

最高法院民事判決

113年度台上字第941號

上訴人 孫兆环
孫榮彬
翁純敏
孫久悌

共同

訴訟代理人 陳守煌律師

被上訴人 林順展
陳松永

共同

訴訟代理人 邱維琳律師

蔡文斌律師

吳毓容律師

許慈恬律師

李明峯律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年1月24日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度重上字第123號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、本件上訴人主張：訴外人陳石桂、林莫測於民國50年1月1日向訴外人孫金寬承租坐落○○市○○區○○段000地號土地（重測前為○○市○○段000-1地號，下稱系爭土地），並分別訂立永民字第29號、30號臺南市私有耕地租約（下稱29號、30號租約），嗣出租人變更為伊及訴外人孫鈴堯、陳慶龍，承租人變更為被上訴人；系爭土地經臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）107年度重訴字第204號確定判決（下稱系爭確定判決）分割為○○市○○區○○段000、000-1至4地號土地（以下以地號稱之），被上訴人林順展於如原判決附圖編

號（下稱編號）丙-1、丙-2、丙-3、丙-4，及被上訴人陳松永於如編號乙-1、乙-2部分，堆放廢棄物，未自任耕作達1年以上，且陳松永2年未繳納租金，伊於109年12月25日寄發存證信函為終止租約之意思表示等情。爰依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條第1、2項、第17條第1項第3、4款，民法第767條第1項前段規定及誠信原則、權利濫用原則，求為(一)確認伊與陳松永、林順展間就29號租約、30號租約之租賃關係不存在，(二)命陳松永將000-2地號土地如編號乙-2、林順展將如編號丙-2部分土地交還上訴人孫兆玟，(三)命林順展將000-3地號土地如編號丙-3部分土地交還上訴人孫榮彬，將000-4地號土地如編號丙-4部分土地交還上訴人翁純敏、孫久悌之判決。

二、陳松永則以：伊有自任耕作，且上訴人應至伊處收取租金，而伊已於109年12月30日寄匯票予上訴人支付租金，並在承租之土地種植芒果樹，並無荒廢土地；林順展則以：伊有自任耕作，並定期清除雜草，並無1年以上未耕作之情事各等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如下：

(一)系爭土地原由陳石桂、林莫測向孫金寬承租，並分別訂立29、30號租約，嗣出租人變更為上訴人及孫鈴堯、陳慶龍，承租人分別變更為被上訴人。

(二)陳慶龍訴請分割系爭土地，經系爭確定判決分割如○○市○○地政事務所土地複丈成果圖編號A部分即重測後000-4地號為翁純敏、孫久悌共有；編號B、C、D、E即重測後000-3、000-2、000-1、000地號土地依序為孫榮彬、孫兆玟、孫鈴堯、陳慶龍單獨所有。陳松永於系爭土地承租耕作範圍，如編號乙-1、乙-2所示，林順展於系爭土地承租耕作範圍，如編號丙-1至丙-4所示。

(三)關於減租條例第16條第1項、第2項部分：

01 1.系爭土地雖呈現雜草叢生之狀態，僅係被上訴人消極不為耕
02 作，任令荒廢，或任由他人使用不為異議或予排除，與減租
03 條例第16條第1項所定未自任耕作要件有間。又林順展擔任
04 訴外人舜展建設有限公司及舜展機械股份有限公司之負責
05 人，與其有無自任耕作不衝突，無妨礙其於承租之土地耕
06 作。

07 2.29、30號租約於租額欄記載種類為甘藷、稻谷，為計算租金
08 之給付方式，且該租約無約定或限制必須種植作物之種類，
09 林順展雖以鐵皮圈圍飼養鴨鵝，惟該租約未排除飼養家禽或
10 牲畜，而僅供栽培農作物，上訴人復未舉證證明兩造對系爭
11 土地有何限制使用之約定，自不能推論林順展有變更耕地用
12 途，林順展上開行為，仍為上開租約耕作定義所涵攝範圍，
13 屬自任耕作。

14 3.上訴人未舉證被上訴人已放棄耕作權，或有其他轉租、借與
15 他人使用系爭土地等未自任耕作情事，其依減租條例第16條
16 第2項規定，請求被上訴人返還系爭土地，即無理由。

17 (四)關於減租條例第17條第1項第3款部分：29、30號租約之租
18 金，為往取債務。被上訴人於上訴人未前往收取租金時，主
19 動繳納租金，係被上訴人之權利，不能因此認定雙方已變更
20 為赴償之債。上訴人未向陳松永催繳租金，自不得以其欠繳
21 租金達2年總額為由而終止租約。

22 (五)關於減租條例第17條第1項第4款部分：依上訴人提出現場照
23 片，不足特定是否為被上訴人所承租範圍，而空照圖僅看得
24 出系爭土地有部分無甚植被，然仍有部分土地有綠色植被，
25 且依○○市○○區公所於110年2月3日會勘及上訴人與陳慶
26 龍間租佃爭議事件（臺南地院110年度訴字第1077號）於111
27 年3月15日勘驗結果，被上訴人並無不繼續耕作情形。又原
28 審現場勘驗結果：現場入口處種有10幾株芭樂樹，林順展稱
29 已種了6年；靠近丙-4部分種了2株芭樂樹，林順展稱已種了
30 2年；香蕉係去年栽種的；2株柳丁樹、5株芒果樹，林順展
31 稱均已種了10幾年；1株木瓜也種了7、8年；陳松永稱種植

01 芒果樹，約有30幾株、1株柳丁樹等情，縱林順展所種植作
02 物稀疏、農相非美、收成不佳，或未積極整理耕地致環境髒
03 亂，不能謂其不為耕作。

04 (六)被上訴人在承租土地耕作，符合減租條例規定，難認其違反
05 誠信原則、權利濫用。

06 (七)系爭土地雖經分割，上訴人仍屬租期屆滿前受讓000-2、000
07 -3、000-4地號土地，依減租條例第25條規定，29、30號租
08 約對上訴人有效。

09 (八)兩造間就系爭土地有耕地租約存在，被上訴人有占有系爭土
10 地之權源，是上訴人請求確認其與陳松永、林順展間就29、
11 30號租約之租賃關係不存在，及依民法第767條第1項前段規
12 定，請求被上訴人返還系爭土地，並無理由。

13 四、本院之判斷：

14 (一)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
15 耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他
16 人之農地者而言。是耕地租賃，承租人應以耕地供耕作之
17 用。如承租人變更耕作之使用目的，改充耕作以外之使用，
18 即屬不自任耕作。又所稱耕作，依土地法第106條第2項規
19 定，雖包括漁牧，但此係謂自始約定租用他人之土地而為漁
20 牧，亦屬耕地租用而已，並非凡屬耕地租用，即可任意變更
21 農地原有性質而為漁牧使用。是原為種植農作物之耕地租
22 約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，自
23 屬不自任耕作。查被上訴人於原審對於受命法官於準備程序
24 所整理不爭執事項：「兩造間系爭租約為三七五減租條例之
25 租約，約定種植之作物為甘藷及稻谷」，已表示「無意見」
26 (見原審卷第127、183至184頁)，似見被上訴人已自認兩造
27 間就系爭土地之租約係屬約定種植農作物之耕地租約。果
28 爾，倘林順展未經出租人同意，在承租之耕地改為飼養鴨
29 鵝，而將農地變更為漁牧之用，是否非屬不自任耕作？非無
30 疑義。乃原審竟謂30號租約未約定僅供栽培農作物，而排除
31 飼養家禽，認林順展未變更耕地之用途，進而為上訴人不利

01 之論斷，自有判決不適用民事訴訟法第279條第1項及減租條
02 例第16條第1項規定之違誤。

03 (二)按分割共有物而以原物分配於各共有人者，係以各共有人存
04 於共有物之應有部分相互移轉，使共有人就各該分配所得之
05 部分，取得單獨之所有權。又在耕地租期屆滿前，出租人縱
06 將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼
07 續有效，減租條例第25條定有明文。查陳松永承租耕作範圍
08 為編號乙-1、乙-2，係坐落於000-1、000-2地號土地，而依
09 系爭確定判決，孫兆均取得000-2地號土地，孫鈴堯取得000
10 -1地號土地，為原審所認定。果爾，該承租土地因系爭確定
11 判決分割予孫鈴堯、孫兆均，29號租約似對於孫兆均、孫鈴
12 堯即繼續存在，其2人當然繼承出租人地位。則翁純敏、孫
13 久悌、孫榮彬主張陳松永承租之耕作範圍未及於其所分得之
14 000-4、000-3地號土地，彼等請求確認其與陳松永間就29號
15 租約租賃關係不存在（見原審卷第53至55、402、403頁），
16 是否全然不可憑採？非無再予研求之餘地。乃原審就此恣置
17 不論，遽以前揭理由，就此部分為翁純敏、孫久悌、孫榮彬
18 不利之判決，自有可議。

19 (三)按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
20 人，承租人違反者，原訂租約無效，此觀減租條例第16條第
21 1項、第2項規定即明。如承租人消極的不為耕作而任其荒
22 廢，則生出租人得否依同條例第17條第1項第4款規定終止租
23 約之問題。系爭土地現場呈現雜草叢生之狀態，且依空照圖
24 得見系爭土地有部分無甚植被，為原審所認定。惟原審先認
25 被上訴人僅係消極不為耕作，與減租條例第16條第1項所定
26 未自任耕作要件有間，復又謂其非不為耕作，不符該條例第
27 17條第1項第4款規定，其前後認定不一致，亦有判決理由矛
28 盾之違法。

29 (四)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

30 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
31 項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
02 最高法院民事第五庭
03 審判長法官 彭 昭 芬
04 法官 邱 璿 如
05 法官 李 國 增
06 法官 游 悅 晨
07 法官 蘇 芹 英
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 郭 麗 蘭
10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日