：上訴駁回。(二)反訴部分：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)訴外人林泰山與訴外人韋淵泉於38年6月14日，就嘉義縣○○鄉○○段000（之後分割出000-0、000-0、000-0）、000、000、000土地，向嘉義縣○○鄉公所辦理系爭000號租約，依租約記載，承租範圍為上開土地面積2分之1。原承租人林泰山死亡後，由林文信繼受租約，林文信死亡後，由林芝均等2人於102年間繼受該租約。（原審卷一第191-201頁）

(二)訴外人蔡聰有與韋淵泉於38年6月14日，就嘉義縣○○鄉○○段000（之後分割出000-0、000-0、000-0）、000、000、000土地，向嘉義縣○○鄉公所辦理系爭000號租約，依租約記載，承租範圍為上開土地面積2分之1。原承租人蔡聰有死亡後，先後由蔡火生、蔡錢雪月繼受租約，蔡錢雪月死亡後，由蔡文東於102年1月4日繼受租約。（原審卷一第203-213頁、原審卷二第171-183頁）

01 (三)系爭000、000號租約之原出租人韋淵泉死亡後，由韋錦村繼
02 受租約，韋錦村死亡後，由韋立仁繼受租約，韋立仁嗣將前
03 開耕地出售予上訴人鑫富貴公司，由鑫富貴公司於110年間
04 承受系爭000、000號租約。（原審卷一第193、198、196、2
05 06、212、211頁）

06 (四)系爭000、000號租約，原記載出租土地為嘉義縣○○鄉○○
07 段00地號（重測後為○○段000地號，之後分割出同段000-
08 0、000-0、000-0地號）、000地號（重測後為○○段000地
09 號，之後分割出同段000地號〈重測前為○○段000-0地
10 號〉、000地號〈重測前為○○段000-0地號〉）土地。鑫富
11 貴公司取得系爭耕地後，再分割出同段000-0、000-0地號土
12 地。兩造就系爭000、000號租約，依租約記載，承租範圍均
13 為系爭000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、0
14 00、000土地，面積各2分之1。（原審卷一第90-103頁）

15 (五)依附圖所示（原審卷二第391頁），林芝均耕作位置為編號
16 A、C、E、G；林禾洺耕作位置為編號I；蔡文東耕作位置為
17 編號B、D、F、H、J、000-0地號、000-0地號、000地號、00
18 0地號土地。兩造不爭執編號A、C、E、G、I是林芝均、林禾
19 洺共同耕作位置。

20 (六)蔡文東於103年至110年間有申報轉作，核定轉作情形如原審
21 卷二第301至303頁所示。

22 (七)林芝均等2人及蔡文東，以韋立仁、吳其穎（土地仲介公司
23 人員）、黃義彬（鑫富貴公司前法定代理人）為被告，向嘉
24 義地檢署提出違反廢棄物清理法等告訴（即另案刑事案件
25 件），經嘉義地檢署以111年度偵字第4600號、4601號為不
26 起訴處分，林芝均等2人及蔡文東聲請再議，經臺南高分檢
27 以111年度上聲議字第968號駁回再議確定。（原審卷一第35
28 7-361、363-370頁）

29 (八)原審曾於112年2月7日會同大林地政事務所至系爭土地勘
30 驗，土地現況上方已無作物，現場鋪設土在上方，四周有種
31 樹及雜草。現場黃土上有玻璃碎片、類似瀝青物質等雜物。

01 現場照片如原審卷二第233-239、243-253頁所示。（原審卷
02 二第211-216、233-239、243-253頁）

03 五、兩造爭執事項：

04 (一)本訴部分：

05 1.鑫富貴公司主張林芝均等2人未自任耕作，系爭000號租約依
06 減租條例第16條第1項、第2項規定無效，有無理由？（林芝
07 均等2人上訴部分）

08 2.鑫富貴公司主張蔡文東未自任耕作，系爭000號租約依減租
09 條例第16條第1項、第2項規定無效，有無理由？（鑫富貴公
10 司上訴部分）

11 (二)反訴部分：

12 1.林芝均等2人依民法第423條、債務不履行之規定，反訴請求
13 鑫富貴公司清除系爭耕地掩埋之廢棄物，回填農用土方，回
14 復土地原狀，有無理由？（林芝均等2人上訴部分）

15 2.蔡文東依民法第423條、債務不履行之規定，反訴請求鑫富
16 貴公司清除系爭耕地掩埋之廢棄物，回填農用土方，回復土
17 地原狀，有無理由？（鑫富貴公司上訴部分）

18 六、得心證之理由：

19 (一)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
20 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
21 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明
22 文。

23 1.林芝均等2人及蔡文東抗辯：其等間就系爭租約有約定耕作
24 使用範圍，由蔡文東耕作系爭耕地西邊，即附圖編號B、D、
25 F、H、J、系爭000-0、000-0、000、000土地，由林芝均等2
26 人耕作系爭耕地東邊，即附圖編號A、C、E、G、I等情，為
27 鑫富貴公司所不爭執（原審卷二第410頁，不爭執事項(五)），
28 堪予認定。

29 2.鑫富貴公司雖主張：林芝均等2人及蔡文東就系爭租約之耕
30 作範圍，應逐筆約定各筆土地2分之1之耕作範圍，始符合減
31 租條例之自任耕作云云，惟查：

01 (1)依不爭執事項(一)、(二)所示，林芝均等2人及蔡文東之祖輩，
02 係自38年間即承租系爭耕地，並輾轉由林芝均等2人、蔡文
03 東分別繼受。而系爭000、000號租約，原記載出租耕地為嘉
04 義縣○○鄉○○段00地號（重測後為○○段000地號，之後
05 分割出系爭000-0、000-0、000-0）、000地號（重測後為○
06 ○段000地號，之後分割出系爭000〈重測前為○○段000-0
07 地號〉、系爭000〈重測前為○○段000-0地號〉）土地。鑫
08 富貴公司取得系爭耕地後，再分割出系爭000-0、000-0土地
09 等情，均為兩造所不爭執（不爭執事項(四)），是系爭000、0
10 00號租約之出租耕地地號，係因耕地嗣後陸續分割，始變更
11 為系爭000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、0
12 00、000地號。

13 (2)又系爭耕地原地主係於38年6月14日，分別與承租人訂立系
14 爭000號、000號租約（不爭執事項(一)、(二)），同時將系爭耕
15 地分租不同之人，且未以附件（圖）或其他文字敘述各租約
16 就各筆土地之使用範圍；而依附圖所示，未分割前之○○段
17 00地號（即重測後之000地號）土地位於北側，○○段000地
18 號（即重測後之000地號）土地位於南側，地界相鄰，林芝
19 均等2人及蔡文東之前手間，為便利耕作，勢需協議劃分各
20 自耕作範圍，林芝均等2人及蔡文東又係延續祖輩之租約而
21 來，則其等抗辯：前承租人間已有附圖所示耕作範圍之約
22 定，且為原地主之意思或不違背原地主之意思，應為可採。

23 (3)另依社會一般不動產買賣之交易習慣，買家通常會親至現場
24 察看，並調查不動產坐落位置、使用現況、周邊環境及該不
25 動產之相關權利義務等事項，而訂有減租條例租約之土地，
26 亦應會調查出租使用情形，則鑫富貴公司於買受系爭耕地
27 時，衡情應知悉系爭000、000號租約之各自耕作範圍，其既
28 仍買受系爭耕地並承受系爭租約，且未向林芝均等2人及蔡
29 文東表示異議，則林芝均等2人及蔡文東間就系爭耕地約定
30 耕作範圍，難認係交換耕地。鑫富貴公司主張：林芝均等2
31 人及蔡文東約定附圖所示之耕作範圍，係變相交換耕作土地

云云，並無可採。

3.林芝均等2人未自任耕作，系爭000號租約無效：

(1)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，若承租人有積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，均在不自任耕作之列（最高法院106年度台上字第2963號判決參照）。又所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同一租約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作，該租約全部均歸無效，縱當事人嗣依同條例第6條第1項、第20條規定變更或續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力（最高法院108年度台上字第115號判決參照）。

(2)鑫富貴公司主張：林芝均前於另案刑事案件中，向警方提出告訴時，陳稱：「我祖父林泰山是佃農，承租嘉義縣民雄鄉○○段000、000-0、000-0、000-0、000、000、000等農地，並與地主訂有三七五租約，6年需換約一次，祖父過世後農地租約由我父親林文信繼承，我父親逝世後由我與弟弟林禾洺共同繼承…承租之農地委託我叔叔林文慶代為管理…相關管理情形問我叔叔比較清楚」、「我弟弟林禾洺因工作無法請假過來，由我代表前來製作筆錄」、「110年1月18日蔡文東發現農地上作物遭剷除，才通知我叔叔林文慶過去查看，我叔叔林文慶於110年1月21日前往農地查看情形，確認作物遭剷除…詳細情形問我叔叔比較清楚」等語，及蔡文東於前開刑事案件中向警方提出告訴時，陳稱：「韋立人委託吳其穎來我我及林文慶（林芝均、林禾洺之叔叔，受委託管理農地之人），向我們表明要出售該土地…」、「我於110年1月18日前往農地時，發現種植之地瓜葉、青皮豆已遭破壞剷除，正在回填瀝青等廢棄物，然後我通知林文慶農地遭破壞…」、「我通知林文慶找時間過來查看處理，他於110年1月21日前來查看時，有通知環保單位前來查看，才確認

01 回填是瀝青廢棄物」等語，暨林文慶於前開刑事案件中，向
02 警方陳稱：「（你是否受林芝均、林禾洺之委託，管理承租
03 之農地嘉義縣○○鄉○○段000、000-0、000-0、000-0、00
04 0、000、000等農地？）是」、「（受委託之內容為何？）
05 原承租之農地在82年間，我哥哥林文信（即林芝均、林禾洺
06 之父親）已在承租之農地上栽種水黃皮行道樹約600棵（每
07 棵約5棵植栽，總計約3000棵植栽），我受託管理照顧那些
08 行道樹」、「我於110年1月18日接獲蔡文東通知，告知農地
09 上之樹木遭人剷除…蔡文東叫我找時間過去查看，我於110
10 年1月21日到場時發現樹木已遭剷除」等語，有鑫富貴公司
11 所提調查筆錄（本院卷第219-222、223-226、227-230頁）
12 在卷可稽，足見林芝均等2人已將其承租範圍之系爭耕地，
13 全部委託林文慶代為管理，且其等除對林文慶管理之情形不
14 清楚外，對於林文慶於110年1月21日前往查看後之結果，亦
15 未詳加瞭解，致均無法清楚陳述，堪認林芝均等2人並未親
16 自從事耕作事務，亦未總理其事或參與系爭耕地之經營謀
17 劃，全交由林文慶實際管理、耕作，則鑫富貴公司主張林芝
18 均等2人未自任耕作，堪可採信。

19 (3)另系爭耕地租約所約定之正產物甘藷、谷，應係計算租金之
20 標準，而非只能種植甘藷、谷，不能種植其他農作物之約定
21 （最高法院100年度台上字第183號判決參照），惟所謂耕
22 作，係指以定期即如按季或按年收穫為目的，栽培農作物者
23 而言，園藝作物，倘係定期收穫，亦屬於耕作之對象（最高
24 法院80年度台上字第420號判決參照）。林芝均等2人雖抗
25 辯：系爭耕地上有種植超過25年之水黃皮，證人劉永閔所描
26 述看過樹木之場所，即為系爭耕地，可證系爭耕地上原先種
27 植之樹木有農業經營之事實，並提出93年及95年間第三人樹
28 谷園藝社之支票付款簽收單、支票簽收單（本院卷第49、16
29 7頁）為證，惟查：

30 ①林芝均等2人係於102年間繼受系爭000號租約（不爭執事項
31 (一)），則縱或系爭耕地於93年及95年間曾出售水黃皮，亦與

01 林芝均等2人於102年繼受系爭000號租約後，有無以系爭耕
02 地上種植之樹木供出售、定期收穫之情事無涉。林芝均等2
03 人聲請訊問樹谷園藝社負責人林柏伶，於林柏伶未到庭後，
04 聲請再次訊問，無調查之必要。

05 ②另依證人劉永閔於原審證稱：伊有開店，從事園藝，店內是
06 擺放花草進行買賣，室外有景觀造景。伊不認識林芝均等2
07 人、林文信。伊沒有向林文慶購買樹木，伊係幫林文慶維護
08 他在嘉義市文化路靠近協志路橋左手邊家裡的園子的景觀造
09 景。伊曾經到嘉義市往民雄方向的建國路，右轉進去一條小
10 路那邊看過樹木，因為店裡有客人來問伊等有沒有在收購，
11 伊會去現場看，如果不需要，就不會買。伊不記得當時在建
12 國路看的樹木是什麼樹種，現場是何人，伊不會問，也不知
13 道是誰要賣樹木，伊就是去看現場有沒有樹木可以買等語
14 （原審卷二第124-125、269-272頁）以觀，其並不認識林芝
15 均等2人，亦不曾向林文慶購買樹木，且依其所述，除無法
16 確認其前往之地點即為系爭耕地外，其亦僅係到建國路那邊
17 看有無樹木可以買，而無實際交易之相關單據供參，尚無從
18 逕認其曾向林芝均等2人購買系爭耕地栽種之樹種，而為有
19 利於林芝均等2人之認定。

20 (4)綜上，鑫富貴公司請求確認系爭000號租約之租賃關係不存
21 在，即屬有據。

22 4.蔡文東並無不自任耕作之情事：

23 (1)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
24 作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，
25 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
26 耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用
27 等情事，固均在不自任耕作之列。惟承租人如僅係消極的不
28 為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予
29 排除侵害，則僅生出租人得否依耕地三七五減租條例第17條
30 第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第
31 三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其

01 使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效（最高法院106
02 年度台上字第2963號判決參照）。又為確保農業生產資源之
03 永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關
04 應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。依
05 規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際
06 供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。農
07 業發展條例第55條、第3條第12款但書亦有明文。

08 (2)蔡文東就系爭耕地，於103年至110年間有申報轉作，為兩造
09 所不爭執（不爭執事項(六)），並有嘉義縣民雄鄉公所111年8
10 月24日嘉民鄉農字第0000000000號函檢送之耕作措施申報
11 書、查核紀錄及其他休耕轉作資料（原審卷二第7-109
12 頁）、112年5月23日嘉民鄉農字第0000000000號函檢送之申
13 報休耕、轉作核定情形明細表（原審卷二第299-306頁）可
14 佐。另蔡文東102年度之申報休耕等資料，民雄鄉公所系統
15 雖無資料，紙本亦已銷燬，惟蔡文東於該年度有耕作錄，並
16 領取轉作補助等情，亦有耕作錄（原審卷二第55-109頁）、
17 存摺明細（原審卷二第363-365頁）、公務電話紀錄（原審
18 卷二第349、385頁）可參，參以系爭耕地租約約定之正產物
19 甘藷、谷，僅係計算租金之標準，而非只能種植甘藷、谷，
20 不能種植其他農作物之約定，復如前述，則蔡文東休耕或轉
21 作，均非屬不自任耕作。

22 (3)至於鑫富貴公司主張：系爭000-0、000-0土地，於102年至1
23 10年間，無耕作措施申報書、查核紀錄及其他休耕轉作相關
24 資料，足見蔡文東就系爭000-0、000-0土地未自任耕作云
25 云，查前開2筆土地，係鑫富貴公司於110年5月間買受取得
26 系爭耕地後，始再分割出之地號（原審卷一第90-102頁、不
27 爭執事項(三)、(四)），則鑫富貴公司此部分主張，亦不足採。

28 (4)證人即經營仲介公司之吳其穎雖於原審證稱：原地主於108
29 年10月中旬，委託伊出售系爭耕地，公司接到案件，一定會
30 去現場看及拍照，才能上網廣告、販賣。108年10月中去看
31 系爭耕地，上面是荒廢的，沒有任何東西，也沒有種植。11

01 0年1月，有向地政申請鑑界，地政到現場鑑界時，現場雜草
02 叢生，有去清除雜草，上面沒有任何農作物。另案刑事案件
03 第84-89頁照片，係伊親自拍攝，提供給檢察官，84至86頁
04 照片係108年10月8日拍攝，87至89頁照片是110年1月26日拍
05 攝，係伊看現場之實際狀況等語（原審卷二第273-275頁）。
06 惟查：

- 07 ①依證人吳其穎拍攝之108年10月8日照片（本院卷第185-191
08 頁，即另案刑事案件110年度他字第610號卷第84-86頁），
09 顯示該地有樹林，樹林前方未種植作物；110年1月26日照片
10 （本院卷第193-197頁，即另案刑事案件110年度他字第610
11 號卷第87-89頁），則顯示土地上有綠色植物。
- 12 ②又蔡文東於108年、110年均均有申報轉作，已如前述，且蔡文
13 東申請轉作之青皮豆、太陽麻、甘藷均為短期作物，亦為鑫
14 富貴公司所不爭執（本院卷第171頁），則證人吳其穎於108
15 年10月及110年1月前往系爭耕地時，縱土地處於未種植農作
16 物之休耕狀態或短期作物已收成之狀態，亦無法以此逕認蔡
17 文東無休耕或轉作之情事。
- 18 ③鑫富貴公司雖主張：蔡文東於102、103、104年度均無第2期
19 申報紀錄，105年度第1期亦未申報系爭000土地部分，惟不
20 論是否屬實，縱或為真，依前揭說明（(1)），亦僅涉及有無
21 消極不為耕作之問題，而非屬不自任耕作。
- 22 (5)另蔡文東、被告林芝均等2人與鑫富貴公司間之系爭000號、
23 000號租約，並非同一租約，縱林芝均等2人有違反減租條例
24 第16條規定不自任耕作之情形，蔡文東與鑫富貴公司間之系
25 爭000號租約，亦不因此歸於無效。鑫富貴公司主張：系爭
26 耕地一部分未自任耕作，兩份租約均屬無效云云，亦無可
27 採。
- 28 (6)綜上，鑫富貴公司請求確認系爭000號租約之租賃關係不存
29 在，洵屬無據。
- 30 (二)次按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
31 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀

01 態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人為
02 使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收
03 益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨
04 害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第
05 三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，
06 出租人均負有以適當方法除去及防止之義務（最高法院86年
07 度台上字第3490號判決參照）。又所謂合於約定之使用、收
08 益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主
09 觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發
10 生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收
11 益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀
12 態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最
13 高法院89年度台上字第422號判決參照）。

14 1.林芝均等2人與鑫富貴公司間之系爭000號租約，因林芝均等
15 2人不自任耕作，租約無效，已如前述，其等間已無租賃關
16 係，則林芝均等2人依民法第423條、債務不履行之規定，請
17 求鑫富貴公司除去妨害，回復合於使用、收益狀態，即屬無
18 據。

19 2.另蔡文東與鑫富貴公司間之系爭000號租約有效存在，已如
20 前述。而原審曾於112年2月7日會同大林地政事務所至系爭
21 耕地勘驗，土地現況上方已無作物，現場鋪設土在上方，四
22 周有種樹及雜草。現場黃土上有玻璃碎片、類似瀝青物質等
23 雜物，現場照片如原審卷二第233-239、243-253頁所示，亦
24 為兩造所不爭執（不爭執事項Ⅷ），鑫富貴公司並於另案刑
25 事案件中，自承係其委由工人整平、回填再生粒料、鋪設瀝
26 青（本院卷第239），則依首揭說明，不論系爭耕地前開妨
27 害蔡文東使用、收益之狀態，是否係基於可歸責於鑫富貴公
28 司之事由或第三人之行為而生，鑫富貴公司均負有以適當方
29 法除去及防止之義務，則蔡文東請求鑫富貴公司將其承租系
30 爭耕地耕作範圍，即附圖編號B、D、F、H、J、系爭000-0、
31 000-0、000、000土地內掩埋之雜物全部清除，並回填可供

01 農用之土方，即屬有據。鑫富貴公司抗辯：其不清楚前開玻
02 璃碎片係何人回填，或抗辯：其僅委託廠商在既有路上鋪設
03 瀝青云云，均不影響其所負於蔡文東租賃關係存續中，保持
04 合於約定使用、收益狀態之積極義務。

05 七、綜上所述，鑫富貴公司本訴請求確認系爭000號租約之租賃
06 關係不存在，應予准許；請求確認系爭000號租約之租賃關
07 係不存在，不應准許。蔡文東反訴請求鑫富貴公司將其承租
08 系爭耕地耕作範圍，即附圖編號B、D、F、H、J、系爭000-
09 0、000-0、000、000土地內掩埋之雜物清除，並回填可供農
10 用之土地，應予准許。林芝均等2人反訴請求鑫富貴公司將
11 其承租系爭耕地耕作範圍，即附圖編號A、C、E、G、I土地
12 內掩埋之雜物清除，並回填可供農用之土方，不應准許。原
13 審就上開不應准許部分，駁回鑫富貴公司之本訴請求及林芝
14 均等2人之反訴請求，及就上開應准許部分，為林芝均等2人
15 及鑫富貴公司敗訴之判決，均無不合。鑫富貴公司、林芝均
16 等2人就其敗訴部分分別上訴，指摘原判決不利己之部分不
17 當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
20 一論列，附此敘明。

21 九、據上論結，鑫富貴公司、林芝均等2人之上訴，均為無理
22 由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前
23 段，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
25 民事第二庭 審判長法 官 吳上康

26 法 官 李素靖

27 法 官 林育幟

28 上為正本係照原本作成。

29 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書

狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

書記官 羅珮寧

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。