

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上更一字第2號

上訴人 孫兆环

孫榮彬

翁純敏

孫久悌

共同

訴訟代理人 張恩賜律師

被上訴人 林順展

訴訟代理人 蔡文斌律師

李明峯律師

邱維琳律師

許慈恬律師

吳毓容律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國111年10月21日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度訴字第1667號）提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至五項之訴部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、確認上訴人翁純敏、孫久悌、孫兆环、孫榮彬與被上訴人間就永民字第30號臺南市私有耕地租約之耕地三七五租賃關係不存在。

三、被上訴人應將臺南市○○區○○段000-0地號土地上如附圖編號丙-2部分面積242.65平方公尺土地交還上訴人孫兆环。

四、被上訴人應將臺南市○○區○○段000-0地號土地上如附圖編號丙-3部分面積444.09平方公尺土地交還上訴人孫榮彬。

五、被上訴人應將臺南市○○區○○段000-0地號土地上如附圖編號丙-4部分面積453.84平方公尺土地交還上訴人翁純敏、孫久悌。

01 六、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。
02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 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
05 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
06 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
07 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
08 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
09 案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由
10 直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明，耕地
11 三七五減租條例（下稱減租條例）第26條定有明文。次按所
12 稱因耕地租佃發生爭議，係指因耕地租佃關係所發生之一切
13 爭議而言。原告起訴係根據租佃關係，或主張租佃關係已消
14 滅者，均有上開法條規定之適用；又按減租條例第26條第2
15 項規定租佃爭議須經調解、調處始得起訴，旨在保持情感減
16 少訟累，兩造既已因清償積欠地租及終止租約等事由，經調
17 解、調處不成立，由宜蘭縣政府移送法院審理，則被上訴人
18 另以上訴人不自任耕作，原訂租約無效為由，請求收回系爭
19 耕地；為訴訟便宜起見，應認其已踐行該條項所定之調解、
20 調處程序，否則未免勞民費事，有違立法真意，最高法院10
21 6年度台抗字第578號、88年度台上字第403號民事裁判意旨
22 參照。基此可知，當事人如就租佃契約消滅與否等相關爭議
23 業經前開調解及調處程序，縱當事人於嗣後法院訴訟程序另
24 以其他事由主張租佃契約無效，應認其已踐行減租條例第26
25 條所定之調解、調處程序，以免勞民費事，而達紛爭一次解
26 決之目的。

27 二、查上訴人於民國110年4月14日在臺南市政府永康區公所（下
28 稱永康區公所）耕地租佃委員會調解（下稱系爭調解程序）
29 時，就永民字第30號臺南市私有耕地租約（下稱系爭租佃契
30 約）之範圍，主張被上訴人未在承租土地範圍內從事農耕、
31 任其荒廢，未自任耕作，請求收回耕地，並提出減租條例第

17條第1項第4款之依據等情，有系爭調解程序筆錄在卷可佐（原審卷一第49-53頁），可見上訴人於系爭調解程序時，雖未具體表示減租條例第16條之依據，然其確已提出被上訴人未自任耕作之主張並請求收回耕地，可證上訴人就系爭租佃契約關係是否存在之爭議，業經調解程序無訛。又查上訴人於110年9月4日臺南市政府耕地租佃委員會調處（下稱系爭調處程序）時，有主張被上訴人有非因不可抗力繼續一年以上不為耕作、任由耕地雜草叢生、遭人丟棄垃圾，而主張租約終止等情，且該次調處決議為上訴人主張被上訴人有違反減租條例第16條不自任耕作乙節，依區公所函尚難認定環境髒亂係由承租人所為，無法認定有不自任耕作情事之結果，有系爭調處程序筆錄在卷可參（原審卷一第25-29頁），足認上訴人主張之減租條例第16條、第17條第1項第4款規定之事由，均業經系爭調處程序處理甚明。是以，被上訴人僅以系爭調解、調處程序筆錄關於上訴人條文主張之記載不完全，辯稱上訴人主張之減租條例第16條部分未經永康區公所租佃委員會之調解程序、減租條例第17條第1項第4款未經臺南市政府耕地租佃委員會之調處程序云云，難以憑採。本件上訴人就系爭租佃契約爭議事件之相關（減租條例第16條、第17條第1項第4款）事實主張，實已踐行減租條例第26條規定之調解、調處程序，本件起訴係屬合法。又臺南市政府既將本件租佃契約爭議依法移送原審法院審理，則其調解、調處爭議之事實範圍，自全部為原審法院審理之範疇。基此，上訴人縱於原審提出減租條例第16條第1、2項規定，應堪認係屬補充法律上陳述，而非屬訴之追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：訴外人陳石桂、林莫測於50年1月1日向訴外人孫金寬承租坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為臺南市○○段000-0地號土地，下稱系爭土地），並訂立系爭租佃契約，嗣後出租人變更為上訴人及訴外人孫鈴

堯、陳慶龍，承租人變更為被上訴人，系爭土地經原審法院於109年6月4日以107年度重訴字第204號確定判決，分割為臺南市○○區○○段000-0、000-0、000-0、000-0、000地號土地（下分稱000-0、000-0、000-0、000-0、000地號土地），被上訴人如附圖所示編號丙-1、丙-2、丙-3、丙-4部分，均堆放廢棄物，且未自任耕作達一年以上，上訴人前於109年12月25日寄發臺南地方法院郵局第1977號存證信函，終止兩造租約。爰依減租條例第16條第1、2項、第17條第1項第4款、誠信及權利濫用原則（擇一關係）、民法第767條第1項前段等規定，請求確認兩造間就系爭租佃契約之租賃關係不存在，被上訴人應將000-0地號土地上如附圖編號丙-2部分土地交還孫兆均、將000-0地號土地上如附圖編號丙-3部分土地交還孫榮彬、將000-0地號土地上如附圖編號丙-4部分土地交還翁純敏、孫久悌。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：如主文第一至五項所示【上訴人與原審被告陳松永已於114年4月18日就永民第29號租約部分成立調解（見下述不爭執事項(七)），並簽立調解筆錄，就該調解成立部分即非本件審理範圍，在此敘明】。

二、被上訴人則以：被上訴人是自任耕作，採取自然農法，並定期清除雜草，雖農相非美，但並無一年以上未耕作之情事。依上訴人所提出系爭土地之相片，僅為系爭土地之一部分，並非全貌，不足證明被上訴人有未繼續耕作之情事。又自上開照片觀之，亦可見有種植果樹，可知系爭土地上確實有持續耕作之事實。再者，被上訴人於系爭土地上飼養鴨鵝，仍屬農業使用，並未變更該耕地使用用途，且依上訴人所提照片（見本院前審卷第71、73頁），可見被上訴人紅色鐵皮所圈圍之範圍內，仍有果樹在其中，果樹採行自然農法，係利用鴨鵝糞便施肥，復無其他證據顯示被上訴人有挖掘鴨池、變更耕地性質之情事，足認其縱飼養鴨鵝等家禽，亦不影響其種植果樹之耕作目的，自不能推論被上訴人有擅自變更耕

01 地之用途等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

02 三、兩造之不爭執事項：

03 (一)系爭土地由陳石桂、林莫測於50年1月1日向孫金寬承租，並
04 分別訂立29號及系爭租佃契約，租賃面積均為989平方公
05 尺，每6年換約1次。嗣後出租人變更為孫兆玆、孫榮彬、翁
06 純敏、孫久悌及孫鈴堯、陳慶龍，承租人於80年6月7日及86
07 年分別變更為陳松永（29租約）、被上訴人（系爭租佃契
08 約）；最近一期租約經臺南市永康區公所核定續租，租期為
09 104年1月1日至109年12月31日。

10 (二)陳慶龍於107年6月13日向原審起訴請求判決分割系爭土地，
11 經原審法院於109年6月4日以107年度重訴字第204號判決分
12 割如臺南市永康地政事務所土地複丈成果圖（原審卷一第23
13 1頁）所示，編號A部分為翁純敏、孫久悌共有，編號B、C、
14 D、E部分，分別為孫榮彬、孫兆玆、孫鈴堯、陳慶龍單獨所
15 有，孫鈴堯不服上訴後，於109年11月11日撤回上訴確定；
16 上開編號A、B、C、D、E土地重測後分別為000-0、000-0、0
17 00-0、000-0、000地號土地。

18 (三)被上訴人於系爭土地承租耕作範圍，如附圖編號丙-1、丙-
19 2、丙-3、丙-4所示。

20 (四)被上訴人為舜展建設有限公司（下稱舜展建設公司）及舜展
21 機械股份有限公司（下稱舜展機械公司）之代表人。

22 (五)上訴人於109年12月25日分別寄發臺南地方法院郵局第1977
23 號存證信函予被上訴人，內容略以被上訴人已多年未在系爭
24 土地承租範圍從事耕作，通知終止租約。

25 (六)系爭租佃契約為三七五減租條例之租約，約定種植之作物為
26 甘藷、稻穀（前審112年3月28日、112年6月6日準備程序筆
27 錄；見前審卷第127、183-184頁）。

28 (七)上訴人與陳松永已於114年4月18日於本院第四調解室調解成
29 立。本件審理範圍僅餘上訴人及被上訴人間系爭租佃契約之
30 爭議。

31 (八)對於臺南市永康區公所於110年1月12日所民政字第11000283

69號函、臺南市政府永康區公所耕地租佃委員會調解程序筆錄、臺南市政府耕地租佃委員會第3屆5次調處程序筆錄（詳原審卷一第25-33、49-59、99、102、109-110頁），均形式上不爭執。本件經上開調解、調處不成立後，經臺南市政府於110年11月5日以府地籍字第1101339976號函將全案移送原審法院審理，原審於110年11月9日受理（原審卷一第15頁）。

四、本院之判斷：

（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，減租條例第16條第1項、第2項分別定有明文。次按減租條例第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。是耕地租賃，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，或任其荒廢，均屬不自任耕作。又所稱耕作，依土地法第106條第2項規定，雖包括漁牧，但此係謂自始約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用而已，並非凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。是原為種植農作物之耕地租約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，自屬不自任耕作，最高法院71年度台上字第4973號、85年度台上字第1227號、113年度台上字第941號民事裁判意旨可參。又按上訴人將一部分土地不自任耕作，依減租條例第16條第1、2項規定，原訂租約全部無效；減租條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承租人不任耕作或違反轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在，出租人應有租賃物返還請求權，最高法院76年度台上字第759號、80年台再字第15號民事裁判意旨參照。基此，系爭租佃契約如係約定供耕作種植之用，倘若承租人就承租之一部分土地有未自任耕作情形，亦將使系

01 爭租佃契約全部無效，則上訴人自有本於租賃物返還請求權
02 及民法第767條第1項前段之物上請求權，請求承租人即被上
03 訴人返還承租之土地。

04 (二)查兩造間系爭租佃契約係為三七五減租條例之租約，約定種
05 植之作物為甘藷、稻穀，且租額種類亦約定為甘藷、稻穀等
06 情，為兩造於本院不爭執，且有系爭租佃契約在卷可佐（原
07 審卷一第96頁），可證兩造就系爭租佃契約自始即約定供耕
08 作農作物種植之用，且耕作種植之作物約定為甘藷、稻穀。
09 而查被上訴人對於其未經上訴人同意，逕於系爭土地上飼養
10 鴨鵝等家禽一情不爭執，僅辯稱此係自然農法，以家禽糞便
11 施肥果樹云云。惟觀之上訴人提出之現場照片（原審卷一第
12 329頁），可見被上訴人承租之系爭土地於107年7月31日當
13 時已呈現雜草叢生之狀態；且依上訴人提出之98年12月、10
14 1年1月、104年5月、107年5月之GOOGLE街景照片（前審卷第
15 59-63頁），亦可清楚看見被上訴人所承租之系爭土地上確
16 實雜草樹叢雜亂無章，並無種植農作物之情形至為明確；再
17 佐以100年10月30日、105年4月23日、108年11月29日之系爭
18 土地航照圖（前審卷第151-156頁），更可見系爭土地除長
19 期雜草樹木叢生外，甚有部分土地無甚植被，而呈現荒蕪之
20 現象。依前開說明，實可認定被上訴人於系爭租佃契約109
21 年12月31日屆滿前，就系爭土地已有長期未耕作農作物，且
22 部分土地呈現荒蕪、雜草樹木叢生之情形，自符合減租條例
23 第16條第1項規定未自任耕作之情。而被上訴人所提出之112
24 年3月1日系爭土地照片（前審卷第99-103頁）縱可看出有種
25 植數棵果樹，然此等照片係系爭租佃契約109年12月31日屆
26 滿後之照片，無法證明系爭土地於109年12月31日之前之使
27 用狀態如何，而難為有利被上訴人之認定。至上訴人於111
28 年11月3日、112年1月8日至系爭土地現場查看時所拍攝之照
29 片（前審卷第71、73頁），因亦係109年12月31日後之照
30 片，故照片中關於紅色鐵皮圍圈內飼養鴨鵝家禽等情，及被
31 上訴人所辯稱飼養家禽係為自然農法之施肥用途云云，均已

01 無礙本院上開認定被上訴人於109年12月31日前就系爭土地
02 已有未自任耕作之事實。

03 (三)承前所述，被上訴人於系爭租佃契約109年12月31日屆滿
04 前，在系爭土地上已有長期未自任耕作之事實，堪以認定。
05 故上訴人主張依減租條例第16條第1、2項規定，系爭租佃契
06 約已全部無效，且上訴人前已依系爭1977號存證信函向被上
07 訴人表明收回系爭土地且不再續約，系爭租佃契約之租賃關
08 係已不存在乙情，信而有據，可以憑採。至上訴人其餘減租
09 條例第17條第1項第4款、誠信及權利濫用原則等依據，因其
10 減租條例第16條之主張業經本院認定有理由，而無庸另為審
11 究，附此敘明。從而，系爭租佃契約之租賃關係既已不存
12 在，被上訴人占用系爭土地即無法律上之正當權源，則上訴
13 人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將000-0
14 地號土地上如附圖編號丙-2部分土地交還孫兆均、將000-0
15 地號土地上如附圖編號丙-3部分土地交還孫榮彬、將000-0
16 地號土地上如附圖編號丙-4部分土地交還翁純敏、孫久悌，
17 均有理由。

18 五、綜上所述，上訴人主張被上訴人於系爭租佃契約109年12月3
19 1日屆滿前，在系爭土地上已有未自任耕作情形，依減租條
20 例第16條第1、2項規定，系爭租佃契約已全部無效，請求確
21 認兩造間系爭租佃契約之耕地三七五租賃關係不存在，並依
22 民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將000-0地號
23 土地上如附圖編號丙-2部分（面積242.65平方公尺）土地返
24 還孫兆均、將000-0地號土地上如附圖編號丙-3部分（面積4
25 44.09平方公尺）土地返還孫榮彬、將000-0地號土地上如附
26 圖編號丙-4部分（面積453.84平方公尺）土地返還翁純敏、
27 孫久悌，自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部
28 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決
29 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
30 如主文第二項至第五項所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法 官 郭貞秀

法 官 黃聖涵

上為正本係照原本作成。

被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。上訴人不得上訴。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

書記官 徐振玉

【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。

