

臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上字第60號

上訴人 馬銘堂

被上訴人 杜秋春

杜坤憲

共 同

訴訟代理人 錢政銘律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國114年12月19日臺灣臺南地方法院114年度訴字第1754號第一審判決提起上訴，本院於115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：臺南市○區○○段000地號土地（重測前為○○段000地號土地，下稱系爭土地）為被上訴人所共有，應有部分各2分之1。訴外人杜瑞居與馬來元於民國68年1月1日簽訂臺灣省臺南市南南租字第080號私有耕地租約（下稱系爭租約），約定由杜瑞居將系爭土地出租予馬來元，正產物為甘藷，租率為375/1000，租額為實物519（台斤），租賃期間自68年1月1日起至73年12月23日止共6年，應納地租為繳納實物，地點定在南區興農里，繳納期間定為每年旱季四月。後原承租人馬來元死亡，系爭租約由馬林玉雲繼承，馬林玉雲死亡後，由上訴人於113年12月26日繼承；原出租人後變更為被上訴人杜秋春及訴外人杜辰發，杜辰發部分後又變更為被上訴人杜坤憲，最近一次租約之租賃期間係自110年1月1日起至115年12月31日止，共6年。系爭租約並未載明在承租人住所地收租金，上訴人應在南區興農里即系爭土地處給付租金，惟上訴人自96年起至今，均未依系爭租約約定之地點及期限支付租金，欠租金總額已逾2年。經被上訴人於114年1月9日以屏東勝利路郵局存證號碼第5號存證信函

（下稱系爭存證信函）催告上訴人繳納，該份存證信函於同年月25日由上訴人之配偶李惠玲收受，上訴人仍未依約履行支付租金義務。另被上訴人至系爭土地現場，發現系爭土地有荒蕪情形，參酌112年8月25日至113年8月24日航照圖，可知系爭土地已長達一年以上時間未耕作，被上訴人數次要求上訴人要確實耕作未果，導致系爭土地持續荒蕪。被上訴人於114年2月26日向臺南市南區區公所（下稱南區區公所）耕地租佃委員會申請調解時，已記載上訴人欠繳租金，於114年5月5日兩造進行第一次調解時，被上訴人即依三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第3、4款規定，向上訴人表達終止系爭租約之意思。系爭租約既經被上訴人合法終止，上訴人即無占有使用系爭土地之合法權源，被上訴人得依民法第767條第1項規定，請求上訴人返還系爭土地等語。

二、上訴人則以：被上訴人以訴外人劉淑英代書事務所名義寄送內附系爭存證信函之信件予上訴人，並未載明應償還債務內容為何，難認系爭存證信函已合法通知上訴人，不生催告繳納租金之效力。且依系爭租約第4條約定，本件應由被上訴人赴上訴人處收取佃租，屬往取債務，經上訴人於114年1月22日以臺南鹽埕郵局第6號存證信函通知被上訴人受領佃租或提供金融機構帳號以支付租金，但經被上訴人拒絕而受領遲延，上訴人不負給付遲延之責。又被上訴人僅憑部分航照圖呈現空地，即斷言上訴人認荒廢，實則該等航照圖所顯示之空地，係上訴人依法進行翻耕、整地以回復地力、準備續作之正常農業休耕或轉作空檔，主觀上並無放棄耕作之意，客觀上亦有施以翻耕勞力，並非放任荒蕪。系爭土地縱使有野草、草量不高，或因翻耕期間農相非美，亦非等同於不為耕作。況為探求承租人主觀上是否有放棄耕作，地主實有先予催告之必要性，被上訴人從未合法催告上訴人耕作，自不得任意終止契約。且依被上訴人提出系爭土地114年4月27日、8月30日航照圖，可知上訴人於114年4月後已有陸續耕作情形，被上訴人係於114年6月16日才以馬林玉雲長久未耕

01 作系爭土地為由，主張終止系爭租約。上訴人自始至終均於
02 系爭土地上耕種、按時翻耕，主觀上並無放棄耕作權之意
03 思，客觀上亦無繼續一年不為耕作之事實。被上訴人依減租
04 條例第17條第1項第3、4款規定終止系爭租約，不生終止效
05 力，系爭租約仍合法存在，被上訴人請求其返還系爭土地，
06 應屬無據等語置辯。

07 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
08 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

09 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、本件不爭執事項：

11 (一)系爭土地為被上訴人所共有，應有部分各2分之1（原審卷第
12 113頁）。

13 (二)杜瑞居與馬來元於68年1月1日簽訂系爭租約，約定由杜瑞居
14 將系爭土地出租予馬來元，正產物為甘藷，租率為375/100
15 0，租額為實物519（台斤），租賃期間自68年1月1日起至73
16 年12月23日止共6年，應納地租為繳納實物，地點定在南區
17 興農里，繳納期間定為每年旱季四月。後原承租人馬來元死
18 亡，系爭租約由馬林玉雲繼承，馬林玉雲死亡後，由上訴人
19 繼承；原出租人後變更為杜辰發及被上訴人杜秋春，杜辰發
20 部分後又變更為被上訴人杜坤憲，最近一次租約的租賃期間
21 自110年1月1日起至115年12月31日止，共6年（原審卷第171
22 至172頁）。

23 (三)被上訴人曾於114年1月9日寄出系爭存證信函予上訴人，內
24 容為：「敬啟：坐落台南市○區○○段000地號，面積885.0
25 6平方公尺全部，土地所有權人杜秋春、杜坤憲等兩人，特
26 函知依375租約條例所承租之土地長期未耕作致雜草叢生已
27 達一年以上，出租人依法將申請租約之終止，況且多年來均
28 未收到台端應繳納之租金，若台端有依期繳納可提出證明，
29 如有滯欠限於收函後20日內將欠繳之租金繳納，否者依規定
30 申請終止租約。」，該存證信函已於同年月25日由上訴人同
31 居之妻李惠玲收受。（原審卷第117至119頁、第183頁）

01 (四)上訴人曾於114年1月22日寄出臺南鹽埕郵局第6號存證信函
02 通知被上訴人領取土地租金，或提供金融機構帳號，或至臺
03 南市南區區公所調解商討租金支付方法；並表示被上訴人可
04 能誤認他地為租賃標的致誤為雜草叢生等語，該存證信函已
05 於114年1月23日由被上訴人收受。（原審卷第75至83頁）

06 (五)上訴人於114年2月26日向南區區公所耕地租佃委員會申請租
07 佃爭議調解，經南區區公所耕地租佃委員會114年5月5日調
08 解不成立，復經臺南市政府耕地租佃委員會於114年6月16日
09 召開第4屆第5次調處會議，經兩造於調處會議當場表示不服
10 調處結果，依臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知第15
11 點第2項規定視為調處不成立。（原審卷第13頁、第61頁）

12 (六)兩造不爭執被上訴人杜秋春自96年起至今均未自上訴人及馬
13 林玉雲處收取系爭租約之租金。（惟被上訴人主張系爭租約
14 約定之繳租地點為系爭土地，上訴人則辯稱被上訴人應至上
15 訴人住處收取租金）

16 五、本件爭執事項：

17 (一)被上訴人主張上訴人積欠租金達兩年，其已依減租條例第17
18 條第1項第3款終止系爭租約，有無理由？

19 (二)被上訴人主張上訴人非因不可抗力繼續一年以上期間不為耕
20 作，其已依減租條例第17條第1項第4款終止系爭租約，有無
21 理由？

22 (三)被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人應將系爭土
23 地返還被上訴人，有無理由？

24 六、得心證之理由：

25 (一)關於爭執事項(一)部分：

26 1.按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非地租積欠達兩年之總
27 額時，不得終止，減租條例第17條第1項第3款定有明文。
28 又耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額為原因終止
29 租約，應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告承租
30 人支付，於往取債務者，並須於催告期滿，至承租人之住
31 所收取，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約。又所

謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務而言。此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任（最高法院112年度台上字第735號、86年度台上字第3324號民事判決意旨參照）。

2. 被上訴人主張其自96年起至今，均未自上訴人及馬林玉雲處收取系爭租約之租金乙情，雖為上訴人所不爭執（不爭執事項(六)），然觀諸系爭租約第4條應納地租之約定，已約明繳納實物，地點定在「南區興農里」，繳納期間訂為每年旱季4月。復觀諸系爭租約所載原承租人馬來元住址即在「臺南市南區興農里」，本件上訴人之住所亦位在「臺南市南區興農里」，有上訴人之戶籍謄本在卷可參（原審卷第115頁），原出租人杜瑞居之住址則係在屏東（原審卷第171頁），足見系爭租約約定繳納地租之地點，應即係居住在南區興農里之承租人住處。被上訴人雖主張，系爭租約所約定地租清償地係在系爭土地，上訴人負有依約定期限前往該約定處所支付地租之義務，本件支付地租義務並非往取債務云云；然查，系爭土地面積達885.06平方公尺，有系爭土地第一類謄本可稽（原審卷第113頁），足見系爭土地範圍非小，被上訴人亦自陳其所稱系爭租約約定要在系爭土地給付租金，並沒有定特定範圍等語（本院卷第84頁），則相較於承租人之住所地係一可特定之地點而言，若系爭租約約定承租人應於系爭土地交付租金，將可能發生難以特定係在系爭土地之何處交付，或承租人前往繳租、出租人前往收租時，對方未在系爭土地現場等情形，徒增困擾。是上訴人辯稱系爭租約係約定由出租人前往承租人住處收租，其繳付租金之債務，係屬以債務人之住所地為清償地之往取債務等語，應屬合理而可採。被上訴人主張系爭租約約定租金清償地為系爭土地云云，難認有據。又依前揭說明，往取債務必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，

始負給付遲延之責任，而兩造均不爭執被上訴人自96年起至今均未自上訴人及馬林玉雲處收取系爭租約之租金，被上訴人亦未舉證證明其曾在寄發系爭存證信函催告上訴人繳納地租後，曾前往上訴人住處收取地租而未果，足見被上訴人雖曾以系爭存證信函催告上訴人繳付地租，然並未於期限屆至後前往上訴人之住所收取地租，則上訴人縱未給付被上訴人地租，仍不對被上訴人負給付遲延之責，僅構成被上訴人受領遲延，不能謂為承租人欠租。從而，被上訴人主張上訴人欠租達兩年總額，其已於114年5月5日依減租條例第17條第1項第3款規定終止系爭租約云云，即非可採。

3.被上訴人雖另主張：若上訴人主觀上確有支付租金意願而遭拒，為何多年來均未曾依減租條例第10條規定，將地租交由鄉（鎮、市、區）公所代收，或向法院辦理提存，以為清償云云。惟減租條例第10條規定，係於出租人無正當理由拒絕收受地租時，承租人可為效力等同於清償提存之方式，另民法第326條則係規定於債權人受領遲延時，債務人得將其給付物為債權人提存之。然上開方式係屬債務人即承租人之權利，而非其義務，是上訴人未依前揭規定將地租交由鄉（鎮、市、區）公所代收或向法院辦理清償提存，僅可認上訴人未清償其所積欠被上訴人地租債務之狀況仍然持續，被上訴人對之仍有債權存在，無法解免被上訴人應至上訴人住所收取地租而未為之受領遲延之責。

(二)關於爭執事項(二)部分：

1.按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非因不可抗力繼續一年不為耕作時，不得終止，減租條例第17條第1項第4款定有明文。減租條例第17條第1項第4款所稱「不為耕作」，係指承租人消極不耕作承租之土地，任其荒蕪而言。承租人承租耕地非因不可抗力繼續1年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕地（最高法

院84年度台上字第1856號、88年度台上字第731號、106年度台上字第2427號、112年度台上字第1415號民事裁判意旨參照）。又減租條例第20條規定「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」之立法目的係保護佃農之續訂耕地租約權，限制出租人收回耕地所設。然該條規定對於私法自治限制甚大，出租人除依本條例收回自耕外，無從拒絕續訂耕地租約，是耕地租約之性質迥異於一般租賃契約，前後期耕地租約間應有其「繼續性」性質存在，使承租人承受前期耕地租約之終止耕地租約事由，尚無違民法之誠信原則。是如出租人於前期耕地租約租期屆滿前，已取得同條例第17條終止耕地租約權，仍得於前期耕地租約租期屆滿後，主張終止後期耕地租約（臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案17號研討結果參照）。

2.被上訴人主張上訴人之被繼承人馬林玉雲於系爭租約存續期間，自112年8月25日起至113年11月23日其至現場查看時止，系爭土地均無耕作跡象，因其於114年2月申請調解後，上訴人才開始於系爭土地上耕作，114年4月時只有一半土地耕作，同年8月則均經耕作等情，業據被上訴人提出系爭土地113年11月23日現場照片2張、系爭土地112年8月25日、10月9日、10月31日、113年5月4日、8月24日、114年4月27日、8月30日之航照圖為證（原審卷第247至261頁）。

3.上訴人雖辯稱：被上訴人所提出前揭航照圖無法證明繼續一年以上未耕作之事實，系爭土地北側有種一排芒果樹，東南、西南側是種植香蕉、芭樂，果樹都有在整理施肥；其不一定整塊土地種植，大部分種植在靠近系爭土地西南側同段000地號土地（下稱000土地）旁邊到西北邊墳墓那一頭，東南側比較不常種植，但也不是整年都不種，7、8月水退的時候其會種玉米，西北側靠近墳墓那一頭會種蔬菜；休耕只有颱風、雨季約7月開始2個月，因為地勢較低

會積水，蔬菜比較不好種，短期作物要翻土、除草，看起來比較像空地的時候是其在休耕，蔬菜要看季節性，有些蔬菜夏天無法種等語。惟查：

(1)觀諸被上訴人所提出系爭土地自112年8月25日起至113年8月24日止之航測圖，其上除可清晰看出北、東南、西南側各種有一排果樹（上訴人稱北側是種植芒果樹，東南、西南側是種植香蕉、芭樂）外，其餘土地長達1年時間均為空地，甚或長滿雜草，未見有作物耕作之跡象，核與被上訴人提出113年11月23日所拍攝系爭土地之現場照片（原審卷第257頁左側照片）相符，堪認被上訴人主張上訴人之被繼承人馬林玉雲自112年8月25日起確有長達1年以上時間並未耕作系爭土地等語，應屬可信。

(2)上訴人雖辯稱：原審卷第257頁所示2張照片，是被上訴人從與系爭土地西南側相鄰之459土地南側地界線之白色小路往北拍攝459土地，非拍攝系爭土地等語。然被上訴人於本院陳明：原審卷第257頁照片是將原審卷第127、129頁照片合在一起，左手邊是系爭土地，右手邊是上訴人所有之459土地，照片中搭有棚架，中間黑色是棚架地點，也是鄰界的地方，原審卷第245頁459土地中間白色小路可通到系爭土地，被上訴人是站在459土地與系爭土地界的白色小路處往東南方向拍攝上開2張照片等語（本院卷第88頁），參以被上訴人所提出前揭航照圖，於系爭土地與459土地交界處，在459土地中間小路通往系爭土地方向、與系爭土地交界處確有一處顏色較深之區塊，該區塊附近之系爭土地並長有樹木，核與原審卷第257頁右方照片顯示有黑色棚架，左方照片中顯示有樹木生長之情形相符，則被上訴人主張其係站在系爭土地與459土地交界處拍攝，原審卷第257頁右方照片係拍攝459土地，左方照片則係拍攝系爭土地情形等語，尚非無據。參以上訴人於原審原稱：原審卷第12

01 9頁（即原審卷第257頁右方照片）是我在系爭土地上耕
02 作的樣子等語（原審卷第129頁），於本院卻改稱：原
03 審卷第129頁2張照片均係拍攝459土地，非拍攝系爭土
04 地，原審卷第129頁上絲瓜棚是我大哥種的等語（本院
05 卷第88至89頁），就該照片中係拍攝何筆土地、其上棚
06 架作物是何人栽種等節，前後所述亦有不一致之情。是
07 其辯稱原審卷第257頁左方照片並非系爭土地之照片等
08 語，尚難採認。

09 (3)上訴人雖提出現場照片（原審卷第263至265頁），欲證
10 明系爭土地一直以來均有耕作之事實，然該等照片並未
11 標註拍攝日期，無法證明係何時所拍攝，上訴人復自承
12 係於114年9月前所拍攝，照片中之作物係114年3、4月
13 間開始種植等語（本院卷第87頁）；另依被上訴人所提
14 出系爭存證信函及系爭土地114年4月27日、8月30日之
15 航照圖，可知在被上訴人寄發系爭存證信函，通知上訴
16 人系爭土地「長期未耕作致雜草叢生已達一年以上，出
17 租人依法將申請租約之終止」，而向上訴人表達將要以
18 承租人持續1年以上未為耕作為由終止租約，上訴人並
19 於114年1月25日收受後（不爭執事項(三)），上訴人自11
20 4年4月起已陸續有耕作情形，是上訴人所提出前揭照
21 片，應係上訴人於114年4月起開始耕作後所拍攝，無法
22 證明上訴人之被繼承人馬林玉雲於112年8月25日起至11
23 3年11月23日止，除已種植之芒果、香蕉樹等長期作物
24 外，確有於系爭土地上有耕作之事實。

25 (4)且依上訴人於原審所辯：其不一定整塊土地種植，大部
26 分種植在靠近459土地（即在系爭土地西南側）旁邊到
27 西北邊墳墓那一頭，會種蔬菜，東南側比較不常種植，
28 僅7、8月水退的時候種玉米等語（原審卷第231頁），
29 足見上訴人已自承僅就系爭土地一部為耕作。又依被上
30 訴人所提出系爭土地112年8月25日、10月9日、10月31
31 日、113年5月4日、8月24日之航照圖，該土地中央及東

01 南側（除前述種植果樹部分外），於該1年期間內自始
02 至終均無耕作跡象，則系爭土地中央、東南側及其他部
03 分土地未為耕作，顯非上訴人所辯因定期休耕或因地勢
04 低窪積水，只可於水退後耕作之情形所致。復觀被上訴
05 人所提出114年4月27日、8月30日航照圖，於114年4月2
06 7日系爭土地中央處顯示有數排作物種植之情形，於同
07 年8月30日系爭土地中央及東南側顯示出更明顯之作物
08 種植跡象（中央顯示有4條橫向長條形、東南側則顯示
09 有4條東北至西南方向之長條形作物種植跡象），參以
10 上訴人於本院陳稱：原審卷第263、265頁照中的農作
11 物，是我114年4月開始種植，第263頁是系爭土地西側
12 靠近墳墓的部分種植蔬菜，蔬菜要看季節，冬天和夏天
13 各有適合的蔬菜，空心菜一整年都可以種，菠菜、茼蒿
14 要10月至隔年2月，是冬天才能種；原審卷第265頁是11
15 4年8月間拍攝系爭土地中間靠東南側從114年3、4月開
16 始種植玉米之照片，系爭土地中間的玉米，如果沒有積
17 水、除完草翻土後，一整年都可以種植等語（本院卷第
18 87至88頁）。足見系爭土地之承租人本可視各作物適於
19 生長之季節，於各季節在系爭土地上種植適合之農作
20 物，部分農作物更是一整年都可種植，系爭土地並未有
21 長時間無法種植農作物之情形。且因農作物均有其生長
22 期間，若上訴人確實有在系爭土地上種植農作物，應可
23 於當年度所拍攝不同月份之航照圖中看出其耕作之事實
24 及範圍。惟前揭拍攝於112年8月25日至113年8月24日之
25 航照圖，日期包含112年8月25日（夏季）、10月9日
26 （秋季）、10月31日（秋季）、113年5月4日（春
27 季）、8月24日（夏季），然在上開一年期間，無論於
28 春、夏、秋何季節所拍攝之任一張航照圖，在中央及東
29 南側土地部分，均未顯示任何作物種植跡象，與114年4
30 月27日、8月30日航照圖中可輕易看出作物種植跡象乙
31 情，顯有不同。益證被上訴人主張上訴人之被繼承人馬

01 林玉雲自112年8月25日起除就已種植之芒果及香蕉樹等
02 長期作物外，就系爭土地其他部分確有非因不可抗力繼
03 續1年不為耕作之情形等語，堪可採信。上訴人辯稱其
04 與被繼承人馬林玉雲一直以來均有在系爭土地耕作，若
05 未耕作係因正常休耕或地勢低窪積水無法耕作云云，顯
06 屬卸責之詞，不足採認。

07 (5)上訴人雖舉最高法院104年度台上第2327號、106年度台
08 上字第2427號民事判決意旨，辯稱被上訴人所提出之航
09 照圖，實係上訴人依法進行翻耕、整地以回復地力、準
10 備續作之正常農業休耕或轉作空檔，其以除草、翻耕休
11 耕方式維持地力，並非放棄耕作、放任荒蕪，且減租條
12 例第17條第1項第4款雖未明文規定催告，但為探求承租
13 人主觀上是否放棄耕作之意圖，地主實有先予催告之必
14 要，被上訴人從未合法催告上訴人耕作，於114年6月16
15 日才以馬林玉雲長久未耕作系爭土地為由終止系爭租
16 約，然依被上訴人所提出航照圖可知上訴人於114年4月
17 後已陸續耕作，非空地較多之作物稀疏，主觀上並無放
18 棄耕作權之意思，客觀上亦無持續不耕作讓土地荒蕪之
19 行為等語。然查：

20 ①按最高法院104年度台上字第2327號民事判決意旨

21 謂：「耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕
22 作時，出租人得終止租約，耕地三七五減租條例第十
23 七條第一項第四款固定有明文。然所謂耕作，指目的
24 在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人土地以栽
25 培農作物而言（參看司法院院字第738號解釋、本院6
26 3年台上字第1218號判例）。故『不為耕作』，乃指
27 承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上
28 繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其
29 荒蕪之意。倘該部分耕地原非供耕作使用，則縱承租
30 人嗣後未積極利用該土地，亦與該款所稱不為耕作之
31 情形有別。查原審既以上訴人自承14之2地號土地原

01 供作曬穀場之用，非單獨為耕地使用，該14之2地號
02 土地須與6地號土地合併使用為由，認系爭租約訂定
03 時，僅以單一租約訂立，似認14之2地號土地於訂約
04 時，即約定非供耕作使用，則嗣因曬穀功用喪失，上
05 訴人未予使用，能否認屬上開條款所稱不為耕作之情
06 形，已非無疑。」等語（本院卷第25頁）。另最高法
07 院106年度台上字第2427號民事判決意旨謂：「耕地
08 三七五減租條例第17條第1項第4款所稱『不為耕
09 作』，係指承租人消極不耕作承租之土地，任其荒
10 蕪。倘承租人已依耕地使用目的耕作，縱其作物稀
11 散、農相非美、收成不佳，或未積極整理耕地致環境
12 髒亂，亦不能謂其不為耕作。上訴人於系爭土地上種
13 有香蕉，能否因其未積極清理第三人棄置之垃圾等物
14 及收成可能不佳等情，謂其未依系爭土地使用目的為
15 耕作，而有不為耕作情事，即非無疑。原審未詳予研
16 求，遽謂上訴人任令系爭土地荒廢不為耕作，進而為
17 上訴人不利之判決，亦嫌速斷。」（本院卷第29
18 頁）。

19 ②上開最高法院判決意旨，固均揭示所謂「不為耕作」
20 乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客
21 觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，
22 任其荒蕪之意。然亦明白指出所謂「耕作」，係指目
23 的在定期（按季、按年）收穫而施人工於他人土地以
24 栽培農作物而言。是耕作應係以收穫農作物生產為目
25 的，而於他人土地栽培農作物而言，若僅為翻土、除
26 草等行為而未種植農作物，自難謂符合耕作之定義。
27 而系爭土地自112年8月25日起確有長達1年之時間，
28 無論於春、夏、秋何季節所拍攝之任一張航照圖，在
29 中央及東南側土地部分，均未顯示任何農作物種植跡
30 象，足認上訴人之被繼承人馬林玉雲自112年8月25日
31 起，除就已種植之芒果及香蕉樹等長期作物外，就系

01 爭土地其他部分確有一年以上不為耕作之情形，已如
02 前述。上訴人雖辯稱其在上開期間仍有翻土、除草等
03 行為云云，然就此部分並未提出積極證據資料為證，
04 所辯是否真實，已屬有疑。且政府制定減租條例之目
05 的，是希望未擁有田地的佃農，能以支付合理之租
06 金，即有田可耕作，獲得溫飽，此亦為減租條例之立
07 法意旨所在。以此而言，耕地租賃之承租人，如係暫
08 時休耕，使農地地力復甦，利於日後繼續農作，固與
09 耕地租賃之本旨無違，然如承租人在無不可抗力等特
10 殊情形下，擅自決定不為耕作，徒閒置地利，反使耕
11 地未盡加利用，當失減租條例保護承租農民及地盡其
12 利之立法良意。系爭租約原承租人馬林玉雲於長達至
13 少1年之期間，除就已種植之芒果及香蕉樹等長期作
14 物外，就系爭土地其他部分至少長達1年以上期間未
15 種植農作物，已如前述，顯非暫時休耕，上訴人亦未
16 提出馬林玉雲有何因不可抗力而不能耕作之情事。縱
17 如上訴人所辯，其在該期間有除草、翻土，然單純之
18 除草、翻土行為，亦難認符合減租條例之立法意旨。
19 且休耕應屬配合農業政策及維護地力而為，非任意閒
20 置土地不用即屬休耕之範疇，上訴人亦未提出任何足
21 證其曾於上開期間申請辦理休耕、或系爭土地確有休
22 耕養地必要之證據。是若馬林玉雲主觀上就系爭土地
23 除種植有芒果及香蕉樹等長期作物之部分外，仍有耕
24 作之意願而無放棄耕作之意思，則其理應不至於在無
25 任何不可抗力之情形下，長達1年以上之期間未在該
26 部分土地有種植任何農作物之行為。是上訴人空言辯
27 稱除芒果及香蕉樹等長期作物外，其有在系爭土地上
28 除草、翻土休耕，其與馬林玉雲主觀上未有放棄耕作
29 之意等語，尚難憑採。此外，減租條例第17條第1項
30 第4款，並未規定出租人依該規定終止租約時，應先
31 對承租人為催告，亦未規範被出租人應以先對承租人

01 為催告之方式，證明承租人主觀上已放棄耕作權，且
02 如出租人於前期耕地租約租期屆滿前，已取得同條例
03 第17條終止耕地租約權，仍得於前期耕地租約租期屆
04 滿後，主張終止後期耕地租約，已如前述，是上訴人
05 辯稱為探求承租人主觀上是否放棄耕作之意圖，地主
06 有先對承租人催告之必要，被上訴人於114年6月16日
07 以馬林玉雲長久未耕作系爭土地為由終止系爭租約，
08 然依上訴人於114年4月後已陸續耕作，可認其主觀上
09 並無放棄耕作權之意思云云，亦非可採。

10 ③況上訴人所舉上開最高法院見解，就最高法院104年
11 度台上字第2327號民事判決部分，其個案事實係承租
12 人承租之部分土地原非供耕作使用，該判決認定縱承
13 租人嗣後未積極利用該土地，亦非減租條例第17條第
14 1項第4款該款所稱之不為耕作，而本件上訴人所承租
15 之系爭土地，並非原非供耕作使用之土地，與上開判
16 決個案事實不同。另最高法院106年度台上字第2427
17 號民事判決之個案事實，則係承租人已依耕地使用目
18 的耕作，僅因未積極清理第三人棄置之垃圾等物及收
19 成不佳，該判決認不能因此即謂承租人有不為耕作情
20 事，而本件承租人就系爭土地除已種植之芒果及香蕉
21 樹等長期作物外，其他部分自112年8月25日起有1年
22 以上未種植農作物之情形，已如前述，並非有耕作而
23 僅收成不佳或環境髒亂，亦與上開最高法院判決之個
24 案事實有別。是上訴人所舉上開實務見解，均難據以
25 為有利於上訴人之認定。

26 (6)依上所述，上訴人之被繼承人馬林玉雲於112年8月25日
27 起至113年11月23日止，除就已種植之芒果及香蕉樹等
28 長期作物外，就系爭土地其他部分客觀上未實際為耕
29 作，且難認於該段期間其主觀上仍有繼續耕作之意，上
30 訴人亦未提出該段期間有何不可抗力致馬林玉雲不能耕
31 作之證據，則被上訴人主張系爭租約已符合減租條例第

17條第1項第4款「非因不可抗力繼續1年不為耕作」之要件，其得主張終止系爭租約等語，核屬有據。

4.被上訴人曾於114年6月16日以上訴人之被繼承人馬林玉雲長久未耕作系爭土地為由，向上訴人主張終止兩造系爭租約一情，有卷附臺南市耕地租佃委員會第4屆第5次調處程序筆錄（第2案）可按（原審卷第23至33頁）。又減租條例第17條第1項第4款規定，並不區分承租人非因不可抗力繼續1年不為耕作承租耕地為一部或全部，出租人均得依該條規定終止租約，且依現行實務見解，既認前承租人承租期間，若有出租人得依減租條例第17條第1項第4款終止租約之事由時，縱該租約後已屆滿訂立新約，應認後承租人仍應承受前期耕地租約之終止租約事由，已如前述，是上訴人於系爭租約存續期間，因繼承而承受被上訴人與馬林玉雲所簽訂之系爭租約，自應承受馬林玉雲承租系爭土地時所生之終止租約事由。從而，被上訴人以上訴人之被繼承人馬林玉雲於承租系爭土地期間，自112年8月25日起至113年11月23日止，有非因不可抗力繼續1年不為耕作系爭土地之一部為由，於114年6月16日向承受系爭租約之上訴人終止兩造系爭租約，自屬有據，兩造間之系爭租約已於114年6月16日經被上訴人依減租條例第17條第1項第4款規定合法終止。至被上訴人雖主張，兩造於114年5月5日南區區公所耕地租佃委員會調解時，被上訴人已依減租條例第17條第1項第4款規定，向上訴人為終止系爭租約之表示等語，然此為上訴人所否認，並辯稱被上訴人應係於114年6月16日臺南市政府耕地租佃委員會調處時，始以其有非因不可抗力繼續一年以上期間不為耕作之情形，表示要終止租約等語（本院卷第143至144頁），觀諸114年5月5日南區區公所耕地租佃委員會調解程序筆錄內容，僅記載兩造針對上訴人積欠租金乙事進行調解之情形，以及被上訴人表示上訴人欠繳租金，其要終止契約等語，並未記載被上訴人表示要依減租條例第17條第1項第4款規定終止系

01 爭租約之意（原審卷第49至59頁），被上訴人就其主張已
02 於114年5月5日調解時，依減租條例第17條第1項第4款規
03 定向上訴人為終止系爭租約之意思表示乙節，亦未提出證
04 據資料證明，於原審復稱其就承租人長達1年未耕作部分
05 是在114年6月16日調處會議上向上訴人終止租約等語（原
06 審卷第233頁），是仍應認被上訴人係於114年6月16日始
07 合法終止系爭租約，附此敘明。

08 (三)關於爭執事項(三)部分：

09 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段定有明文。系爭土地為被上訴人所共
11 有，應有部分各2分之1，為兩造所不爭執（不爭執事項

12 (一)）。系爭租約業經被上訴人於114年6月16日依減租條例第
13 17條第1項第4款合法終止，業經本院認定如前，上訴人占有
14 使用系爭土地，已無法律上合法權源，自屬對被上訴人就系
15 爭土地所有權之妨害。則被上訴人以上訴人無權占有系爭土
16 地為由，依上開法條規定，請求上訴人應將系爭土地返還被
17 上訴人，為有理由，應予准許。

18 七、綜上所述，系爭租約業經被上訴人於114年6月16日依減租條
19 例第17條第1項第4款規定合法終止，上訴人已無占有使用系
20 爭土地之合法權源。被上訴人依民法第767條第1項前段規
21 定，請求上訴人將系爭土地返還被上訴人，核屬有據，應予
22 准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨
23 指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 14 日
29 民事第二庭 審判長法官 黃義成

30 法官 林育幟

上為正本係照原本作成。

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 115 年 7 月 14 日

書記官 方毓涵

【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。