

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度簡上字第118號

上訴人 黃美逢

訴訟代理人 吳耀南

被上訴人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳碧娟律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國107年11月13日本院嘉義簡易庭107年度嘉簡字第487號第一審判決提起上訴，於108年3月13日辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

甲、上訴人方面

壹、聲明：

一、原判決廢棄。

二、確認兩造間就坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○ ○號內面積0.407987公頃之土地租賃關係存在。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

貳、陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補稱：

一、被上訴人財政部國有財產署南區分署（下稱財產署）未依法行政，終止上訴人黃美逢租約；依國有耕地租約第三條明載：因本租約之履行而涉訟時，以台灣嘉義地方法院為第一審管轄法院，民國107年2月23日財產署派員勘查時，上訴人黃美逢在勘查表中簽「訴訟中」，而財產署卻在同年2月30日在未經法院判決，即終止上訴人租約。

二、地方法院判決文第7頁2(2)，在106年2月13日吳耀南將全部蘭花搬出，2月15日更換鑰匙；於2月10日吳耀南外出北上數日，鄭田村趁機將2百棵左右蘭花搬進溫室，想佔有溫室，吳耀南2月13日返家見溫室內有蘭花，連夜用小貨車載至C棟溫室前廣場置放，2月15日換鎖，鄭田村見溫室蘭花

01 搬出換鎖，即依監視器畫面報案提告，若如判決文第7頁2
02 (2)第10行，原告於系爭租約租期105年4月7日起至105年
03 10月20日前並未占有使用溫室，嗣後鄭田村再本系爭合營契
04 約之約定繼續占有使用系爭溫室，若如判決文內所稱鄭田村
05 105年10月20日以前占有使用溫室屬實，系爭溫室300坪豈
06 止放幾百棵蘭花，有吳耀南移出照片可為證。溫室300坪若
07 放滿蘭花約15萬棵花苗，三噸半貨車載運一天一趟需30天，
08 鄭田村當天所放蘭花連一個蘭花床位都放不滿，即可以證明
09 106年2月13日溫室為待整修期間，並非無人在溫室工作。
10 上訴人黃美逢知悉國有耕地法規必須自任耕作，因恐違約，
11 105年2月13日即將溫室清空，因蘭花溫室屬塑膠布建材年
12 久失修，到處破損漏水不堪使用，遂僱工維修，當時因政府
13 補助農業溫室興建，興建溫室者眾，僱工不易，等待維修期
14 間，即由吳耀南在溫室內試種草花及其他植物。

15 三、依國有財產法已興建放租國有土地同意使用證明書第4條：
16 興建之農業設施不得單獨移轉所有權，承租人與本分署所訂
17 租約屬不適用耕地三七五減租條例租約，承租人如有轉讓該
18 農業設施所有權予第三人之需者，應併同租賃權一併轉讓，
19 並事先徵得出（放）租機關之同意，違者由出（放）租機關
20 終止租約，系爭溫室隨繼受土地而附歸上訴人黃美逢。上訴
21 人因不願違法使用，105年2月清空溫室欲自任耕作，上訴
22 人因恐違法而遭財產署收回租地，才占有溫室自任耕作。

23 四、上訴人繼受土地時，溫室隨繼受土地附歸上訴人，上訴人非
24 繼受溫室，合作經營契約書為吳耀南與他人所簽，簽約者非
25 我，違法者非我，被告律師依據吳耀南與鄭田村合作經營
26 契約書第11條繼受關係束縛上訴人，現溫室被鄭田村所拆除
27 ，上訴人自無須受其合作契約束縛，因已無相對債權人及物
28 權及須保護之第三者，上訴人已如前述系爭國有地不願違法
29 自任耕作，亦無違法事實，被告自應恢復上訴人租約。

30 五、上訴人繼受國有耕地申請時，於財產署簽立實際耕作人切結
31 書，切結書內上訴人為第三項繼受承租土地之現耕人及第四

項受讓取得地上物使用權，上訴人並無簽立須負前承租人違法使用之義務責任，被告律師將繼受承租條款無限延伸應用於上訴人，實為不妥，應予駁回。

六、國有耕地租賃條例第三條明載：因本租約之履行而涉訟時，以台灣嘉義地方法院為第一審管轄法院，前已敘明，公田段485地號耕地建有三棟溫室；A棟余明澄、B棟鄭田村、C棟蘇于琇，A、B棟因國有財產署南區分署未依法行政，即未依其租賃條例，未經第一審管轄法院判決，前訴訟狀已敘明。公田段485地號內建有三棟溫室，A棟、B棟因被告未依法行政，被告曾三次行文命令拆除，在未經法院判決拆除A、B二棟溫室。

七、107年11月23日財產署發文通知案外人C棟蘇于琇、原告及吳耀南，函文中第四項明載：「建物屬私權爭議，未涉本辦事處權責，請逕循法律程序辦理」，三棟溫室為同塊地，同張使用執照，A棟、B棟溫室，被告以行政法優於司法，摒棄自訂國有財產法國有耕地租賃條例第三條而背信逕行函文命令拆除，但C棟溫室則在其函文中遵守國有租賃條例第三條，尊重司法，建物屬私權，未涉本辦事處權責，請逕循法律程序辦理。因此足證被告未依法行政之事實，將原告二棟溫室拆除，官僚愚民，視百姓身家財產為兒戲，被告律師更強加官僚愚民惡行。

八、被告律師在其答辯狀(一)內所附黃美逢國有耕地承租人名義變更換約申請書，只憑一張申請書即片面指稱繼受人需繼受前承租人與他人簽立合作經營契約書第十一條之繼受關係而稱原告違約未自任耕作。而承租切結書內第22頁為「經受讓取得地上物使用權利」，再無其他隻字約束受讓人需繼受前承租人之一切違約犯行，國有耕地租賃契約書內也無任何明文規定。承租國有耕地，只是單純租地而已，請被告律師指出是何條文需繼受前承租人與他人所簽契約書？祈請庭上駁回被告終止租約無理之請求，還庶民百姓公道，恢復原告租約。

參、證據：援用第一審證據資料，另提出訴外人鄭田村民事起訴狀繕本、嘉義縣○○鄉○○段○○○ ○號土地登記謄本、合作經營契約書、鄭田村租金收據、朴子海通路郵局存證號碼000000號存證信函、106年1月25日郵政匯票、系爭土地現場照片、坤宇溫室實業有限公司興建證明書、溫室現場照片、購買蘭花苗收據、實際耕作切結書、財政部國有財產署南區分署出（放）租國有土地同意使用證明書、財政部國有財產署南區分署嘉義辦事處107年11月23日台財產南嘉三字第10705072090號函及107年4月12日台財產南嘉三字第10705023800號函、番路鄉公所（95）嘉番鄉建使字第004號使用執照、國有耕地承租人名義變更換約申請書、台灣高等法院臺南分院檢察署107年度上聲議字第7號處分書及臺灣嘉義地方法院106年度訴字第603號民事判決影本等資料。

乙、被上訴人方面

壹、聲明：

一、上訴駁回。

二、上訴費用由上訴人負擔。

貳、陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補稱：

一、緣坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○ ○號土地〈下稱系爭土地〉為中華民國所有，被上訴人為管理機關，上訴人之配偶吳耀南與上訴人就系爭土地內面積約0.407987公頃土地簽訂國有耕地租賃契約，租賃期間自102年1月1日起至111年12月31日止，吳耀南與上訴人黃美逢於105年4月7日因承租人名義變更出具申請書申請換約，上訴人黃美逢乃於105年10月20日與被上訴人機關訂立國有耕地租賃契約，租賃期間為自105年4月7日起至111年12月31日止，兩造租約第四條第6點載明：「租賃耕地，承租人應自任耕作種植農作物〈或畜牧〉之用。」、第20點載明：「適用耕地三七五減租條例之耕地租約在租佃期限未屆滿前，有該條例第十七條第一項規定情形之一者，出租機關得終止租約。不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一者，出租機關得終

01 止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：…8、承租
02 人違背本租約約定時。…13、其他依國有耕地放租作業注意
03 事項規定或本租約約定得終止租約時。…」，因上訴人之前
04 手吳耀南於94年間已將系爭土地轉租予余明澄及鄭田村，兩
05 造訂約後系爭土地係由余明澄及鄭田村種植蘭花，上訴人黃
06 美逢並未在系爭土地上耕作，被上訴人乃於107年1月31日
07 以台財產南嘉三字第10731002310號函終止嘉義縣○○鄉○
08 ○段○○○ ○號土地內之租約，並訂於107年2月23日上午辦
09 理點交收回土地，上訴人於107年2月2日收受上開終止契
10 約函，兩造間之租賃契約已因上訴人違反契約約定而終止，
11 兩造租約關係已不存在。

12 二、上訴人主張：「二、地方法院判決文第7頁2(2)，在106年
13 2月13日吳耀南將全部蘭花搬出，2月15日更換鑰匙；於2
14 月10日吳耀南外出北上數日，鄭田村趁機將2百棵左右蘭花
15 搬進溫室想佔有溫室，吳耀南2月13日返家見溫室內有蘭花
16 ，連夜用小貨車載至C棟溫室前廣場置放，2月15日換鎖，
17 鄭田村見溫室蘭花搬出換鎖，即依監視器畫面報案提告。」
18 云云，與事實不符。查106年2月13日蘭花被搬出前，該棟
19 溫室使用人還是鄭田村，吳耀南因鄭田村對其提告毀損等案
20 件，於106年2月28日至公田派出所製作筆錄，當日警員問
21 吳耀南：「你為何搬移棄置鄭田村所有之蝴蝶蘭花？有無事
22 先告知鄭田村或相關人知道？」、吳耀南答：「因為雙方合
23 作經營契約書所載之日期已經到期（到民國106年1月1日
24 ）有。我在105年6月16日通知鄭田村前協商，有存證信
25 函為證。所以我才將溫室裡的蘭花搬出來。」、警員問：「
26 為何你能打開鄭田村所有之溫室的大門（有上鎖）？他的員
27 工為何會交付溫室的鑰匙給你？」、吳耀南答：「因為我在
28 2月13日13時許，我請派出所警員在場，從他的員工那邊拿
29 到鑰匙。當時我有出示雙方合作經營契約書，所以鄭田村的
30 員工才會將鑰匙交給現在該土地的所有權人（即現耕人，其
31 名字為黃美逢。我是黃美逢在該土地所委任的管理人。）；

另上訴人黃美逢於臺灣嘉義地方法院106年度偵字第2336號
案件中，於106年6月5日出具刑事答辯狀載明：「一、前
承租人吳耀南與鄭田村○○路鄉○○段○○○ ○號合作經營蘭
花溫室，合作期間自民國94年12月31日至106年1月1日止
，合約內載明：合約到期土地及地上物歸甲方吳耀南所有，
因今年合約已到期，土地及地上物（包括蘭花）自歸前承租
人吳耀南所有，並無不當。…二、鄭田村稱他與吳耀南所
訂合約有誤，吳耀南在105年6月16日及同年7月15日曾代
本人2次以存證信函（證明（一）存證信函影本二份）函請
鄭田村前來與本人洽談修改合約年限問題，但鄭田村均置之
不理，吳耀南曾二度善意函請其前來修改合約。吳耀南既已
盡告知之責，也無毀約之意，是鄭田村置之不理，故應視其
對合約無異議」。黃耀南於原審及刑事案件中自承，上開合
作經營契約之年份係黃美逢更改的，足認黃美逢早知承租土
地已違反自任耕作之規定，上訴人訂約後又繼續將承租土地
提供給鄭田村使用，黃美逢顯未自任耕作，被上訴人終止租
約合法有據。上訴人否認其於訂約後土地係鄭田村在使用，
顯與刑事卷中所附存證信函及相關人員陳述之卷證資料不符
。

三、系爭土地上之溫室係由鄭田村出資興建，溫室所有權屬鄭田
村所有，有臺灣嘉義地方法院106年度訴字第603號民事判
決可稽，上訴人承租土地仍由鄭田村使用，上訴人即未自任
耕作，上訴人違反承租人應自任耕作種植農作物之約定，雖
嗣後鄭田村拆除溫室，上訴人已違反契約約定之事實已存在
，被上訴人終止合約於法有據。

四、上訴人主張：「上訴人繼受國有耕地申請時，於財產署簽立
實際耕作人切結書，切結書內上訴人為第三項繼受申租土地
之現耕人及第四項受讓取得地上物使用權，上訴人並無簽立
須負前承租人違法使用之義務責任，…」云云，惟繼受承租
權權者需係土地現耕人，實際耕作系爭土地之人，此於兩造
契約第四條第6點載明：「租賃耕地，承租人應自任耕作種

01 植農作物〈或畜牧〉之用。」可資證明。上訴人自105年4
02 月7日起即未自任耕作，將系爭土地交由鄭田村、吳耀南使
03 用，上訴人違反應自任耕作之約定，被上訴人依約終止兩造
04 之租賃契約合法有據。

05 五、綜上，兩造間之租約已終止，兩造間已無租賃關係存在，上
06 訴人之上訴為無理由，請鈞院鑒核，駁回本件上訴，以維權
07 益。

08 參、證據：援用第一審證據資料，另提出吳耀南在嘉義縣警察局
09 中埔分局公田派出所106年2月28日警詢筆錄、上訴人黃美
10 逢在臺灣嘉義地方法院檢察署106年度偵字第2336號於106
11 年6月5日提出之答辯狀及臺灣嘉義地方法院106年度訴字
12 第603號民事判決影本等資料。

13 理 由

14 一、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
15 他方支付租金之契約。承租人應依約定方法，為租賃物之使
16 用、收益。民法第421條第1項、第438條第1項前段分別
17 定有明文。又查，耕地三七五減租條例第16條第1項規定：
18 承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。
19 上揭耕地三七五減租條例第16條之自任耕作，乃係基於佃農
20 既係以承租他人土地為耕作，即須自任耕作，倘其僱用他人
21 耕作，即失其立法之原意，是耕地三七五減租條例第16條第
22 1項規定承租人應自任耕作。另依同條第3項規定意旨，承
23 租人僅得因服兵役致耕作勞力減少者，始得將承租耕地全部
24 或一部託人代耕，否則，仍屬於非自任耕作。次查，內政部
25 106年4月12日台內地字第1060411429號函釋，依國有耕地
26 放租實施辦法辦理放租之國有耕地，承租人未依該法第12條
27 規定自任耕作之認定方式，仍參照該部93年3月10日台內地
28 字第0930066140號函有關耕地三七五租約承租人未自任耕作
29 之情形，依據事實予以認定。換言之，國有耕地放租實施辦
30 法第12條規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或
31 一部轉租於他人使用。承租人違反前項規定，放租機關得依

01 相關法令規定收回耕地，承租人不得請求補償。」其中規定
02 之第1項所謂的「自任耕作」，認定方式係參照耕地三七五
03 減租條例第16條、土地法第106條、第108條及山坡地保育
04 利用條例第26條之規定，明定承租人應自任耕作並禁止轉租
05 ，及承租人違反規定之處理。是以，89年1月4日農業發展
06 條例修正發布後訂定之耕地租約，雖然已無耕地三七五減租
07 條例之適用，然依土地法第106條等相關規定，承租人仍應
08 自任耕作，僅於其違反該規定，出租機關收回耕地時，適用
09 之法令規定略有不同而已。因此，依國有耕地放租實施辦法
10 放租之國有耕地，其承租人未自任耕作之認定標準，並不因
11 其租約係於89年1月4日農業發展條例修正發布後訂定，而
12 有所不同，仍得參照內政部93年3月10日台內地字第093006
13 6140號函，依據事實予以認定。至「雇工耕作為主體」定義
14 ，參照民法第482條規定，其約定於一定或不定之期限內為
15 地主服勞務，由地主給付報酬者，為「雇工」，至究否係以
16 雇工耕作為主體，屬事實認定問題，宜由土地管理機關依據
17 具體事證查明審認。復查，依內政部93年3月10日台內地字
18 第0930066140號函釋載明：「一、關於耕地三七五減租條例
19 第16條第1項及第2項規定所稱『承租人應自任耕作』及『
20 原訂租約無效』之認定事宜，其處理程序如下：……二、
21 如有下列各款情形之一者，無論是耕地之全部或一部，均屬
22 『未自任耕作』，出租人得申請依前述程序辦理：(一)承租人
23 將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、
24 作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。(二)原約定為農業
25 使用（或漁業、牧業使用），但承租人改變為漁業使用（或
26 農業、牧業使用），未經出租人同意者。(三)承租人於承租耕
27 地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物等。(四)其
28 他經出租人提出具體事證者」。

29 二、經查，本件上訴人在原審主張：系爭土地為中華民國所有，
30 由被上訴人管理，前由上訴人之配偶吳耀南於95年12月14日
31 向被上訴人承租並簽訂國有耕地租賃契約，租期自95年10月

01 11日至101年12月31日，又於101年11月6日訂定租期自10
02 2年1月1日至111年12月31日止之租約。嗣吳耀南於105
03 年4月7日將該地承租權轉讓與上訴人，上訴人於105年10
04 月20日與被上訴人訂立國有耕地租賃契約，租賃期間自105
05 年4月7日至111年12月31日。詎被上訴人於107年1月31
06 日以吳耀南於94年9月29日、94年12月31日分別將系爭土地
07 擅自轉讓與訴外人余明澄、鄭田村興建溫室，種植蘭花使用
08 ，涉及違反租約約定，嗣後吳耀南再將系爭土地之承租權轉
09 讓與上訴人承租，上訴人未於系爭土地自任耕作為由，終止
10 兩造系爭租約。然上訴人於吳耀南將系爭土地出租予鄭田村
11 、余明澄時，並非系爭土地之承租人，無權阻止亦無法干涉
12 ，被上訴人不得以上訴人知情即認上訴人應概括承受原系爭
13 土地承租人與他人私訂契約之行為。另上訴人自105年10月
14 20日與被上訴人簽訂系爭租約前，吳耀南即已將系爭土地上
15 溫室收回，將裡面蘭花全部清空，包含土地點交給上訴人，
16 當時即已無人在系爭溫室工作。上訴人繼受系爭土地後，除
17 自行栽種蘭花催花外，並委請吳耀南於系爭土地為上訴人管
18 理種植蘭花及其他水果事宜，並按月給付吳耀南新台幣（下
19 同）25,000元，鈞院106年度訴字第603號民事判決認定系
20 爭土地由上訴人負責管理經營使用，吳耀南僅係上訴人之受
21 僱人。可知吳耀南雖與余明澄、鄭田村簽訂合作經營契約，
22 但自吳耀南將系爭土地承租權轉讓與上訴人後，仍由上訴人
23 雇請吳耀南繼續於系爭土地耕植。上訴人復於106年11月間
24 向訴外人吳啟明購買蘭花種苗，雇請吳耀南管理種植，並於
25 106年11月30日與吳啟明簽立蘭花代工合約。足見上訴人並
26 未違背兩造系爭租約約定未自任耕作，被上訴人依系爭租約
27 第4條、第20點第8款約定「承租人違背本租約約定」，對
28 上訴人終止系爭租約，顯無理由。不論吳耀南與鄭田村、余
29 明澄間之合作經營契約是否涉及轉租，與上訴人對於渠等間
30 契約是否知情，被上訴人均未舉實證即強行自認上訴人未自
31 任耕作。被上訴人未經法院判決，自行終止兩造租約，其未

01 遵守租約約定依法行政，致上訴人損失慘重，請求被上訴人
02 恢復上訴人系爭租約等語，並聲明：確認兩造間就系爭土地
03 之租賃關係存在。

04 三、被上訴人在原審則辯稱：依系爭租約第4條第6點、第20點
05 第8款之規定，及內政部106年4月12日台內地字第106041
06 1429號函釋可知，承租國有耕地之承租人應自任耕作，違反
07 者出租人自得終止租約。上訴人之前手吳耀南於94年間與余
08 明澄及鄭田村簽訂合作經營契約，將系爭土地部分轉租予余
09 明澄及鄭田村，由余明澄及鄭田村於系爭土地興建溫室種植
10 蘭花，吳耀南業已違反租約未自任耕作。嗣吳耀南將系爭土
11 地承租權利轉讓與上訴人，系爭合營契約效力及於繼受人即
12 上訴人，上訴人與被上訴人於105年10月20日簽訂系爭租約
13 後，系爭土地仍係由余明澄及鄭田村種植蘭花，上訴人並未
14 在系爭土地上自任耕作之事實，有鈞院另案民事判決、台灣
15 嘉義地方檢察署檢察官106年度偵字第2252、2336號不起訴
16 處分書中認定之事實可稽。依系爭合營契約第4條約定可知
17 ，由鄭田村向吳耀南承租系爭土地興建溫室種植蘭花，吳耀
18 南僅提供土地，鄭田村支付以興建溫室實際丈量面積以室內
19 坪計算每坪300元之金額予吳耀南，其餘收益歸鄭田村所有
20 ，吳耀南不負責營虧及資金，足認系爭合營契約為土地租約
21 ，其效力並及於吳耀南與鄭田村之繼承人或受讓人。嗣因吳
22 耀南與鄭田村因對於系爭合營契約屆期日之認知不同衍生爭
23 議，在鄭田村提告吳耀南竊佔、毀損案件中，依吳耀南於另
24 案偵查案件中之陳述，可知吳耀南將系爭土地轉租予鄭田村
25 、余明澄使用後，吳耀南未經鄭田村同意，於106年2月13
26 日將鄭田村置於溫室內之蘭花搬出，於106年2月15日更換
27 溫室鑰匙，吳耀南自106年2月13日起至106年8月7日止
28 使用鄭田村之溫室，足認上訴人違反兩造系爭租約約定，未
29 自任耕作。另據上訴人於另案偵查案件偵查中指稱，經其委
30 請吳耀南發存證信函通知鄭田村前來協商系爭合營契約到期
31 續約事宜，鄭田村均未出面，上訴人即認鄭田村對於系爭合

營契約之屆期日為106年1月1日沒有異議，依據系爭合營契約約定屆期日到期後上訴人即將溫室收歸自己使用等語，可知上訴人對於吳耀南將系爭土地轉租乙事知之甚詳；況吳耀南亦自承系爭合營契約中關於租約期限之年份記載係由上訴人更改填寫，益徵上訴人早已知悉吳耀南將系爭土地轉租予鄭田村、余明澄乙事，則上訴人自吳耀南受讓系爭土地之承租權後並未自任耕作，違反租約約定，被上訴人乃於107年1月31日終止系爭租約，被上訴人終止租約乃合法有據，被上訴人並訂於107年2月23日辦理點交收回土地，上訴人已於107年2月2日收受上開終止租約之函文，系爭租約已因上訴人違反契約約定而終止，兩造租約關係已不存在等語，資為抗辯。

四、經查，本件坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○ ○號之土地為中華民國所有，被上訴人財政部國有財產署南區分署為管理機關。上訴人之配偶吳耀南於95年12月14日向被上訴人嘉義分處承租土地約0.407987公頃，租期原自95年10月11日至101年12月31日，嗣後再續約10年。嗣後，上訴人黃美逢與其配偶吳耀南向被上訴人嘉義辦事處申請辦理將前開租約承租人的名義變更為上訴人，兩造遂於105年10月20日簽立系爭租約，租期自105年4月7日起至111年12月31日止。另吳耀南在於94年間即與訴外人鄭田村簽立合作經營契約，由吳耀南提供系爭土地，鄭田村出資興建溫室、工作室栽植蘭花，收益分配為鄭田村以其興建溫室之實際丈量面積以室內坪計算，每坪每年300元給予吳耀南，其餘收益均歸鄭田村所有，盈虧與吳耀南無關。而吳耀南於106年2月13日將鄭田村之蘭花搬出上述溫室，嗣後於106年11月前某日，上訴人向另訴外人吳啟明購買蘭花種苗，再請吳耀南管理、種植。被上訴人嘉義辦事處則於107年1月31日以台財產南嘉三字第10731002310號函，通知上訴人依兩造租約四、其他約定事項第20點第8款約定，終止雙方租賃關係，上開通知於107年2月2日已送達給上訴人收受。上情為兩造所不爭執之事實

01 【詳原審卷第201頁】。本件兩造的爭點僅為：(一)被上訴人
02 依兩造租約第四條第(六)點、第(二十)點第8款之約定，
03 終止系爭租約，有無理由？(二)上訴人請求確認系爭租約存在
04 ，有無理由？

05 五、再查，本件系爭土地面積約0.407987公頃，原係由上訴人之
06 配偶吳耀南於95年12月14日向被上訴人嘉義分處承租，而吳
07 耀南於取得承租權後，旋即於94年間與余明澄及鄭田村簽訂
08 合作經營契約，將系爭土地的一部分，其中360坪及340坪
09 分別提供給訴外人余明澄及鄭田村使用，讓余明澄及鄭田村
10 在該土地上興建溫室、種植蘭花，而吳耀南則每年向余明澄
11 及鄭田村分別收取營利金額108,000元、102,000元。又依
12 合作經營契約第4條約定，吳耀南僅提供土地，而余明澄及
13 鄭田村支付以實際丈量面積室內坪計算，每坪300元之金額
14 給予吳耀南，其餘收益歸余明澄、鄭田村所有，吳耀南不負
15 責營虧及資金，因此，可認為上揭合作經營契約，在實際上
16 乃為土地的租約。其中，吳耀南與鄭田村所簽立之合作經營
17 契約書，第六條載明約定合作期間為12年，雖然契約書內所
18 附記之期間載為「民國94年12月31日至106年1月1日」【
19 詳原審卷第33至35頁】，然依契約書上載明約定合作的期間
20 為12年，故契約書上所附記之「至106年1月1日」，應係
21 因誤算而誤載，實際12年的合作期間屆滿日期應該是至106
22 年12月30日。另外，吳耀南與余明澄所簽立之合作經營契約
23 書，第六條載明約定合作期間為15年，期間自94年9月30日
24 起，至109年9月29日止【參原審卷第27至29頁】。

25 六、本件系爭土地在於吳耀南承租期間，因為吳耀南與余明澄及
26 鄭田村簽訂合作經營契約，將系爭土地其中360坪及340坪
27 的土地分別提供給余明澄及鄭田村興建溫室種植蘭花，並由
28 吳耀南收取營利金，其行為無異等同於是違約轉租，未自任
29 耕作。嗣後吳耀南在於105年4月7日將系爭土地的承租權
30 轉讓與上訴人黃美逢，雖然另由上訴人黃美逢於105年10月
31 20日與被上訴人訂立國有耕地租賃契約書，約定租賃期間自

01 105 年 4 月 7 日 起 至 111 年 12 月 31 日 止 【參原審卷第 87 頁】
02 ；但是，上訴人黃美逢於 105 年 4 月 7 日 起 至 105 年 10 月 20
03 日 之 期 間，本 人 並 未 在 系 爭 土 地 上 自 任 耕 作，且 配 偶 吳 耀 南
04 於 105 年 6 月 16 日 以 嘉 義 彌 陀 郵 局 第 000104 號 存 證 信 函 通 知
05 鄭 田 村，在 存 證 信 函 中 載 明 「… 立 約 時 貴 我 雙 方 曾 口 頭 約 定
06 『 合 約 到 期 後 價 格 另 議 』… 台 端 若 有 善 意，八 月 三 十 日 請 至
07 本 人 住 所 修 改 合 約，本 人 願 居 中 協 調，台 端 若 執 意 不 願 修 改
08 ，也 可 依 台 端 之 意 至 國 有 財 產 署 檢 舉，任 國 家 收 回，介（屆
09 ）時 將 由 地 主 巨 石 擋 路，終 止 合 約」【詳參原審卷第 247 至
10 249 頁】。則參諸上述存證信函內容，可證明在 105 年 6 月
11 16 日 前 後 期 間，系 爭 土 地 上 之 溫 室 仍 然 是 由 訴 外 人 鄭 田 村 在
12 使 用，而 且 吳 耀 南、黃 美 逢 二 人 均 知 悉 有 違 法 轉 租、未 自 任
13 耕 作 之 事 實。雖 然 吳 耀 南 於 105 年 4 月 7 日 將 本 件 系 爭 土 地
14 的 承 租 權 轉 讓 與 黃 美 逢，並 由 黃 美 逢 另 於 105 年 10 月 20 日 與
15 被 上 訴 人 訂 立 國 有 耕 地 租 賃 契 約 書，但 是，此 舉 不 過 是 假 藉
16 以 上 訴 人 黃 美 逢 之 名 義 來 承 租 國 有 土 地，在 實 際 上 系 爭 國 有
17 土 地 仍 然 是 由 吳 耀 南 主 導 管 理，而 用 以 履 行 吳 耀 南 與 余 明 澄
18 、鄭 田 村 間 前 所 簽 訂 之 合 作 經 營 契 約，並 非 係 由 黃 美 逢 本 人
19 自 任 耕 作。

20 七、復查，上訴人黃美逢於 105 年 10 月 20 日 與 被 上 訴 人 簽 訂 國 有
21 耕 地 租 賃 契 約 書 以 後，訴 外 人 鄭 田 村 迄 至 於 106 年 2 月 13 日
22 仍 然 在 系 爭 土 地 上 種 植 蘭 花，黃 美 逢 本 人 仍 然 未 自 任 耕 作。
23 上 訴 人 黃 美 逢 雖 然 陳 稱 伊 自 105 年 10 月 20 日 與 被 上 訴 人 簽 訂
24 系 爭 租 約 前，吳 耀 南 即 已 經 將 系 爭 土 地 上 溫 室 收 回，將 裡 面
25 的 蘭 花 全 部 清 空，包 含 土 地 點 交 給 上 訴 人，當 時 即 已 無 人 在
26 系 爭 溫 室 工 作 云 云。惟 查，鄭 田 村 以 支 付 營 利 金 之 方 式，向
27 吳 耀 南 承 租 系 爭 土 地 興 建 溫 室 種 植 蘭 花，所 約 定 的 期 間 乃 為
28 12 年，嗣 因 吳 耀 南 與 鄭 田 村 二 人 因 為 租 期 認 知 不 同 而 衍 生 爭
29 執，在 於 鄭 田 村 提 告 吳 耀 南 竊 佔、毀 損 的 案 件 中，吳 耀 南 曾
30 陳 稱：「我 確 實 有 將 蘭 花 搬 出，但 那 是 我 受 現 地 主 黃 美 逢 之
31 託，要 管 理 這 塊 土 地，因 為 我 在 半 年 前 即 105 年 6、7 月 間

，就有寄存證信函跟鄭田村表示合約到期，協商續租合約內容，若不協商就巨石封路結束合作關係，鄭田村置之不理，地主就認定依合約到期日合作關係結束，另外鄭田村另一棟溫室的承租人余明澄的員工在106年2月13日原本就陸續將溫室蘭花搬出，…，我只是單純的管理，依地主的意思管理經營，更換溫室門鎖，我沒有恐嚇，只是停約要讓鄭田村知道」【詳原審卷第147頁】。則參諸吳耀南上揭陳述可知，本件系爭土地，原已由吳耀南轉租給予鄭田村、余明澄使用，嗣後，吳耀南未經鄭田村同意於106年2月13日將鄭田村之全部蘭花搬出，致衍生爭執，而遭鄭田村提告吳耀南竊佔、毀損；而另一棟溫室的承租人余明澄所種植的蘭花，則是在106年2月13日始由余明澄的員工將溫室蘭花搬出。顯見，本件上訴人黃美逢於105年10月20日與被上訴人簽訂國有耕地租賃契約以後，迄至於106年2月13日前之期間，本人仍然未依約定在系爭土地自任耕作。因此，上訴人上述陳稱伊自105年10月20日與被上訴人簽訂系爭租約前，吳耀南即已經將系爭土地上溫室收回，將裡面的蘭花全部清空，包含土地點交給上訴人，當時即已無人在系爭溫室工作云云，顯非實情，不足採信。

八、綜據上述，上訴人承租系爭國有土地，自105年4月7日起至106年2月13日前之期間，上訴人本人均未曾自任耕作。而查，兩造租約第四條第(六)點、第(二十)點第8款約定：租賃耕地，承租人應自任耕作種植農作物（或畜牧）之用；不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一者，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：…8、承租人違背本租約約定時…。此有兩造所訂立之國有耕地租賃契約書載明可稽【詳原審卷第87頁】。又查，所謂自任耕作，乃係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人非於承租之土地供自己從事耕作，即構成出租機關得終止租約之事由。而查，兩造就系爭土地簽訂租約，租期自105年4月7日起至111年12月31日止；

然查，自105年4月7日起，至106年2月13日前之期間，上訴人黃美逢本人均未自任耕作。而且，系爭土地的承租人雖然變更為黃美逢，但實際上，系爭國有土地仍是由吳耀南主導管理，用以履行吳耀南與余明澄、鄭田村所簽立之合作經營契約，提供予余明澄、鄭田村種植蘭花，非係由上訴人黃美逢本人自任耕作。縱然上訴人陳稱伊係雇請吳耀南管理種植云云；惟按，兩造所簽訂之國有耕地租賃契約，乃約定上訴人黃美逢本人應自任耕作，上訴人既係以承租被上訴人所管理之國有土地為耕作，即應自任耕作，倘其以每月支付薪資的方式，長期雇用吳耀南代為耕作，在性質上係以資本經營農業，屬內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函釋所載之承租人將承租耕地作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體之情形，並非係屬兩造所訂租約第四條第(六)點及國有耕地放租實施辦法第12條所稱之自任耕作。又上訴人與被上訴人於105年10月20日簽訂系爭租約以後，系爭土地仍係由訴外人余明澄及鄭田村種植蘭花，上訴人並未在系爭土地上自任耕作，事甚顯然。因此，本件被上訴人依據兩造租約第四條第(六)點、第(二十)點第8款之約定，於107年1月31日以台財產南嘉三字第10731002310號函通知上訴人終止租賃契約，乃於法有據，為有理由。又查，上開通知已於107年2月2日送達給上訴人收受，本件兩造系爭租約之法律關係，業經被上訴人合法終止而不存在，因此，上訴人訴請確認系爭租約關係仍存在，顯屬無理由，自不應准許。原審駁回上訴人之請求，認事用法，均無違誤，上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，屬無理由，不應准許，應駁回其上訴。

九、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日

02 民 一 庭 審 判 長 法 官 洪 嘉 蘭

03 法 官 曾 文 欣

04 法 官 呂 仲 玉

05 上 列 正 本 證 明 與 原 本 無 異 。

06 本 判 決 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日

08 書 記 官 吳 念 儒