

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第380號

上訴人 吳尚誠
訴訟代理人 王捷拓律師
江沅庭律師
上訴人 李武麒
李傳明

李國禎
李國鼎
李青芳
李傳順
李傳盛

上七人共同
訴訟代理人 張進豐律師
複代理人 蕭徭律師
被上訴人 李清祿
李金水

共同
訴訟代理人 陳柏達律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年10月25日臺灣桃園地方法院112年度訴字第614號第一審判決不利部分，各自提起上訴，上訴人吳尚誠並為一部撤回，本院於115年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）主文第一、二項關於確認吳尚誠與李武麒、李傳明、李國禎、李國鼎、李青芳間就坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地之桃園市○○區○○字第○○○號耕地三七五租約關係不存在，及命李武麒、李傳明、李國禎、李國鼎、李青芳應將上開土地返還予吳尚誠部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

01 上開廢棄部分，吳尚誠在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

02 吳尚誠之上訴及李傳順、李傳盛之上訴均駁回。

03 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，關於吳尚誠上訴部
04 分及李武麒、李傳明、李國禎、李國鼎、李青芳上訴部分，均由
05 吳尚誠負擔；關於李傳順、李傳盛上訴部分，由李傳順、李傳盛
06 連帶負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、上訴人吳尚誠（下稱姓名）在本院審理期間，撤回依民法第
10 767條第1項中段規定，請求對造塗銷耕地三七五租約註記部
11 分之起訴，並經對造同意（本院卷第310、311、361、362、
12 544頁），原判決主文第二、四項關於此部分之判決，當然
13 失其效力，不在本院審理範圍，下不贅述。

14 二、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提
15 出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第44
16 7條第1項第3款定有明文。查，吳尚誠在本院主張除被上訴
17 人李清祿（下稱姓名）外，其餘承租人即上訴人李武麒、李
18 傳明、李國禎、李國鼎、李青芳（下合稱李武麒等5人）、
19 上訴人李傳順、李傳盛（下合稱李傳順等2人）、被上訴人
20 李金水（下稱姓名，與上開當事人合稱本件承租人）自民國
21 97年起至109年止，未依約種植稻穀，亦屬未自任耕作乙
22 節，核屬新攻擊防禦方法（本院卷第545、546頁），惟吳尚
23 誠在原審已主張李清祿以外之其餘本件承租人未自任耕作，
24 依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條第2項規定
25 租約無效（原審卷第87至93頁），則吳尚誠上開所為係補充
26 在第一審已提出之攻擊方法，尚無不合。

27 貳、實體方面

28 一、吳尚誠主張略以：

29 （一）伊係坐落桃園市○○區○○段000、000、000、000、0
30 00地號土地（下分別稱某地號土地）之所有人，分別與對造
31 成立如附表所示第000號、第000號、第000號、第000號耕地

01 三七五租約（下分稱租約編號）。因有下列租約無效，或得
02 終止租約事由，經伊以111年12月9日在桃園市○○區公所
03 （下簡稱○○區公所）耕地租佃委員會調解時之陳述，以及
04 114年8月22日民事上訴理由(三)暨聲請調查證據(二)狀繕本送
05 達，為終止租約之意思表示。

- 06 1. 第000號租約：李武麒等5人自97年起至109年止，未依約種
07 植稻穀，又放任000-A部分及000、000地號土地部分荒蕪，
08 自110年起至113年2月止，放任000地號土地部分荒蕪，興建
09 與耕作無關之建物，核屬未自任耕作，依減租條例第16條第
10 2項規定租約無效。又自107年起積欠地租已達2年總額，依
11 減租條例第17條第1項第3款規定終止租約。另李傳明、李青
12 芳住所與租地相隔50餘公里，自97年起至109年止，承租土
13 地雜草叢生，已繼續1年以上不為耕作，依減租條例第17條
14 第1項第4款規定租約終止。
- 15 2. 第000號租約：李清祿自107年起積欠地租已達2年之總額，
16 依減租條例第17條第1項第3款規定終止租約。
- 17 3. 第000號租約：李傳順等2人自97年起至109年止，未依約種
18 植稻穀；自100年起至109年止，在租地上搭設與耕作無關之
19 鐵皮建物及開挖魚塢，核屬未自任耕作，依減租條例第16條
20 第2項規定租約無效。又自107年起積欠地租達2年之總額，
21 依減租條例第17條第1項第3款規定終止租約。另自100年起
22 至109年止，租地荒蕪，已繼續1年以上不為耕作，依減租條
23 例第17條第1項第4款規定租約終止。
- 24 4. 第000號租約：李金水自97年起至109年止，未依約種植稻
25 穀，於110年間在租地上，搭設與農耕無關之建物，均屬未
26 自任耕作，依減租條例第16條第2項規定租約無效。又自107
27 年起積欠地租已達2年之總額，依減租條例第17條第1項第3
28 款規定終止租約。另自97年起至109年止，租地荒蕪，雜草
29 叢生，已繼續1年以上不為耕作，依減租條例第17條第1項第
30 4款規定租約終止。

31 (二)爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項前段規

01 定，求為命：1. 確認吳尚誠與李武麒等5人間就000、000、0
02 00地號土地及000-A部分土地之第000號租約關係不存在。2.
03 李武麒等5人應將第1項土地返還予吳尚誠。3. 確認吳尚誠與
04 李清祿就000、000地號土地之第000號租約關係不存在。4.
05 李清祿應將第3項土地返還予吳尚誠。5. 確認吳尚誠與李傳
06 順等2人就000-B部分土地之第000號租約關係不存在。6. 李
07 清祿應將第5項土地返還予吳尚誠。7. 確認吳尚誠與李金水
08 間就000-C部分土地之第000號租約關係不存在。8. 李金水應
09 將第7項土地返還予吳尚誠。

10 二、本件承租人分別以下開情詞置辯：

11 (一)李武麒等5人關於第000號租約：依○○區公所110年2月2
12 日、111年5月12日、111年12月18日勘查紀錄及現況照片，
13 租地上有種植作物，並無放任租地荒蕪，建物係供存放肥
14 料、農具，非與農耕無關。吳尚誠先前委由其四姊夫邱顯奇
15 收取地租，自107年起突然未再向伊等收租，亦未曾定期催
16 告，伊等已將地租向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）辦
17 理提存等語。

18 (二)李清祿關於第000號租約：吳尚誠先前委由邱顯奇收取地
19 租，於107年起突然未再收租，不曾定期向伊催告，伊已將
20 地租向桃園地院辦理提存等語。

21 (三)李傳順等2人關於第000號租約：依○○區公所110年2月2
22 日、111年5月12日、111年12月18日勘查紀錄以及原審勘驗
23 筆錄，租地上有種植蔬菜、果樹，並無繼續1年以上不為耕
24 作，亦無魚塭等設備，地上建物係供存放肥料、農具，非與
25 農耕無關，並無不自任耕作。吳尚誠所提航照圖及Google街
26 景照片，年代久遠，模糊不清，不足以推翻○○區公所及原
27 審勘查紀錄。又吳尚誠先前委由邱顯奇收取地租，於107年
28 起突然未再收租，亦未向伊等催告，伊等已將地租向桃園地
29 院辦理提存等語。

30 (四)李金水關於第000號租約部分：系爭租約未載明應種植水
31 稻，僅是繳租計算方式。復依原審勘驗筆錄資料，租地主要

01 種植蔬菜等農作物，其上水泥鋪坪、水槽設施及建物，均係
02 為便利農路行走，或供灌溉、堆放肥料、農具使用，非與農
03 耕無關。縱租地曾在某時點未為耕作，原因可能基於休耕或
04 地力恢復等，無法據此推論已繼續1年以上不為耕作。又吳
05 尚誠先前委由邱顯奇收取地租，於107年起突然未再向伊收
06 租，亦未向伊催告，伊已將地租向桃園地院辦理提存。等
07 語。

08 三、原審為吳尚誠一部勝、敗之判決，即判決：(一)確認吳尚誠與
09 李武麒等5人間就000地號土地之第000號租約關係不存在。
10 (二)李武麒等5人應將第(一)項土地返還予吳尚誠。(三)確認吳尚
11 誠與李傳順等2人間就坐落000-B部分土地之第000號租約
12 關係不存在。(四)李傳順等2人應第(三)項土地返還予吳尚誠。
13 並駁回吳尚誠其餘之訴。吳尚誠及李武麒等5人、李傳順等2
14 人就原判決不利部分，各自提起上訴。吳尚誠上訴及答辯聲
15 明：(一)原判決關於駁回吳尚誠後開之訴部分均廢棄。(二)上開
16 廢棄部分：1. 確認吳尚誠與李武麒等5人間就000、000地號
17 及000-A部分土地之第000號租約關係不存在。2. 李武麒等5
18 人應將第1項土地返還予吳尚誠。3. 確認吳尚誠與李清祿就0
19 00、000地號土地之第000號租約關係不存在。4. 李清祿應將
20 第3項土地返還予吳尚誠。5. 確認吳尚誠與李金水間就000-C
21 部分土地之第000號租約關係不存在。6. 李金水應將第5項土地
22 返還予吳尚誠。(三)李武麒等7人、李傳順等2人之上訴均駁
23 回。李武麒等5人、李傳順等2人上訴及答辯聲明：(一)原判決
24 不利於李武麒等5人、李傳順等2人部分廢棄。(二)上開廢棄部
25 分，吳尚誠在第一審之訴駁回。(三)吳尚誠之上訴駁回。李清
26 祿、李金水答辯聲明：吳尚誠之上訴駁回。

27 四、吳尚誠主張其以所有000、000、000、000、000、000地號土
28 地，分別與本件承租人成立如附表所示第000號、第000號、
29 第000號、第000號租約；又其因長年居住國外，於107年以
30 前係委託邱顯奇代收地租並出具收據，其未曾就107年至110
31 年地租向本件承租人催告；本件承租人已將111年度、112年

01 度地租，分別以桃園地院111年度存字第988號至第991號、1
02 12年度存字第889號至第892號提存書辦理清償提存等情，有
03 土地登記謄本、○○區公所檢送之租約、租約附表、邱顯奇
04 出具收據、桃園地院辦理提存函覆及提存書在卷可稽（原審
05 卷第97至107、108至117、121至133頁，本院卷第207至22
06 3、235、237、261至265頁），復為兩造所不爭執（本院卷
07 第362、363頁），堪信為真實。

08 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第363至365頁）及本院之
09 判斷分述如下：

10 (一)按減租條例第16條第1項，所謂承租人應自任耕作，係指承
11 租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如承租人以
12 承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自
13 任耕作之列（最高法院107年度台上字第2356號判決要旨參
14 照）。次按耕地租約承租人非因不可抗力繼續1年不為耕作
15 時，出租人得終止租約，減租條例第17條第1項第4款固定有
16 明文。所謂「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已有放棄耕
17 作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土
18 地不為耕作，任其荒蕪之意。倘該部分耕地原非供耕作使
19 用，則縱承租人嗣後未積極利用該土地，亦與該款所稱不為
20 耕作之情形有別（最高法院104年度台上字第2327號判決要
21 旨參照）。再按耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額
22 為原因終止租約，應依民法第440條第1項規定，定相當期限
23 催告承租人支付，於往取債務，並須於催告期滿，至承租人之
24 住所收取，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約（最
25 高法院86年台上字第3324號判例參照）。

26 (二)李武麒等5人之第000號租約：

27 1. 吳尚誠主張李武麒等5人自97年起至113年2月止，未依約種
28 植稻穀，放任租地荒蕪興建與農耕無關之建物堆放物品，未
29 自任耕作，依減租條例第16條第2項規定租約無效云云（本
30 院卷第513頁），為李武麒等5人否認。經查，減租條例第2
31 條規定：「耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收

穫總量千分之375…。前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。」，可知第000號租約附表約定：「正產物：稻穀」、「租率（千分比）：375」、「年租額：1051台斤」（原審卷第121頁），所謂正產物稻穀僅係計算地租之標準，並非約定李武麒等5人只能種植稻穀。又吳尚誠所舉○○區公所110年2月4日函文說明欄第4項固記載：「案內土地經110年2月2日現地會勘紀錄如下：…(四)○○段000地號土地，現況部分土地種植蔬菜、部分土地存有水泥鋪坪、水泥水槽等設施未檢附合法使用證明文件。(五)○○段000地號土地，現況種植蔬菜。(六)○○段000地號土地，現況大部分土地雜草叢生。(七)○○段000地號土地，現況大部分土地雜草叢生」（原審卷第136頁），可見斯時000地號部分土地及000地號土地均有種植蔬菜，至000地號部分土地存有水泥鋪坪、水泥水槽部分並未複丈面積，亦無照片可供確認性質及用途，又000、000地號土地雜草叢生之原因究竟是休耕或其他原因，尚無法得知。惟○○區公所於111年5月12日再次勘查現場，000地號土地有種植蔬菜、果樹，其上有磚造資材室1間、農機具棚2座、部分鋪設紅磚水泥農路，未見水池，000至000地號土地有種植蔬菜，○○區公所另於111年12月18日補充勘查000地號土地現況係種植竹子及芋頭，有現場照片及勘查紀錄可稽〈桃園市政府耕地租佃委員會租佃爭議調解、調處不成立案卷（下稱調處卷）第225至241、245至254、255至256頁〉。此外，原審於113年2月2日會同兩造履勘現場，勘驗結果：「1. 000地號土地現場勘驗有種植蔬菜，000地號上道路為通行各地必經之處…4. 000地號上鐵皮屋係作為儲放肥料農具之倉庫用。5. 000地號土地上有種植蔬菜。6. 000地號上為竹林，被告（指李武麒等5人）稱種植竹筍及芋頭土地」，有勘驗筆錄及現場照片可參（原審卷第271至287頁），足徵李武麒等5人有在租地上種植農作物，地上建物或農路係供耕

01 作之設施，並無放任耕地荒蕪，或興建與農耕無關之建物，
02 自不該當未自任耕作。另000地號土地面積達7236.21平方公
03 尺，李武麒等5人承租000-A部分面積為890.39平方公尺，有
04 土地登記謄本及第000號租約附表、附圖可稽（原審卷第10
05 1、121頁，調處卷第263頁），吳尚誠所提100年2月、104年
06 5月、111年8月間Google街景截圖（原審卷第137頁，本院卷
07 第297至300頁），僅係路旁拍攝一隅影像，尚不足以證明李
08 武麒等5人有不自任耕作之事實，況與○○區公所110年2月2
09 日、111年5月12日勘查時，000地號土地上有種植蔬菜、果
10 樹等農作物狀態有別。又上開街景截圖上鐵皮建物，與○○
11 區公所上開勘查紀錄照片中之磚造資材室、農機具棚外觀相
12 同（調處卷第229至233、241頁）。則吳尚誠徒憑○○區公
13 所110年2月4日函文及上開Google街景截圖，主張李武麒等5
14 人未在租地上種植稻穀，放任荒蕪，或興建非農用建物，未
15 自任耕作，依減租條例第16條第2項規定主張第000號租約無
16 效云云，並無可採。

17 2. 吳尚誠主張李武麒等5人自107年起積欠地租顯已達2年總額
18 云云，固提出邱顯奇出具迄至106年地租收據為憑（本院卷
19 第261至265頁）。惟吳尚誠不爭執上開地租係屬往取之債，
20 其未曾向本件承租人催告107年至110年度地租，亦未舉證有
21 向本件承租人收租遭拒情事（本院卷第362、601頁），而本
22 件承租人已將111、112年度地租向桃園地院辦理提存，已見
23 前述，則吳尚誠以本件承租人自107年起積欠地租達2年總
24 額，依減租條例第17條第1項第3款規定主張終止租約，並無
25 可取。

26 3. 吳尚誠主張李傳明、李青芳住所與租地相隔50餘公里，租地
27 雜草叢生，放任荒蕪，已繼續1年以上不為耕作云云（本院
28 卷第514頁），固提出李傳明、李青芳戶籍地址分別設在臺
29 北市○○區、新北市○○區，李傳明擔任○○食品公業股份
30 有限公司（下稱○○公司）監察人之公司登記、董監事資料
31 及桃園地院110年度除字第183號判決為證（本院卷第303、3

04、363、435至438頁）。惟由上述○○區公所110年2月4日、111年5月12日及原審113年2月2日勘查結果，李武麒等5人有在租地上耕作之事實，已見前述，縱其等住所與租地相隔50餘公里，或另有其他工作，並不影響其等在租地上從事農耕。此外，000地號土地於○○區公所於111年5月12日勘查時，有種植蔬菜，並經公所認定無法確認有廢耕逾1年情事（調處卷第253頁），○○區公所於111年12月18日補充拍攝現場照片時，000地號土地則有種植竹子及芋頭（調處卷第255、256頁），原審於113年2月2日履勘現場時，000地號土地仍種植竹林及芋頭（原審卷第271、285、287頁），可徵李武麒等5人在000地號土地或種植蔬菜，或種植竹子生產竹筍，均係農作物，自不能因000地號土地上種植綠竹林，地面有竹葉散落，即推認其等係放任竹林自然生長，不為耕作。另吳尚誠所提100年2月、104年5月、111年8月間Google街景截圖（原審卷第137頁，本院卷第297至300頁），僅係租地之一角，並無法證明李武麒等5人主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續1年以上不從事耕作情事。是吳尚誠依減租條例第17條第1項第4款規定終止第000號租約，並非可採。

(三)李清祿關於第000號租約，理由同上述(二)、2所載，故吳尚誠主張李清祿自107年起積欠地租達2年總額，依減租條例第17條第1項第3款規定主張終止第000號租約，殊無可採。

(四)李傳順等2人關於第000號租約：

吳尚誠主張李傳順等2人自100年起至109年止，在000-B部分土地，開闢搭建與耕作無關之魚塢、鐵皮建物，未自任耕作，依減租條例第16條第2項規定主張第000號租約無效等語，業已提出林業及自然保育署航測及遙測分署97年10月20日起至109年10月25日止之航照圖為證（本院卷第269至294頁），經本院囑託財團法人工業技術研究院（下稱工研院）鑑定其中106年12月14日、108年10月22日兩份航照圖，將航照圖地面物體（包括點、線、面）主要依據7項基本特性及

變化進行辨識，包含形狀（shape）、尺寸（size，三維）、形式（pattern）、陰影（shadow）、灰階（tone，色調）、組織（texture）及位置（site），輔以航照判釋關鍵（interpretation key），進行比對分析，另須透過電腦軟體包含一般影像處理軟體、遙測影響處理軟體、航照製圖軟體及空間地理資訊圖層套疊軟體進行航照影像分析，蒐集鑑定區歷史航照及地籍圖電子檔，航照圖內方位參數之判別及校正，因航照正射影響處理所採用之航照拍攝相機型號不同，須經空中三角測量幾何校正後，轉為具有可量測距離之正射影像圖，並套繪鑑定區地籍經界線，即可測量出航照圖內標的物之平面尺寸，將上開106、108年度之航照圖，經航照空中三角解算、航照立體像對三維立體觀測及正射影像點位數化處理等航照資料加值過程後，再參照航照判釋基本準則進行分析後，鑑定結果上開106年航照圖顯示000-B部分土地上有約魚塢（36公尺x21公尺）內有水車（約2.2公尺x2.2公尺）、人工蓄水池（10公尺x3.9公尺x高度1公尺），以及4棟鐵皮建物（分別為9公尺x6公尺x高度3公尺、3公尺x2公尺x高度1公尺、9.5公尺x6公尺x高度2公尺、5公尺x3.5公尺x高度約2公尺），上開108年航照圖顯示000-B部分土地上仍有上開相同數量、尺寸、方位之魚塢、水車、人工蓄水池及4棟鐵皮建物，有工研院115年4月22日出具之空拍圖（航照圖）判釋鑑定報告可稽（本院卷第441至450、451至462頁）。又000-B部分土地面積為3171.99平方公尺（原審卷第129頁），上開魚塢面積約756平方公尺、人工蓄水池面積約39平方公尺、4棟鐵皮建物面積分別為54平方公尺、6平方公尺、57平方公尺、17.5平方公尺，合計約929.5平方公尺，已占租地面積約3成，而魚塢設有水車，應係供養殖魚類，而非供種植茭白筍或其他農作物使用，李傳順等2人復未提出106年12月14日、108年10月22日兩份航照圖所示期間，其等有在000-B部分土地從事耕作之證據資料，亦無法舉證證明上開鑑定報告所採取之鑑定方法及鑑定結果有何錯誤，徒

01 以上開航照圖年代久遠，影像模糊不清為由，抗辯鑑定報告
02 不可採云云（本院卷第498頁），顯無可取。雖○○區公所
03 於111年5月12日以及原審於113年2月2日履勘現場時，已未
04 見000地號土地上有水池或魚塢之設施（調處卷第241頁，原
05 審卷第271頁），但無法據此推翻李傳順等2人曾自106年12
06 月14日起至108年10月22日期間，在第000號租約土地興建非
07 供耕作使用之魚塢、水車及鐵皮建物等地上物，而有未自任
08 耕作之事實。是吳尚誠依減租條例第16條第2項規定，主張
09 第000號租約無效，應屬可採。自無庸再行審酌吳尚誠依減
10 租條例第17條第1項第3款、第4款規定主張終止租約等情，
11 附此敘明。

12 (五)李金水關於第000號租約：

- 13 1. 吳尚誠主張李金水未在種植稻穀，並搭設與農耕無關之建
14 物，未自任耕作云云，為李金水否認。查，第000號租約附
15 表約定：「正產物：稻穀」、「租率（千分比）：375」、
16 「年租額：883台斤」（原審卷第133頁），正產物稻穀僅係
17 計算地租之標準，並非約定李金水僅能種植稻穀。又吳尚誠
18 所舉○○區公所110年2月4日函文說明欄第4項固記載：「案
19 內土地經110年2月2日現地會勘紀錄如下：…(四)○○段000地
20 號土地，現況部分土地種植蔬菜、部分土地存有水泥鋪坪、
21 水泥水槽等設施未檢附合法使用證明文件」（原審卷第136
22 頁），然斯時000地號部分土地有種植蔬菜，至於000地號部
23 分土地存有水泥鋪坪、水泥水槽部分並未複丈面積，亦無照
24 片可供確認性質及用途，又○○區公所於111年5月12日再次
25 勘查現場，000地號土地有種植蔬菜、果樹，其上有磚造資
26 材室1間、農機具棚2座、部分鋪設紅磚水泥農路，未見水
27 池，有現場照片及勘查紀錄可稽（調處卷第225至241頁）；
28 此外，原審於113年2月2日會同兩造履勘現場，勘驗結果：
29 「1. 000地號土地現場勘驗有種植蔬菜，000地號上道路為通
30 行各地必經之處…4. 000地號上鐵皮屋係作為儲放肥料農具
31 之倉庫用」，有勘驗筆錄及現場照片可參（原審卷第271至2

87頁)。足徵李金水有在承租000-C部分土地上種植農作物，土地上建物或農路係供耕作之設施，並無放任耕地荒蕪，興建與農耕無關之建物，未自任耕作等情。另000地號土地面積達7236.21平方公尺，李金水承租000-C部分面積為3173.83平方公尺，有土地登記謄本及第000號租約附表、附圖可稽（原審卷第101、133頁，調處卷第263頁），吳尚誠所提111年12月16日現場照片（原審卷第145至147頁），業經○○區公所及原審勘驗筆錄時，確認建物係供堆放肥料、農具使用，租地上有種植蔬菜、果樹等農作物，已見前述。是吳尚誠以○○區公所110年2月4日函文及上開現場照片，遽認李金水未在租地上種植稻穀，放任荒蕪，或興建非農用建物，未自任耕作，依減租條例第16條第2項規定，主張第000號租約無效云云，並無可採。

2. 吳尚誠主張李金水自107年起積欠地租已達2年總額云云，理由詳上述(二)、2所載，吳尚誠依減租條例第17條第1項第3款規定，主張終止第000號租約，並無可取。

3. 吳尚誠主張李金水在000-C部分土地上搭設與農耕無關建物，放任土地雜草叢生，已繼續1年以上不為耕作云云（本院卷第517頁），為李金水否認。查。000-C部分土地上建物係供堆放肥料、資材、農具使用乙節，已見前述。至李金水固有經營○○公司，並擔任民意代表等情，有新聞報導、桃園市選舉委員會函及中央選舉委員會函可稽（本院卷第301、302、413、423至430頁），並無法據此證明李金水主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續1年以上不從事耕作情事。吳尚誠復以航照圖中主張李金水放任承租土地荒蕪云云（本院卷第529至530頁），然上開航照圖影像模糊，無法推論是否土地荒蕪情事，縱有某時點未為耕作，然短暫未為耕作之原因多端，可能基於輪作休耕或地力恢復等。是吳尚誠主張李金水繼續1年以上不為耕作，依減租條例第17條第1項第4款規定終止第000號租約云云，亦無可取。

六、綜上所述，吳尚誠依減租條例第16條第2項規定，主張其與

01 李傳順等2人間第000號租約無效，依民事訴訟法第247條及
02 民法第767條第1項前段規定，請求確認吳尚誠與李傳順等2
03 人就000-B部分土地第000號租約關係不存在，及李傳順等2
04 人應返還上開土地，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請
05 求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分（即第00
06 0號租約部分），為李傳順等2人敗訴之判決，核無違誤，李
07 傳順等2人上訴意旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
08 判，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分（即00
09 0號、000號、第000號租約），其中確認吳尚誠與李武麒等5
10 人關於000地號土地之第000號租約關係不存在及命李武麒等
11 5人應返還000地號土地部分，尚有未洽，李武麒等5人上訴
12 意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，爰由本院廢棄改判
13 如主文第1項、第2項所示；原審就其餘不應准許部分，駁回
14 吳尚誠之訴，並無不當。吳尚誠上訴意旨指摘原判決此部分
15 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，吳尚誠聲請調取○○公司股東名冊、近
17 3年稅務申報資料欲證明本件承租人另有工作，聲請對本件
18 承租人李武麒等5人、李清祿、李金水進行當事人訊問，欲
19 證明其等未自任耕作等情（本院卷第257至259、469頁），
20 核無必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟
21 酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，
22 併此敘明。

23 八、據上論結，吳尚誠及李傳順等2人之上訴為無理由；李武麒
24 等5人之上訴為有理由。依民事訴訟法第449條第1項、第450
25 條、第78條、第85條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日

27 民事第四庭

28 審判長法 官 傅中樂

29 法 官 洪純莉

30 法 官 黃欣怡

31 正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 115 年 8 月 25 日
書記官 卓雅婷

附表：

租約編號	承 租 人	承 租 土 地
桃園市○○ 區○○ 字第000號	李武麒等5人	桃園市○○區○○段000-A部分土地（即附圖藍色區塊，面積890.39平方公尺）、000地號（面積1906平方公尺）、000地號（面積529.32平方公尺）、000地號（面積229.29平方公尺）土地
桃園市○○ 區○○ 字第000號	李清祿	同上段000地號（面積198.58平方公尺）、000地號（面積2367.48平方公尺）土地
桃園市○○ 區○○ 字第000號	李傳順等2人	同上段000-B部分土地（即附圖綠色區塊，面積3171.99平方公尺）
桃園市○○ 區○○ 字第000號	李金水	同上段000-C部分土地（即附圖膚色區塊，面積3173.83平方公尺）