

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第250號

上訴人 吳謝美珠(即吳慶坡之承受訴訟人)  
吳懷恩(即吳慶坡之承受訴訟人)  
吳志豪(即吳慶坡之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 吳茂榕律師

複代理人 王馨儀律師

被上訴人 高仁和  
高燦然

共同

訴訟代理人 陳思合律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國112年10月6日臺灣新北地方法院110年度訴字第2371號第一審判決提起上訴，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應向新北市樹林區公所辦理塗銷新北市○○區○○段○○○、○○○之一、○○○之二地號土地之耕地三七五租約註記部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴應予駁回。

其餘上訴駁回。

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：伊於民國80年以前即已將坐落新北市○○區○○段000地號土地（含嗣後分割出之000-1、000-2地號土地）（下合稱系爭土地）出租予上訴人之被繼承人吳慶坡（已於本件訴訟繫屬中之111年3月15日死亡）耕作，並簽訂耕地三七五租約（租約字號：○○字第00號，下稱系爭租約）。詎吳慶坡自81年間起即向新北市樹林區公所〈改制前為臺北縣樹林鎮（市）公所，下稱樹林區公所〉申請領取獎勵農地造林補助，並於系爭土地上種植樟樹而造林，此與耕

01 地三七五減租條例（下稱三七五條例）第16條第1項所稱  
02 「耕作」之要件不符，依同條第2項規定，系爭租約自吳慶  
03 坡於81年間種植樟樹而造林時起即屬無效，縱吳慶坡仍於9  
04 2、98、104年間申請續訂租約，仍不能使無效之系爭租約回  
05 復其效力；且吳慶坡自81年間起非因不可抗力而不為耕作迄  
06 今已超過1年以上，亦符合三七五條例第17條第1項第4款  
07 「非因不可抗力繼續1年不為耕作時」之終止租約事由，伊  
08 已於110年2月19日以「租約註銷及終止登記補充理由書」  
09 （下稱系爭補充理由書）向吳慶坡終止系爭租約，並於110  
10 年2月20日送達予吳慶坡，已生合法終止之效力；退步言  
11 之，吳慶坡配合政府獎勵造林政策已於100年底期滿，期滿  
12 後吳慶坡及其繼承人（即上訴人）長達十餘年來未於系爭土  
13 地上改種得定期收穫之農作物，與三七五條例意在扶植及保  
14 障佃農得以穩定耕作藉以獲取生活所需之立法意旨有違，即  
15 有三七五條例第16條第1、2項不自任耕作、系爭租約無效情  
16 事，亦有三七五條例第17條第1項第4款之終止租約事由；茲  
17 因兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在之原因有所爭  
18 執，且上訴人不願向樹林區公所辦理塗銷系爭租約註記，爰  
19 訴請確認系爭土地之耕地租賃關係不存在，以除去伊法律上  
20 不安地位。又樹林區公所現存有系爭租約之註記，且吳慶坡  
21 及上訴人於系爭租約發生無效或終止事由後已無占用系爭土  
22 地之合法權源，惟系爭土地上仍存在樟樹及所遺留之各種雜  
23 物，顯已妨害伊對於系爭土地所有權之行使，爰依民法第76  
24 7條第1項前段及中段規定，求為判命上訴人應向樹林區公所  
25 辦理塗銷系爭租約註記，及應將系爭土地騰空返還予伊。

26 （原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴）。並  
27 於本院答辯聲明：上訴駁回。

## 28 二、上訴人則以：

29 （一）被上訴人於94、95年間曾至吳慶坡夫婦位於臺北市○○路住  
30 所商議系爭土地共同開發或出售價款補償等方案，並提出開  
31 發企畫書供參，斯時應已知悉系爭土地上係長年種植樟樹之

01 事實，且默示同意吳慶坡種植樟樹，嗣被上訴人於107至109  
02 年間更透過仲介許添清向吳慶坡之子吳志豪轉知欲出售系爭  
03 土地及洽談補償事宜，完全無欲與吳慶坡終止系爭租約之  
04 意。被上訴人既先於109年9月2日寄發律師函，表明依三七  
05 五條例第17條第1項第5款「經依法編定或變更為非耕地使用  
06 時」規定終止系爭租約，並同意給付吳慶坡補償金，已生合  
07 法終止之效力，自無從再依三七五條例第16條第1、2項主張  
08 系爭租約無效，亦無從再以系爭補充理由書依三七五條例第  
09 17條第1項第4款規定終止系爭租約。況被上訴人明知系爭土  
10 地長年種植樟樹，且近十年來均依循給予補償金之方向洽談  
11 收回系爭土地事宜，詎事後為規避給予補償金之義務，翻異  
12 先前之言行而選擇提起本件訴訟，其行使權利顯然違反誠信  
13 原則。

14 (二)吳慶坡從未將系爭土地轉租他人或交換耕作，囿於客觀上灌  
15 溉水源不足無法種植稻米，被上訴人亦未依民法第423條規  
16 定提供灌溉水源，為配合政府政策，始於系爭土地上種植耐  
17 旱之園藝觀賞作物即樟樹，非屬以生產木材出售為目的之造  
18 林行為，符合農業發展條例第55條、第3條第12款「視為作  
19 農業使用」；且於100年間獎勵造林補助期間屆滿後，因現  
20 場渠道仍無穩定水源得以進行農業灌溉，吳慶坡遂於系爭土  
21 地上延續種植樟樹，亦有定期進行清除雜草、施肥等行為，  
22 與消極不予耕作、任令耕地荒蕪廢耕之情形有間，是系爭土  
23 地持續農作至今，與造林獎勵補助期間經過與否無關，故被  
24 上訴人依三七五條例第16條第1項規定主張系爭租約無效，  
25 及依三七五條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，均無  
26 理由。

27 (三)倘系爭租約關係經法院認定不存在，依耕地三七五租約清理  
28 要點第3條之規定，被上訴人得單獨持確定判決申請註銷系  
29 爭租約登記，自無聲明請求伊辦理之權利保護必要。又因被  
30 上訴人尚未依三七五條例第17條第2項規定給付補償金，伊  
31 自得行使同時履行抗辯權，在收到補償金之前並無交還系爭

01 土地予被上訴人之義務等語，資為抗辯。

02 (四)並於本院上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人在第一審之  
03 訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第415至417頁）：

05 (一)被上訴人於80年之前將共有之000地號土地出租予吳慶坡耕  
06 作，並簽訂系爭租約；000地號土地於102年7月5日分割出00  
07 0-1地號，亦為被上訴人所共有（見原審卷二第27頁）；其  
08 後於每屆滿6年均有續定租約，於104年間經樹林區公所以10  
09 4年3月17日新北樹民字第1042297755號函核定就000及000-1  
10 地號土地准予續訂租約6年，租期104年1月1日起至109年12  
11 月31日止（見原審卷一第25頁）；000-2地號土地係於108年  
12 5月6日分割自000地號土地，為被上訴人所共有（見原審卷  
13 二第29頁），亦為系爭租約之租賃標的（見本院卷第120  
14 頁）。

15 (二)000-1、000-2地號土地係於75年1月20日變更劃定為道路用  
16 地，000地號土地則於90年3月30日變更劃定為乙種工業區，  
17 有使用分區證明書、新北市政府城鄉資訊查詢平台查詢結果  
18 在卷可稽（見原審卷一第21頁、本院卷第385至390頁）。

19 (三)吳慶坡承租000地號土地後，自81年起至100年止係向樹林區  
20 公所申請獎勵農地造林補助，同時於系爭土地上從事種植樟  
21 樹、經營造林行為，因符合造林樹種如樟樹等及每公頃成活  
22 率達規定標準（見原審卷一第283至292頁），已據以向樹林  
23 區公所領取獎勵補助金。又自新北市政府地政局網站就系爭  
24 土地之空拍照片（見原審卷一第191至197頁）、Google網站  
25 自99年至108年間就系爭土地之空拍照片（見原審卷一第199  
26 至209頁）及被上訴人提出於109年10月3日、110年1月30  
27 日、110年3月17日之系爭土地現場照片（見原審卷一第211  
28 至215頁）觀之，該樟樹多年以來均種植於系爭土地上。

29 (四)吳慶坡承租系爭土地後，未曾向主管機關申請過停灌或休耕  
30 補助（償）（見本院卷第271頁）。

31 (五)被上訴人係委任陳思合律師以109年9月2日109年度曜字第10

01 90902001號函（下稱系爭律師函）向吳慶坡表示依三七五條  
02 例第17條第1項第5款規定終止系爭租約（見原審卷一第23至  
03 25頁），吳慶坡係於109年9月3日收受（見原審卷一第28  
04 頁）。

05 (六)被上訴人嗣於109年間以三七五條例第17條第1項第5款規定  
06 為由，檢附系爭律師函向樹林區公所提出系爭租約變更登記  
07 申請書（見原審卷一第13至28頁），復於109年12月4日提出  
08 「租約終止登記理由書」，仍主張依三七五條例第17條第1  
09 項第5款規定終止系爭租約（見原審卷一第29至36頁）。吳  
10 慶坡則於109年12月29日提出「租約終止登記陳述意見  
11 書」，表示牽涉租佃爭議，被上訴人逕向樹林區公所申請登  
12 記於法無據等語（見原審卷一第47至59頁）。

13 (七)吳慶坡係於110年1月12日委由訴外人李侷達檢附資料向樹林  
14 區公所申請續訂租約登記程序，有申請書影本在卷可稽（見  
15 原審卷二第167至175頁）。

16 (八)被上訴人再於110年1月28日向樹林區公所耕地租佃委員會聲  
17 請租佃爭議調解（見原審卷一第43至44頁），復於110年2月  
18 19日以系爭補充理由書向吳慶坡主張系爭租約業因吳慶坡於  
19 81年間種植樟樹、無自任耕作事實，依三七五條例第16條第  
20 1項、第17條第1項第4款規定應為無效或終止，並於110年2  
21 月20日送達予吳慶坡代理人吳茂榕律師，有該書狀、回執及  
22 投遞記要等件在卷可稽（見原審卷一第239至253頁）。

23 (九)被上訴人與吳慶坡係於110年2月24日在樹林區公所調解不成  
24 立，移請新北市政府耕地租佃委員會（下稱新北耕地租佃委  
25 員會）續行調處（見原審卷一第95至110頁）。嗣經新北市  
26 樹林地政事務所（下稱樹林地政事務所）、樹林區公所民政  
27 課、經建課及工務課會同被上訴人代理人陳思合律師於110  
28 年3月17日至現場勘查，其結果為系爭土地上目前實際種植  
29 之農作物種類為樟樹林，並無任何人工構造物，有土地現場  
30 耕作情形勘查紀錄可憑（見原審卷一第111至119頁）。被上  
31 訴人與吳慶坡於110年9月17日在新北耕地租佃委員會進行調

01 處，調處決議為系爭租約應予註銷，惟吳慶坡對於該調處結  
02 果不服，遂由新北耕地租佃委員會依三七五條例第26條規  
03 定，將本件移送原審法院續行處理（見原審卷一第121至129  
04 頁）。

05 (十)吳慶坡係於111年3月15日死亡，其全體繼承人為上訴人，均  
06 未聲明拋棄繼承，有除戶戶籍謄本與戶籍謄本等件在卷可稽  
07 （見原審卷一第391至398頁）。

#### 08 四、得心證之理由：

09 (一)被上訴人主張上訴人有三七五條例第16條第1項「不自任耕  
10 作」情事，是否有理？

11 1.按三七五條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第106條所稱  
12 之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他  
13 人之農地。所謂耕作，係指定期（按季、按年）收穫，而施  
14 人工於土地以栽培農作物而言；承租人以改善居住、育樂環  
15 境所種植之樹種、花卉等園藝作物，仍應定期收穫，始屬租  
16 地耕作農作物之範疇，否則，倘承租人施人工於出租人之土  
17 地上種植樹種，待樹種成樹後，始進行採伐收穫者，即屬經  
18 營造林，顯非自任耕作。是三七五條例第16條第1項所稱之  
19 「耕作」，必以定期收穫為目的而栽種農作物，倘所種植者  
20 非屬農作物，且非以按期收穫為目的者，即無耕地租賃之適  
21 用。

22 2.經查，系爭土地之原承租人吳慶坡於81年間因政府實施獎勵  
23 農地造林政策而申請農地造林，於系爭土地種植樟樹等情，  
24 為兩造所不爭執（參不爭執事項(三)），並經樹林地政事務  
25 所、樹林區公所會同被上訴人代理人陳思合律師於110年3月  
26 17日至現場勘查，其結果為系爭土地上目前實際種植之農作  
27 物種類為樟樹林，並無任何人工構造物（參不爭執事項  
28 (九)）。至於行政院農業委員會雖有獎勵農地造林之措施，然  
29 於承租耕地內造林之行為，既非三七五條例所准許，且承租  
30 人就是否於承租之耕地內進行造林行為乙節本有自主決定之  
31 權，自不得以獎勵造林為政府政策為由而免除其於耕地內應

01 自任耕作之責，是承租人縱因配合政府獎勵造林措施而於承  
02 租之耕地上種植林木，仍與三七五條例第16條第1項所規定  
03 之自任耕作情形有間，足認吳慶坡自81年間起於系爭土地上  
04 從事種植樟樹之造林行為，已違反三七五條例第16條第1項  
05 承租人應自任耕作之規定甚明。

06 3.上訴人雖辯稱樟樹亦屬園藝景觀樹種，符合農作物之範疇，  
07 且吳慶坡曾於87、88年間出售數棵樟樹苗木供他人作園藝景  
08 觀之用云云（見本院卷第119頁）。惟上訴人就吳慶坡曾出  
09 售樟樹苗木節未舉證以實其說，且樟樹之出產物為樟腦、樟  
10 油、樟葉，乃森林副產物，亦無按季或按年之特定採收期可  
11 言，自非農作物。又依獎勵農地造林實施要點第3點、第7點  
12 規定：「農地造林應以集團造林為原則」、「依本要點獎勵  
13 造林者，應接受林業主管機關之指導。除速生樹種外，在造  
14 林後6年內不得砍伐，砍伐時應依林產物伐採查驗規則有關  
15 規定辦理；造林後如林木生長過密時，得出售部分苗木供綠  
16 化美化環境之需，並得補植育成複層林，以利逐年擇伐」  
17 （見原審卷二第205、208頁），可見吳慶坡於系爭土地上栽  
18 種樟樹，並申請獎勵補助，依前揭要點，於6年內不得砍  
19 伐，且除非林木生長過密，否則不得出售苗木供園藝使用，  
20 則樟樹自非一般農作物，而屬造林，且所謂「吳慶坡於87、  
21 88年間出售樟樹苗木」核與前揭要點規定有悖，非為可採，難  
22 認其種植該等樹木係出於園藝觀賞之農業經營目的，自不能  
23 為有利於上訴人之認定。

24 4.上訴人復辯稱吳慶坡於系爭土地上造林之行為，符合農業發  
25 展條例（下稱農發條例）第3條第1款「利用自然資源、農用  
26 資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒  
27 之事業」所謂農業之定義，及同法第55條、第3條第12款但  
28 書之綠色生態行為，仍屬三七五條例第16條第1項自任耕作  
29 之情形云云。惟查：

30 (1)司法院大法官會議釋字第580號解釋理由書謂：「憲法第143  
31 條第4項規定，國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕

01 農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積；憲  
02 法第153條第1項規定，國家為改良農民生活，增進其生活技  
03 能，應制定保護農民之法律，實施保護農民之政策，均係為  
04 合理分配農業資源而設之規定。依據主管機關相關文獻之記  
05 載，推行耕地減租政策，係鑒於當時台灣經濟倚重農業生  
06 產，農業人口佔就業人口半數以上，大多數之農業生產者為  
07 雇農、佃農及半自耕農，農地資源集中於少數地主手中，而  
08 部分佃租偏高，租期並不固定，地主任意撤佃升租者有之，  
09 以致租權糾紛經常出現…政府乃於36年3月20日以從字第一  
10 〇〇五〇號訓令規定佃農應繳之耕地地租，依正產物千分之  
11 三百七十五計算，惟因當時之土地法未有明文規定，各級政  
12 府推行法令不力，上開訓令形同具文；38年4月14日公布實  
13 施『臺灣省私有耕地租用辦法』，並陸續訂定『臺灣省私有  
14 耕地租用辦法施行細則』、『臺灣省辦理私有耕地租約登記  
15 注意事項』、『臺灣省推行三七五減租督導委員會組織規  
16 程』及『臺灣省各縣市推行三七五減租督導委員會組織規  
17 程』等法規，進行全省租約總檢查、糾正違約收租及違法撤  
18 佃事件、辦理換約及補訂租約，以貫徹三七五減租政策。因  
19 仍有地主以減租後收益降低，強迫撤佃，司法機關沿用土地  
20 法及相關法令無法解決訟爭，確保推行三七五減租已獲得之  
21 初步成果，即於40年6月7日制定公布耕地三七五減租條例，  
22 作為法律依據。…三七五條例為保障佃農權益，藉由限制地  
23 租、嚴格限制耕地出租人終止耕地租約及收回耕地之條件，  
24 重新建構耕地承租人與出租人之農業產業關係，俾合理分配  
25 農業資源並奠定國家經濟發展之方向，立法目的尚屬正當。  
26 雖未設置保護出租人既有契約利益之過渡條款，惟因減租條  
27 例本在實現憲法規定國家對於土地之分配與整理暨保護佃農  
28 之意旨，且於條例制定之前，減租政策業已積極推行數年，  
29 出租人得先行於過渡時期熟悉減租制度，減租條例對出租人  
30 契約自由及財產權之限制，要非出租人所不能預期，衡諸特  
31 殊之歷史背景及合理分配農業資源之非常重大公共利益，尚

01 非憲法上之信賴保護原則所不許」。

02 (2)由上可知，三七五條例係考量耕地之承租人（佃農）原為經  
03 濟上之弱勢，政府為保障佃農、改善租佃制度、安定農村社  
04 會之基本國策，方採行三七五條例，對於耕地承租人設有多  
05 項保障規定，另嚴格限制出租人須於一定條件下始得終止租  
06 約，收回耕地，而對於出租人契約自由及財產權所為相當限  
07 制。至於農發條例第3條雖規定農業包括「利用自然資源、  
08 農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及  
09 休閒之事業」，惟依該條例係於62年9月3日公布，其第1條  
10 揭示「為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促  
11 進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業產銷，增進  
12 農民所得及福利，提高農民生活水準」之立法目的，足認三  
13 七五條例與農業發展條例之立法目的、立法時空背景之社會  
14 狀況皆不相同，自不能以農發條例第3條對於農業之定義，  
15 擴張解釋三七五條例第16條所定自任耕作可包括經營造林之  
16 行為。亦即三七五條例係為扶植佃農得以穩定耕作、按期收  
17 穫農耕出產物而得以溫飽之基本國策所制訂，已使耕地出租  
18 人受有收回土地之嚴格限制，故規定耕地承租人需自任「耕  
19 作」，而非從事任何農業行為即為已足；若將自任耕作解釋  
20 擴張及於造林行為，則耕地承租人於造林過程中無從按期收  
21 穫出產物以維持生活，已與三七五條例制訂之初衷有違，並  
22 得於造林種樹後不予砍伐，留存永生永世以達形式上維持農  
23 業使用現象，實則坐等耕地出租人前來協調給予補償金，顯  
24 與三七五條例保障佃農需要農作按期收穫以維持生活、避免  
25 地主任意收回土地或調漲租金之立法目的有悖，更是對耕地  
26 出租人契約自由及財產權的無理限制。是本件系爭租約為耕  
27 地三七五租約，並非一般租用土地契約，上訴人並未舉證吳  
28 慶坡有何定時、長期施用勞力於系爭土地之農作物上，其種  
29 植樟樹亦非按期收穫賴此維生或提高所得，核與上開三七五  
30 條例係為保障弱勢佃農而限制被上訴人不得任意收回土地之  
31 立法目的不符，自無再受三七五條例保障之必要。從而，吳

01 慶坡於系爭土地上造林之行為，已難認符合三七五條例第16  
02 條第1項自任耕作之情形，堪以認定。

03 5.至於上訴人辯稱欠缺灌溉水源一事，經農業部農田水利署桃  
04 園管理處函覆表示：「系爭土地皆位於本處○○工作站○○  
05 水利小組灌溉區域受益地，經由本處轄管○○○支線引灌，  
06 惟其水源取水口因93年間艾利風災毀損，現況係引用該支線  
07 渠內之市區排水及雨水等補充水源耕作」（見本院卷第281  
08 頁）、「本處確實執行現況勘查，因都市發展之故，本處轄  
09 管渠道倘喪失農業灌溉排水功能後，因渠道輸水能力仍在，  
10 故各縣市政府、區公所仍會將渠道作為『都市排水』使用，  
11 以排放社區生活污水、雨水逕流等水體，本處都市型工作站  
12 轄區渠道多有此情況。至於水渠內水體因無穩定來源，未必  
13 有足夠水體供灌，惟本案3筆土地現況為旱作栽植，所需水  
14 量並未如水田之需求如此巨大」等語（見本院卷第364  
15 頁），可見系爭土地仍有市區排水及雨水等補充水源，得以  
16 種植甘藷、玉米等定期收穫之耐旱作物，並非完全無水可  
17 用；而種植作物本非限於稻米一途而已，任何得定期收穫之  
18 農作物均屬之，是吳慶坡遇有水源不穩定情形時，仍得改種  
19 耐旱作物以符合自任耕作之耕地三七五租約存續要件，非能  
20 以欠缺灌溉水源為由而進行造林行為；況上訴人自承吳慶坡  
21 承租系爭土地後，未曾向主管機關申請過停灌或休耕補助  
22 （償）（參不爭執事項(四)），且系爭土地上目前樟樹成林，  
23 並非無水可用以致寸草不生之情況，上訴人辯稱吳慶坡因欠  
24 缺穩定水源無法種植稻米，不得已僅能種植樟樹，符合自任  
25 耕作情事云云，非為有理。

26 (二)被上訴人主張上訴人不自任耕作，依三七五條例第16條第2  
27 項規定，系爭租約應屬無效，爰訴請確認系爭租約關係不存  
28 在，是否有理？是否有確認利益？

29 1.被上訴人有確認利益：

30 (1)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提  
31 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否

01 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
02 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。次  
03 按耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出  
04 租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，  
05 得由他方陳明理由，單獨申請登記。鄉（鎮、市、區）公所  
06 受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通  
07 知後20日內提出書面意見，逾期未提出者，視為同意。前項  
08 登記係依確定判決、訴訟上之和解或調解成立、耕地租佃委  
09 員會之調解或調處成立而為者，免再通知他方。耕地三七五  
10 租約清理要點第3點定有明文。

11 (2)經查，被上訴人主張系爭租約符合未自任耕作之情，依三七  
12 五條例第16條第2項規定，應屬無效，亦符合三七五條例第1  
13 7條第1項第4款「非因不可抗力繼續1年不為耕作時」之終止  
14 租約事由，伊以系爭補充理由書向吳慶坡為終止系爭契約之  
15 意思表示，故系爭租約關係已不存在等情；上訴人則辯稱吳  
16 慶坡係自任耕作，系爭契約並無無效事由，且因系爭土地經  
17 編定為非耕地，被上訴人以系爭律師函依三七五條例第17條  
18 第1項第5款終止系爭租約，耕地租賃關係已不存在，伊不願  
19 意配合辦理租約註記塗銷等語（見本院卷第420、421頁）；  
20 足見兩造就系爭租約是否無效以致租賃關係不存在乙節仍有  
21 所爭執，致被上訴人就系爭土地所有權在法律上之地位有不  
22 安之狀態存在，且上訴人已明確表示不願配合辦理註銷耕地  
23 租約登記，而依前開清理要點之規定，被上訴人須持法院確  
24 定判決，始得單獨向樹林區公所申請註銷耕地租約登記，故  
25 被上訴人勢必訴請確認系爭土地之耕地租賃關係不存在，倘  
26 獲得勝訴判決，方能辦理系爭租約之註銷登記，應認被上訴  
27 人有提起本件確認之訴除去上開法律關係不明確及私法上權  
28 利受侵害危險之必要，自有確認利益。

## 29 2.系爭租約應屬無效：

30 (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  
31 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收

01 回自行耕種或另行出租，三七五條例第16條第1項、第2項分  
02 別定有明文。次按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列  
03 情形之一不得終止：…四、非因不可抗力繼續1年不為耕作  
04 時，三七五條例第17條第1項第4款亦有明定。而耕地租佃，  
05 承租人應以耕地供自己從事耕作之用，如承租人有擅自變更  
06 用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將耕地借與他人  
07 使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為，即  
08 屬不自任耕作。至同條例第17條第1項第4款所稱非因不可抗  
09 力繼續1年不為耕作，則係指承租人消極不予耕作，任令荒  
10 廢者而言。前者，原訂租約無效，後者，僅出租人得終止租  
11 約（最高法院88年度台上字第3103號判決意旨參照）。又三  
12 七五條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承租人違反  
13 前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為  
14 終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而  
15 言，並不待出租人主張，故無效後，除他造有另行成立租賃  
16 關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示承租人使用未  
17 自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂租約，而使原  
18 已無效之租約恢復其效力（最高法院95年度台上字第1911  
19 號、92年度台上字第2494號判決意旨參照）。

20 (2)查吳慶坡自81年間起在系爭土地上種植樟樹係屬造林行為，  
21 顯與自任耕作之定義有違，則依三七五條例第16條第2項規  
22 定，系爭租約即向後失其效力，其耕地租賃關係自屬不存  
23 在，是被上訴人以吳慶坡未自任耕作為由，訴請確認系爭土  
24 地之耕地租賃關係不存在，為有理由。又系爭租約已自吳慶  
25 坡於81年間造林時失其效力，被上訴人無從再於109年間終  
26 止已失效之系爭租約，是上訴人辯稱被上訴人於109年間以  
27 系爭律師函向吳慶坡表示依三七五條例第17條第1項第5款規  
28 定終止系爭租約，已生合法終止效力，不得嗣後再依三七五  
29 條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約云云，自難憑採。

30 (三)上訴人辯稱被上訴人行使權利違反誠信原則，是否有理？

31 1.三七五條例之規定乃限制耕地出租人契約自由及財產權之行

01 使，以保障及改良承租人即農民之生活，故承租人就耕地之  
02 使用自須確實符合自任耕作之目的，倘承租人未能自任耕  
03 作，即有違三七五條例立法之宗旨，自應令租約當然歸於無  
04 效，解除對出租人之權利限制，此乃基於法律之規定，與出  
05 租人權利之行使無關，故被上訴人依三七五條例第16條第2  
06 項規定，請求確認系爭土地耕地租賃關係不存在，自難認有  
07 違誠信原則可言。

08 2.再者，被上訴人提出系爭土地門口鐵門上鎖照片2紙（見本  
09 院卷第449頁），表示現場常年上鎖，無法任意進入系爭土  
10 地勘查使用情形，應屬可信。至於上訴人辯稱被上訴人早在  
11 90幾年間即已知悉現場種植樟樹，並願支付地上物補償金云  
12 云，無非係以吳慶坡配偶吳謝美珠之當事人訊問內容為憑，  
13 惟吳謝美珠乃陳述時間過很久，90幾年間去伊臺北家中找伊  
14 夫妻談土地共同開發的人數大概5、6個，去的人是誰伊真的  
15 不記得（見本院卷第356、358頁），自難認被上訴人確有於  
16 90幾年間找吳慶坡洽談開發案並知悉系爭土地種植樟樹一  
17 事；且吳謝美珠自承系爭土地附近的000地號是吳慶坡自己  
18 的地、位於出入口等語（見本院卷第358、359頁），是卷內  
19 「開發企劃書」（見本院卷第331至345頁）即有可能係土地  
20 開發商或仲介人員為整合鄰近土地而提出之說明，其中雖記  
21 載「本街廓地上物多植有樟木…」等語（見本院卷第345  
22 頁），惟上開企劃書所欲整合之範圍為「樹林市○○段○○  
23 區」（見本院卷第331頁），並非僅有系爭土地，是依上開  
24 企劃書觀之，尚無法知悉種植樟樹之區域即當然為系爭土  
25 地；吳謝美珠固稱被上訴人於前揭洽談開發案後有至樹林的  
26 農舍找伊夫妻，亦有承諾將來土地處理會賠償土地及樟樹的  
27 賠償款（見本院卷第357頁），而被上訴人則否認之（見本  
28 院卷第467頁），揆諸吳謝美珠並未具體說明被上訴人前往  
29 樹林農舍之時點，且斯時並無土地買家，被上訴人又長年居  
30 住國外（見本院卷第349至351頁），應無特意前往拜訪吳慶  
31 坡夫妻並提及補償金之必要，是吳謝美珠前揭所稱僅為其片

01 面之詞，礙難採認；又訴外人許添清雖曾於107年間仲介聯  
02 繫系爭土地買賣事宜，然依許添清與吳志豪之對話紀錄觀  
03 之，許添清表示「感謝上次志豪哥的幫忙找買方客戶，經過  
04 這段時間的努力總算有個好消息」（見原審卷一第317頁），  
05 且上訴人自承被上訴人沒有要出具授權書給仲介，導致買賣  
06 無法順利完成（見本院卷第419頁），可見仲介許添清應非  
07 受被上訴人委託而與吳慶坡接洽，而係吳慶坡找到潛在買  
08 家，告知仲介許添清得向系爭土地所有權人即被上訴人為進  
09 一步洽談，是上訴人辯稱兩造已有補償之明確協議云云，非  
10 屬有據；至於許添清提及吳慶坡要求「地上物補償費用寫清  
11 楚」（見原審卷一第321頁），亦未明示該「地上物」即指  
12 樟樹，是被上訴人主張因未能任意進出系爭土地勘查，無法  
13 確知系爭土地作何使用等情，尚堪採，從而上訴人抗辯被  
14 上訴人對吳慶坡種植樟樹使用系爭土地之方式不為反對，並  
15 繼續收取租金，且已有補償協議，被上訴人依誠信原則不得  
16 再為相反之主張云云，核無足取。

17 (四)被上訴人主張系爭土地之耕地租賃關係不存在，得依民法第  
18 767條第1項中段及前段規定，請求上訴人向樹林區公所辦理  
19 塗銷系爭租約註記，及將系爭土地騰空返還予伊，是否有  
20 理？

21 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前  
23 段及中段定有明文。查被上訴人為系爭土地之所有權人（參  
24 不爭執事項(一)），而系爭租約因吳慶坡不自任耕作，依三七  
25 五條例第16條第2項規定應屬無效，業如前述，則吳慶坡之  
26 全體繼承人即上訴人就系爭土地即無合法之占有權源，上訴  
27 人復未能舉證證明有其他占有系爭土地之合法權源存在，則  
28 其占有系爭土地即屬無權占有，且系爭土地尚有吳慶坡生前  
29 所栽種之樟樹，業已妨礙被上訴人就系爭土地所有權之圓滿  
30 行使，是被上訴人依上開規定請求上訴人將系爭土地騰空返  
31 還，洵屬有據，應予准許。

01 2.由前述耕地三七五租約清理要點第3點規定可知，如耕地三  
02 七五租賃契約法律關係經法院判決不存在確定，契約之一方  
03 即可持法院確定判決單獨申請註銷登記，無須得他方同意。  
04 而本件系爭租約法律關係既經本院判決不存在，被上訴人自  
05 得於本判決確定後持之單獨向樹林市公所申請註銷系爭租約  
06 登記，自無請求上訴人辦理塗銷登記之必要，是被上訴人此  
07 部分請求，核無必要，應予駁回。

08 五、綜上所陳，系爭租約因吳慶坡不自任耕作，依三七五條例第  
09 16條第2項規定應屬無效，且上訴人於系爭契約無效後已無  
10 占有系爭土地之正當權源，被上訴人訴請確認系爭土地之耕  
11 地租賃關係不存在，及依民法第767條第1項前段及中段之規  
12 定，請求吳慶坡之繼承人即上訴人應將系爭土地騰空返還，  
13 均屬有據，應予准許；逾此部分之請求（即請求上訴人塗銷  
14 租約註記部分），為無理由，應予駁回。從而原審就超過上  
15 開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意  
16 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由  
17 本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原  
18 審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，仍  
19 應予維持，上訴人仍執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢  
20 棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。又被上訴人於  
21 原審訴請確認系爭土地之耕地租賃關係不存在，及請求上訴  
22 人應將系爭土地騰空返還，暨應塗銷租約註記等情，乃出於  
23 同一經濟目的，應依系爭土地之價值核計裁判費，而上訴人  
24 提起上訴後，本院並未變更被上訴人訴請確認系爭土地之耕  
25 地租賃關係不存在，及請求上訴人應將系爭土地騰空返還之  
26 結論，僅廢棄被上訴人請求上訴人塗銷租約註記部分，自不  
27 影響上訴人應負擔原審全部裁判費之結果，爰無將原審命上  
28 訴人負擔訴訟費用部分廢棄之必要，併此敘明。

29 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  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
02 訟法第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日  
04 民事第十四庭

05 審判長法官 李媛媛  
06 法官 陳雯珊  
07 法官 周珮琦

08 正本係照原本作成。

09 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  
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
11 （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  
12 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  
13 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  
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日  
16 書記官 強梅芳