臺灣高等法院民事判決

111年度上字第357號

上　訴　人　　李秀琴

兼訴訟代理人　吳肇馨

被上訴人　　財團法人蘭陽林姓興德會

法定代理人　　林勝章

訴訟代理人　　林大為

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國110年12月22日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第505、508、512、529號第一審判決提起上訴，本院於112年7月26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、三項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、確認上訴人吳肇馨就坐落如附圖一所示宜蘭縣○○鎮○○段000地號編號A部分土地（面積16,000平方公尺）之耕地三七五租賃關係存在。被上訴人應就上開A部分土地與上訴人吳肇馨續訂頭補字第52號租約，租期自民國一一○年一月一日起至一一六年十二月三十一日止。

三、確認上訴人李秀琴就如附圖二所示宜蘭縣○○鎮○○段000地號編號I部分土地（面積1,372.11平方公尺）、同段000地號編號H部分土地（面積19,738.09平方公尺）；如附圖四所示同段000、000地號編號C、D、E、F部分土地（面積依序為2,204.22平方公尺、2,789.78平方公尺、2,322.85平方公尺、3653.15平方公尺）之耕地三七五租賃關係存在。被上訴人應就上開I、H部分土地與上訴人李秀琴續訂頭補字第2號租約，租期自民國一一○年一月一日起至一一六年十二月三十一日止；及就上開C、D、E、F部分土地與上訴人李秀琴續訂頭補字第84-1號、第221-1號租約，租期自民國一一○年一月一日起至一一六年十二月三十一日止。

四、原判決關於反訴確認被上訴人吳肇馨就坐落如附圖一所示宜

蘭縣○○鎮○○段000地號編號A部分土地（面積16,000平方公尺）之耕地三七五租賃關係不存在部分廢棄。

五、原判決關於反訴確認被上訴人李秀琴就坐落如附圖二所示宜蘭縣○○鎮○○段000地號編號I部分土地（面積1,372.11平方公尺）、同段000地號編號H部分土地（面積19,738.09平方公尺）；如附圖四所示同段000、000地號編號C、D、E、F部分土地（面積依序為2,204.22平方公尺、2,789.78平方公尺、2,322.85平方公尺、3653.15平方公尺）之耕地三七五租賃關係不存在部分廢棄。

六、上開第四、五項廢棄部分，被上訴人在原審之反訴駁回。

七、上訴人其餘本訴及反訴之上訴均駁回。

八、第一、二審訴訟費用，關於本訴部分由被上訴人負擔百分之八十三，餘由上訴人李秀琴負擔。關於反訴部分，由上訴人李秀琴負擔百分之十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件耕地租佃爭議事件，前經上訴人申請宜蘭縣頭城鎮公所耕地租佃委員會調解不成立，復經宜蘭縣政府耕地租佃委員會調處亦未能成立，嗣宜蘭縣政府移送原審法院審理等情，有宜蘭縣政府民國109年10月21日府地用字第1090174333號函在卷可稽（見原審505號卷一第5頁；原審508號卷一第5頁）。是本件訴訟合於耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段規定，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人吳肇馨（下稱吳肇馨）向被上訴人承租其所有宜蘭縣○○鎮○○段000地號（下稱000地號）土地，承租面積為16,082平方公尺，並簽立如附表一所示頭補字第52號租約（下稱附表一租約）；上訴人李秀琴(下稱李秀琴)向被上訴人承租其所有同段000、000、000、000、000、000、000、0000、0000-0、0000、0000、000、000地號土地（下分稱地號，與000地號土地合稱為系爭土地），並簽立

如附表二至五所示頭補字第2、63、84-1、221-1號租約（下稱附表二至五租約，與附表一租約合稱為系爭租約）。系爭土地因低於海平面，無法種稻，已改為養殖魚塭使用，並經宜蘭縣政府公告將系爭土地劃入養殖區。伊利用系爭土地養殖魚塭及種植龍鬚菜，並無不自任耕作或繼續1年不為耕作之情形。詎被上訴人先後於109年5月14日對李秀琴寄發宜蘭西後街第37號存證信函，於同年月29日對吳肇馨寄發宜蘭西後街第74號存證信函（下合稱系爭二存證信函），均主張終止系爭租約，惟上開終止租約不合法，爰請求確認吳肇馨與被上訴人間如附表一所示租約存在，李秀琴與被上訴人間如附表二至五所示租約存在，並依減租條例第20條規定，求為命被上訴人分別與吳肇馨續訂如附表一所示租約，與李秀琴續訂如附表二至五所示租約之判決。又被上訴人應與伊續訂系爭租約，則被上訴人反訴請求確認兩造間之系爭租約關係不存在，為無理由等語，資為抗辯。（至原審共同原告林玉琳、林菊、林振坤、林黃素雲、林秋桂、林進財、江虞唐〈下稱林玉琳等7人〉對被上訴人之請求，及被上訴人對林玉琳等7人之反訴請求，業經原審判決被上訴人勝訴，而林玉琳等7人均未聲明不服，已告確定）

二、被上訴人則以：兩造前就系爭土地簽立系爭租約，然上訴人將000地號土地轉租他人使用，長期未在000、000、000、000、000、000、000、0000、0000-0、0000、0000、000、000地號土地上從事耕作，任令雜草叢生、表土流失；且伊並未同意上訴人將系爭土地改作養殖漁業，上訴人所為屬不自任耕作、繼續一年不為耕作，故系爭租約已屬無效或得終止，上訴人請求確認兩造間之系爭租約關係存在及請求續訂租約，均無理由等語，資為抗辯。並提起反訴主張：系爭租約有上述無效或得終止之事由，伊已對上訴人為終止系爭租約之意思表示，爰反訴求為確認兩造間之系爭租約關係均不存在之判決。（被上訴人於原審主張上訴人有積欠地租達兩年情事，依減租條例第17條第1項第3款規定主張終止耕地租

約，業經原審駁回，被上訴人未聲明不服，並於本院稱不再主張此終止租約事由〈見本院卷三第142頁〉，附此敘明）

三、上訴人於原審本訴部分，訴請確認兩造間之系爭租約關係存在，及請求被上訴人與其續訂系爭租約，原審就上訴人上開本訴及被上訴人之反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人就本訴、反訴部分均提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡本訴部分：1.確認吳肇馨與被上訴人間如附表一所示三七五租賃關係存在。2.被上訴人應與吳肇馨就如附表一所示租約，續訂租約自110年1月1日起至116年12月31日止。3.確認李秀琴與被上訴人間如附表二至五所示三七五租賃關係存在。4.被上訴人應與李秀琴就就如附表二至五所示租約，續訂租約自110年1月1日起至116年12月31日止。㈢反訴部分：被上訴人在第一審之反訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，吳肇馨與李秀琴原為夫妻關係，2人共同使用系爭土地；被上訴人為系爭土地之所有權人，兩造就系爭土地如附表一至五所示承租面積分別簽立系爭租約，約定租額如「稻穀(實物)」、「實物」欄所示；兩造最後之租約，租期為104年1月1日起至109年12月31日止等情，為兩造均不否認，並有系爭土地查詢資料、系爭租約、耕地租約證明書、宜蘭縣頭城鎮公所三七五耕地租約登記簿等在卷可稽（見租佃爭議調解109年度19號卷〈下稱調解19號卷〉第24至40、45、51至57頁；租佃爭議調解109年度20號卷〈下稱調解20號卷〉第24、25、31、32頁），是上開事實均堪認定。

五、被上訴人主張上訴人擅自將系爭土地變更為養殖使用，未在系爭土地上自任耕作，依減租條例第16條第2項規定，系爭租約應屬無效，縱認非無效，上訴人亦有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情形，依減租條例第17條第1項第4款規定得終止系爭租約，故系爭租約已不存在等情，為上訴人所否認，訴請確認兩造間之系爭租約關係存在，並請求被上訴人與其續訂租約，被上訴人則反訴請求確認兩造間之系爭租約關係不存在。茲就本件爭點分述如下：

㈠上訴人主張被上訴人將系爭土地由農地變更為漁牧之用，是否有減租條例第16條第2項之違反應自任耕作規定而原訂租約無效情形？

1.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。次按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四非因不可抗力繼續一年不為耕作時，減租條例第17條第1項第4款定有明文。所謂不自任耕作，係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將耕地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言。至同條例第17條第1項第4款所稱非因不可抗力繼續一年不為耕作，則係指承租人消極不予耕作，任令荒廢者而言。前者，原訂租約無效，後者，僅出租人得終止租約（最高法院88年度台上字第3103號判決意旨參照）。又減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條所稱之耕地租用，指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地而言。依土地法第106條第2項規定，耕作雖包括漁牧，但此係指自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用而已，非謂凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。故原為栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，即屬違反耕地租佃契約不自任耕作，構成減租條例第16條第2項所定原定租約無效之原因，最高法院96年度台上字第2431號、109年度台上字第2264號判決意旨固可資參照。惟承租人變更農地為漁牧使用，如係因客觀事實上經營需要，並經耕地出租人同意，出租人事後即不得再以此事由，主張有減租條例第16條第2項原訂租約無效情形。

2.被上訴人雖抗辯：上訴人承租之系爭土地都是農牧用地，於70幾年間盛行養殖魚塭，上訴人自行將農地更改作為魚塭使用，伊並未同意此變更使用方式等語（見本院卷一第184

頁）。惟查，000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號等10筆土地，均位在下埔養殖漁業生產區內，此有宜蘭縣政府110年11月9日府農漁字第1100010153號函及附件之養殖地理資訊系統存卷可查（見原審505號卷一第168至173頁），且0000、0000-0、0000、0000地號等4筆土地業經宜蘭縣政府劃入養殖漁業區之事實，為被上訴人於另案本院111年度上字第212號租佃爭議事件所不爭（見本院卷三第177、178頁所列三兩造不爭執事項㈠、㈢），是系爭租約所涉系爭土地均位在宜蘭縣政府核定公告之養殖區甚明。觀之卷附由被上訴人提出之耕地地租繳納要點第4條、第6條分別約定：「本會之耕地由宜蘭縣政府於84年將之劃入養殖區，並於102年公告之」、「繳租方式：因目前耕地的使用情況已完全不再從事農作…又因耕地劃入養殖區的情形…」等文字（見原審505號卷一第97頁）；且被上訴人董事長林勝章於110年11月16日致全體會員公開信中稱：○○佃地54公頃均訂有375減租，…因中央將○○佃地列為濕地保護區…俟終止契約後…讓咱○○荒廢多年之佃地魚池，改造成漁電共生及觀光休閒農場等用途…。二、財務：1.本會○○佃地均處屬低窪農地，佃農幾乎荒廢未從事農耕…等語（見原審505號卷一第191、192頁），可知被上訴人出租予佃農（包含上訴人在內）之○○鎮○○段土地，因地處低窪，無法從事農耕，已長期改作養殖魚塭使用。又被上訴人於另案本院105年度上字第191號請求租佃爭議事件中自承：70幾年時，應佃農之要求有改為漁塭，「伊等有同意」，道路之修建都是佃農處理的，因為當初養殖漁業很發達等語（見本院卷三第189頁），揆諸前開說明，被上訴人為因應客觀事實上系爭土地週邊均已為養殖區之經營所需，前既同意上訴人將種植稻穀之系爭土地變更為漁塭養殖使用，並非上訴人擅自變更使用，仍屬土地法第106條第2項所規定包括漁牧之耕作範圍，自非擅自將農地變更為漁牧之用而不自任耕作，從而被上訴人指稱上訴人擅自將系爭土地由農地變更為漁牧之用，

未自任耕作，而有耕地減租條例第16條第2項原訂租約無效情形云云，自不足採。

㈡有關附表一租約（吳肇馨承租000地號部分土地）部分：

1.按減租條例第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，固均在不自任耕作之列。但承租人如係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則係出租人得否依減租條例第17條第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三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，並非原租約因此歸於無效(最高法院106年度台上字第2963號民事判決意旨參照)。次按減租條例第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。倘承租人已依耕地使用目的耕作，縱其作物稀散、農相非美、收成不佳，或未積極整理耕地致環境髒亂，亦不能謂其不為耕作（最高法院106年度台上字第2427號判決意旨足參）。

2.吳肇馨主張：其與胞兄吳科錠分別與被上訴人簽立三七五租約承租000地號土地（按該土地全部面積為38,427.81平方公尺），其中伊承租面積為16,082平方公尺，係使用○○○路右側水池及左側水池一小部分（即附圖一編號A部分所示），並於原審履勘時自行指界，由宜蘭縣宜蘭地政事務所人員測量在案，此有原審勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可考（見原審505卷一第48至50、57、106至110、135頁）。被上訴人則抗辯：000地號土地上現有一間鐵皮屋違章建築，且水池旁設有供釣客釣魚使用之水泥墩座，故吳肇馨就000地號土地不自任耕作或已繼續1年不為耕作，附表一租約已無效或得終止租約等語，並提出現場照片、宜蘭縣政府違章建築補辦手續通知單、宜蘭縣頭城鎮公所違章建築查報單為證（見原審505卷一第110、124至126頁上方照片、22

5至227頁）。觀之000地號土地現場照片（見原審505卷一第110、124至126頁上方；本院卷二第236頁下方至246頁），○○○路左側之000地號土地上固有一間鐵皮屋，緊鄰該鐵皮屋之水池邊亦設有供釣客使用之數個水泥墩座，然吳肇馨抗辯該鐵皮屋及水泥墩均係由吳科錠所設置等語，核與吳科錠於原審具狀稱：上開鐵皮屋係其當年為養殖需要所設置等語相符（見原審505號卷一第211至214頁）；且被上訴人於本院現場履勘時稱：上開鐵皮屋係由吳科錠居住，該屋水池邊設有供人釣蝦之水泥墩等語（見本院卷二第218頁）；而卷附被上訴人與吳科錠於110年9月15日簽立之終止三七五租約協議書亦記載：甲方（指吳科錠）明白違反耕地租約相關規定：①不自任耕作。②在承租農地上建置違章建築。③利用承租土地之魚池經營供人垂釣之營利行為…。因此，今願意以本協議書敘明條件來與乙方（指被上訴人）協議終止本租約等語（見原審505號卷二第52頁）。綜上各情，足徵○○○路左側之000地號土地上之鐵皮屋及水泥墩座應係由吳科錠所承租設置，尚與吳肇馨無涉，則被上訴人此部分主張吳肇馨在000地號土地上設置鐵皮屋違章建築及供釣客使用之水泥墩座，有不自任耕作或繼續1年不為耕作之行為，附表一租約應無效或得終止租約云云，洵不足採。

3.被上訴人雖否認吳肇馨與吳科錠就000地號土地成立分管契約，並稱：伊不知道吳肇馨所使用000地號土地之位置，應由吳肇馨向伊及主管機關陳報各承租人之約定分管範圍，分管契約始合法等語（見本院卷二第222頁；本院卷三第142頁）。按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。本件被上訴人就000地號土地係與吳肇馨、吳科錠各自簽立耕地租約，並非由3人共同簽立1份耕地租約，被上訴人既與吳肇馨、吳科錠分別約定其等承租該土地之不同面積，本應由被上訴人與上2人約明各自使用之範圍，才能各自履行出租人與承租人之權利義務，是被上訴人抗辯吳肇馨與吳科錠已成立分管契約，

該分管契約不合法云云，均不足採。況被上訴人既主張吳肇馨就承租之土地有不自任耕作或繼續1年不為耕作之情形，自應由被上訴人確認其與吳肇馨約定使用000地號土地之範圍，才能進一步舉證吳肇馨就該約定使用範圍有上開違法情形，被上訴人既未舉證以實其說，本院僅得依吳肇馨之主張，認定吳肇馨就附表一租約應使用000地號土地之範圍為其指界之附圖一編號A部分（面積16,000平方公尺）。

4.吳肇馨主張：伊利用附圖一所示000地號編號A部分（面積16,000平方公尺）土地種植龍鬚菜後，賣給吳明憲，由吳明憲僱用工人採收龍鬚菜等語（見本院卷二第124頁；本院卷三第145頁）；被上訴人則抗辯：吳肇馨係將000地號土地出租予訴外人吳文昌之子種植龍鬚菜等語（見本院卷二第125頁）。查證人吳明憲為吳文昌之子，此有吳明憲之戶籍查詢資料存卷可查（見本院卷三第195頁），依證人吳明憲於本院具結證稱：從伊父親開始就在種植、採收、販賣海菜（指龍鬚菜），伊從事此產業30幾年了，伊有在宜蘭縣○○鎮○○段土地種植龍鬚菜，也負責採收、販賣他人種植之龍鬚菜；龍鬚菜之種植方式為放龍鬚菜種子在池塘裡，利用潮水和施肥讓種子長大，氣候正常情況下，可能月初放下種子，月底時就可以採收，一年12個月都可以種植龍鬚菜，但冬天會長得比較慢，大約45天才能採收；放龍鬚菜種子之方式是搭竹筏在池塘中四處播種，而宜蘭縣○○鎮○○段之池塘深度都足夠可以種植龍鬚菜；龍鬚菜之採收方式為人站在水底下，用網子將池塘中龍鬚菜撈到船上網子內，採收都是以人工方式一袋一袋採收，採收後竹筏會靠岸，伊再以吊車將採收之龍鬚菜放在卡車上，就可以拿去販賣，伊會將龍鬚菜送去新北市貢寮區作為鮑魚養殖使用，飼養鮑魚所需之龍鬚菜每個月大約需7、80萬台斤；伊幫上訴人採收龍鬚菜已經2、30年了，伊並未在上訴人之土地上種植自己之龍鬚菜，伊與上訴人約定收購價格為一台斤1.5元，由伊替上訴人採收他們種植之龍鬚菜，於販售後按上開價格結算款項給上訴人，

伊幾乎每個月都會去幫上訴人採收龍鬚菜，若重量多的話，可能一個月給付上訴人8、9萬元，若重量少的話，大概會給付2、3萬元；伊有在000地號土地採收吳肇馨種植之龍鬚菜等語（見本院卷二第344至346頁）；且觀之000號土地現場照片，吳肇馨承租之附圖一編號A部分水池內確有種植龍鬚菜，水池中有播種及採收龍鬚菜時所使用之竹筏設備（見本院卷一第449、451頁；本院卷二第239、242、243頁）；吳肇馨亦提出由吳明憲在該土地上採收、搬運龍鬚菜之照片（見本院卷二第91、345頁）。綜上各情，足徵吳肇馨確有在附圖一所示000地號編號A部分水池內種植龍鬚菜，並未荒廢土地之事實，可以確定。

5.被上訴人雖辯稱：龍鬚菜是海水流入後自然生成的，並非由吳肇馨所栽種，吳肇馨讓吳明憲採收龍鬚菜亦屬轉租行為等語。然證人吳明憲於本院已結證稱：龍鬚菜播種後，如果生長環境不錯，20、30年都不用重新播種，但如果環境不好，可能隔幾年就要新播種一次；種植龍鬚菜要不定期施以有機肥，依照水質、氣候來施肥，也要檢驗水質之酸鹼值；為了讓龍鬚菜生長，需要引進海水，而縣政府閘門是固定開啟，持續有海水流入、流出，只有颱風天時才會關閉，如果海水太多了，有礙龍鬚菜生長，則會使用馬達抽水出去，也會用木板稍微擋住閘門，減緩流速等語（見本院卷二第347、348頁），足見吳肇馨利用此部分土地種植龍鬚菜，雖不需每年播種，但仍需不定期施肥、檢驗水質酸鹼值及注意排水狀況等情；且證人吳明憲已明確證稱其係向吳肇馨收購龍鬚菜，並由其僱工採收000地號土地上由吳肇馨種植之龍鬚菜等語，是吳肇馨以粗放方式利用附圖一編號A部分水池種植龍鬚菜，僅係與吳明憲約定由其採收及販賣之行為，仍屬自行耕作使用此部分土地。被上訴人此節抗辯，尚不足取。

6.參照被上訴人提出之000地號土地現場照片，吳肇馨承租使用之附圖一編號A水池靠近○○○路處，雖有雜草未清除、堆放土石廢棄物之情（見原審505號卷一第126下方、127、1

79頁；本院卷二第51、103至107、237、238頁），然上開雜草、土石廢棄物占用該部分水池之面積僅一小部分，且吳肇馨於原審已自行清除堆置在水池邊之廢棄土石（見原審505號卷一第210頁；同卷二第8至11頁之照片），參酌最高法院106年度台上字第2427號判決意旨，縱因吳肇馨未積極整理該水池致環境髒亂，仍不能謂其不為耕作，故被上訴人不得依減租條例第17條第1項第4款規定為終止附表一租約。從而，吳肇馨訴請確認兩造間如附圖一所示000地號編號A部分土地之三七五租賃關係存在，應屬可取。

㈢有關附表二租約（李秀琴承租000、000、000、000、000、000、000地號部分土地）部分：

1.李秀琴主張伊與其他承租人約定由伊占有使用如附圖二所示000、000地號編號H、I部分土地之3號養蝦池等語；被上訴人則抗辯：伊不知道李秀琴所使用此部分土地之位置，應由李秀琴向伊及主管機關陳報各承租人約定分管之範圍等語（見本院卷二第222頁；本院卷三第142頁）。然本件應由被上訴人先確定其與李秀琴約定使用000、000地號土地之範圍，才能進一步舉證李秀琴就該約定使用範圍有不自任耕作或繼續1年不為耕作之情形，已如前述；被上訴人既未舉證以實其說，本院僅得依李秀琴之主張，認定李秀琴依附表二租約應使用000、000地號土地之範圍為其指界之附圖二編號H部分（面積19,738.09平方公尺）、編號I部分（面積1372.11平方公尺）。

2.查附圖二所示000、000地號編號H、I部分土地現狀為養蝦池，水池中設有抽水機、增氣機，水池邊鋪設保護土堤之黑網等情，為兩造所不爭（見本院卷二第221、222頁），並有現場照片、原審勘驗筆錄、本院勘驗筆錄及李秀琴提出之蝦苗購買收據及照片等為證（見原審505卷一第108、111、112頁；本院卷一第433至439、443至447頁；本院卷二第247至250頁）。被上訴人雖抗辯：吳肇馨將上開養蝦池轉租他人，並非由上訴人自行養蝦等語，卻未舉證以實其說，空言抗

辯，難以採憑。又李秀琴自承就附表二租約之000、000、000、000、000、000地號土地，伊實際使用範圍僅附圖二編號H、I部分；000、000地號上之碎石道路（土堤）並非伊承租使用之範圍，該部分土地是吳肇馨之大伯吳進池承租之範圍等語（見本院卷二第221頁；本院卷三第146頁），並主張非由伊實際使用之範圍，就不在系爭租約之承租範圍內等語（見本院卷三第143頁）。準此，李秀琴就附圖二編號H、I部分土地既有自行設置魚池作為養蝦使用之事實，則被上訴人以李秀琴就此部分土地未自任耕作、繼續1年不為耕作為由，主張附表二租約有關附圖二編號H、I部分土地已無效或得終止云云，即不足取。

3.李秀琴於本院雖主張：伊就附圖二所示000地號編號G部分土地係作為養蝦使用等語（見本院卷二第221頁），然原審履勘時已確認000地號土地現狀為溝渠，核與吳肇馨於原審履勘時所述相符（見原審508號卷第43頁），並有現場照片為證（見原審508號卷第51、52頁）；況李秀琴就附表二租約承租000、000、000、000、000、000、000地號土地之總面積為21,230平方公尺（計算式：146＋6,852＋217＋936＋851＋953＋11,275），倘如李秀琴所稱附圖二編號H、I及G部分均作為養蝦使用，則其使用此部分土地面積合計為23,200.04平方公尺（計算式：19,738.09＋1,372.11＋2,089.84），竟超過附表二租約之承租面積21,230平方公尺，足徵李秀琴主張就附圖二編號G部分作為養蝦使用，該部分亦屬附表二租約承租範圍云云，不足採信。

4.承上說明，李秀琴就附表二租約之承租及實際使用範圍應為附圖二編號H、I部分土地，李秀琴訴請確認兩造間就附圖二所示000地號編號I部分土地、000地號編號H部分土地之三七五租賃關係存在，即屬有據。惟李秀琴既主張非由伊實際使用之範圍，就不在附表二租約之承租範圍內，則其請求確認附表二租約有關附圖二編號H、I以外部分之三七五租賃關係存在，即不足取。

㈣有關附表三租約（李秀琴承租0000、0000-0、0000、0000地號部分土地）部分：

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止：…五、經依法編定或變更為非耕地使用時，減租條例第17條第1項第5款定有明文。查0000地號土地已變更為交通用地，此有該土地登記謄本附卷可按（見調解19號卷第36頁），並經政府開闢為道路使用之事實，為兩造所不爭（見本院卷三第143頁），亦有現場照片為證（見調解19號卷第67頁），依前開規定，被上訴人就如附圖三所示0000地號編號B已為非耕地部分之土地，自得主張終止租約。

2.次按承租人未自任耕作之土地雖僅一部，但與出租人以單一契約約定承租範圍，租約自應全部無效；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2584號、84年度台上字第1856號判決意旨參照）。查0000、0000地號土地均非由李秀琴耕作使用之事實，為兩造所不爭（見本院卷三第143頁）；且李秀琴自承：非由伊實際使用之範圍，就不在系爭租約之承租範圍內等語（見本院卷三第143頁），是被上訴人抗辯附表三租約有關0000、0000地號土地即李秀琴未實際承租使用部分之三七五租賃關係不存在，即屬有據。又李秀琴於本院供稱：吳肇馨有讓訴外人林賜保使用0000-0地號土地約3至5坪種植青菜，因為吳肇馨有占用林賜保所承租之附近土地種植龍鬚菜等語（見本院卷三第146頁），核與證人林賜保於本院履勘時證稱：伊有向被上訴人承租0000-0、0000地號土地，並向吳肇馨借用其承租之0000-0地號土地種菜等語（見本院卷二第216、217頁）大致相符。本件李秀琴既將0000-0地號土地之一部出借予林賜保，或與林賜保向被上訴人租用之其他土地交換使用，依最高法院106年度台上字第2963號判決意旨，上訴人之行為已該當減租條例第16條第2項之違反應自任耕作規定，復參酌

最高法院84年度台上字第2584號判決意旨，被上訴人主張李秀琴就附表三租約之一部（即0000-0地號）未自任耕作，附表三租約即全部無效等語，當屬可採。則李秀琴訴請確認兩造間之附表三之三七五租賃關係存在，為無理由。

㈤有關附表四、五租約（李秀琴承租000、000地號部分土地）部分：

1.李秀琴主張伊與其他承租人約定由伊占有使用附圖四所示000地號編號D、F部分土地（面積依序為2789.78平方公尺、3653.15平方公尺）、000地號編號C、E部分土地（面積依序為2204.22平方公尺、2322.85平方公尺）等語；被上訴人則抗辯：伊不知道李秀琴所使用000、000地號土地之位置，應由李秀琴向伊及主管機關陳報分管範圍等語（見本院卷二第222頁；本院卷三第142頁）。然本件應由被上訴人先確定其與李秀琴約定使用000、000地號土地之範圍，才能進一步舉證李秀琴就該約定使用範圍有不自任耕作或繼續1年不為耕作之情形，已如前述；被上訴人既未舉證以實其說，本院僅得依李秀琴之主張，認定李秀琴依附表四、五租約應使用000、000地號土地之範圍為其指界之附圖四編號C、D、E、F部分（面積依序為2204.22平方公尺、2789.78平方公尺、2322.85平方公尺、3653.15平方公尺）。雖原審勘驗筆錄記載：吳肇馨稱000、000地號土地由其與原審原告江虞唐、林參通共同經營，平分成三部分（即原判決附圖2所示B、C、D部分，面積依序為18220.65平方公尺、18220.65平方公尺、18220.66平方公尺）等語（見原審508卷第42、177頁），然李秀琴以附表四、五租約向被上訴人承租000、000地號土地之面積合計為10,970平方公尺（計算式：1,566平方公尺＋3,428平方公尺＋2,003平方公尺＋3,973平方公尺），江虞唐向被上訴人承租上二土地之面積合計為4,167平方公尺（計算式：1,246平方公尺＋2,921平方公尺，見原判決附表六），林參通之繼承人向被上訴人承租上二土地之面積合計為3,603平方公尺（計算式：1,332平方公尺＋2,271平方公

尺，見原判決附表七），是其等向被上訴人承租000、000地號土地之面積不一，並非三等分，且總承租面積18,740平方公尺（計算式：10,970平方公尺＋4,167平方公尺＋3,603平方公尺）僅佔上二土地實際合計面積54,661.96平方公尺（計算式：30,985.36平方公尺＋23,676.6平方公尺）約1/3而已，是李秀琴主張原審法院履勘時誤解其意等語，尚非不足採信。

2.李秀琴主張：伊利用附圖四編號C、D、E、F所示之000、000地號部分土地種植龍鬚菜後，賣給吳明憲，由吳明憲僱用工人採收龍鬚菜等語（見本院卷二第127頁；本院卷三第145頁）；被上訴人則抗辯：伊同意000、000地號土地上有種植龍鬚菜，但係由游美麗之子（指吳明憲）所種，與上訴人無關等語（見本院卷二第221頁）。然證人吳明憲於本院已具結證稱：伊有在000、000地號土地採收由上訴人種植之龍鬚菜等語（見本院卷二第346頁），並有李秀琴提出吳明憲在000、000地號土地上採收、搬運龍鬚菜之照片為證（見本院卷二第93、95頁），足徵李秀琴確有利用此部分土地種植龍鬚菜，並未荒廢土地。準此，李秀琴就附圖四編號C、D、E、F部分土地既有自行種植龍鬚菜使用之事實，則被上訴人以李秀琴就此部分土地未自任耕作、繼續1年不為耕作為由，主張附表四、附表五租約已無效或得終止云云，即不足取。從而李秀琴訴請確認兩造間就附圖四所示000、000地號編號C、D、E、F部分土地之三七五租賃關係存在，即屬有據。

㈥按耕地租佃期間，不得少於6年；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，減租條例第5條前段、第20條分別定有明文。查吳肇馨與被上訴人就附圖一所示000地號編號A部分土地有耕地租約關係存在；李秀琴與被上訴人就附圖二所示000地號編號I部分土地、000地號編號H部分土地，及附圖四所示000、000地號編號C、D、E、F部分土地均有耕地租約關係存

在，而被上訴人主張兩造間就上開部分土地有租約無效或得終止之事由均不足採，業經本院認定如前。上訴人既表明有與被上訴人續訂租約之意，且兩造最後簽立附表一、二、四、五租約之租期為104年1月1日起至109年12月31日止，為兩造所不爭，依上開規定，上訴人就附圖一編號A部分、附圖二編號H、I部分及附圖四編號C、D、E、F部分土地請求與被上訴人續訂三七五租約，租期自110年1月1日起至116年12月31日止，即屬有據，其餘部分不應准許。

㈦反訴部分：

被上訴人雖主張系爭租約有減租條例第16條第1項、第2項無效或第17條第1項第4款得終止之事由，反訴請求確認兩造間系之爭租約關係均不存在。然被上訴人與吳肇馨就附圖一所示000地號編號A部分土地有耕地租約關係存在；被上訴人與李秀琴就附圖二所示000地號編號I部分土地、000地號編號H部分土地，及附圖四所示000、000地號編號C、D、E、F部分土地均有耕地租約關係存在，已如前述，則被上訴人反訴請求確認上開部分之租約關係不存在，不應准許，其餘部分之請求則有理由。

六、綜上所述，被上訴人與吳肇馨之附表一租約之租賃範圍僅存在於如附圖一所示000地號編號A部分土地上；與李秀琴之附表二租約之租賃範圍僅存在於附圖二所示000地號編號I部分土地、000地號編號H部分土地上，附表四、五租約僅存在於附圖四所示000地號編號C、E部分土地、000地號編號D、F部分土地上，其餘土地非在系爭租約範圍內。另附圖三所示0000地號編號B部分土地，業因變更為交通用地，經政府開闢為道路使用，並為被上訴人依減租條例第17條第1項規定終止租約，是被上訴人與李秀琴就此部分土地之租賃關係因租約終止而消滅；又李秀琴將附圖三所示0000-0地號編號A部分土地之一部出借他人或與他人交換使用，故被上訴人依減租條例第16條第2項規定，主張附表三租約全部無效，應屬可採。而吳肇馨就附圖一編號A部分土地；李秀琴就附圖二

編號H、I部分及附圖四編號C、D、E、F部分土地，前因被上訴人同意變更為漁塭養殖使用，嗣後因客觀上地理環境條件變更之不可抗力因素，致無法繼續養殖而改種植龍鬚菜，仍屬供漁牧之用，並非任意不為耕作，尚無違反減租條例第16條第2項之應自任耕作規定而有原訂租約無效，或有因違反減租條例第17條第1項第4款繼續一年不為耕作規定之終止租約之事由存在，被上訴人主張原訂租約無效或得終止租約云云，均不足採。兩造就系爭租約存否之法律關係既有爭執，致上訴人法律上地位有不安之危險，從而吳肇馨訴請確認如附圖一所示編號A部分土地之三七五租賃關係存在，李秀琴訴請確認如附圖二所示編號H、I部分及附圖四所示編號C、D、E、F部分土地之三七五租賃關係存在部分，乃有即受確認判決之法律上利益，為有理由，其請求被上訴人就上開部分土地分別與吳肇馨續訂附表一租約，與李秀琴續訂附表二、四、五租約，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人反訴請求確認附表三租約無效，及附表一、二、四、五租約有關附圖一所示編號A以外部分、附圖二所示編號H、I以外部分，及附圖四所示編號C、D、E、F以外部分土地之三七五租約關係不存在，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，不應准許。原審反訴判命超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第六項所示；至原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分反訴之上訴。

七、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。

八、據上論結，本件本訴及反訴之上訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　16　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　呂明坤

法　官　羅立德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　葉蕙心

附表一(頭補字第52號租約，承租人吳肇馨)：

編號	土地坐落			地目	所有人	面積（單位：㎡）		租額
	鄉鎮市	段	地號			土地面積	承租面積	稻穀(實物)
1	○○	○○	000	田	被上訴人	38,427.81	16,082	3,631公斤

附表二（頭補字第2號租約，承租人李秀琴)：

編號	土地坐落			地目	所有人	面積（單位：㎡）		租額
	鄉鎮市	段	地號			土地面積	承租面積	實物
1	○○	○○	000	旱	被上訴人	13254.44	146	甘藷452公斤
2	○○	○○	000	田	同上	32607.92	6,852	稻穀983公斤
3	○○	○○	000	旱	同上	893.36	217	甘藷67公斤
4	○○	○○	000	旱	同上	3756.36	936	甘藷290公斤

5	○○	○○	000	旱	同上	8028.90	851	甘藷263公斤
6	○○	○○	000	田	同上	7,949.69	953	稻穀215公斤
7	○○	○○	000	田	同上	45,108.61	11,275	稻穀1,617公斤

附表三（頭補字第63號租約，承租人李秀琴）：

編號	土地坐落			地目	所有人	面積（單位：㎡）		租額
	鄉鎮市	段	地號			土地面積	承租面積	稻穀(實物)
1	○○	○○	1000	田	被上訴人	41,488.53	4,320.02	975台斤
2	○○	○○	0000-0	田	同上	41,488.53	4,320.02	975台斤
3	○○	○○	0000	田	同上	6,789.99	704.83	159台斤
4	○○	○○	0000	田	同上	5,284.62	550.26	124台斤

附表四（頭補字第84-1號租約，承租人李秀琴）：

編號	土地坐落			地目	所有人	面積（單位：㎡）		租額
	鄉鎮市	段	地號			土地面積	承租面積	稻穀(實物)
1	○○	○○	000	田	被上訴人	30,985.36	1,566	354公斤
2	○○	○○	000	田	同上	23,676.6	3,428	774公斤

附表五（頭補字第221-1號租約，承租人李秀琴）：

編號	土地坐落			地目	所有人	面積（單位：㎡）		租額
	鄉鎮市	段	地號			土地面積	承租面積	稻穀(實物)
1	○○	○○	000	田	被上訴人	30,985.36	2,003	453公斤
2	○○	○○	000	田	同上	23,676.6	3,973	897公斤