

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1123號

原告 陳却
訴訟代理人 黃茂松律師
複代理人 林雅鳳
訴訟代理人 黃勃叡律師
被告 徐隆秀
徐鉀秀
徐清青
徐堂閔
徐鎮秀
徐鑫秀
徐榜秀

共同

訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，經彰化縣政府移送前來，本院於民國109年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號、同段70-22地號及同段70-60地號土地所訂之私有耕地租約不存在。

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號面積16,008平方公尺、同段70-22地號面積4,405平方公尺，以及同段70-60地號面積276平方公尺等土地上之地上物全部剷除，並將上開土地返還原告。

本判決第二項於原告以新台幣12,272,452元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣36,817,356元為原告供擔保後，得免為假執行。

訴訟費用由被告共同負擔。

事實及理由

一、原告聲明求為判決：①確認兩造間就坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號，面積4,405平方公尺、同段70-21地號，面積16,008平方公尺及同段70-60地號、面積276平方公尺等3筆

土地所訂之耕地租約（即彰化他字第40號）租賃關係不存在。
②被告等7人應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號、同
段70-21地號及同段70-60地號等3筆土地上之地上物全部剷
除，並將土地返還原告。③願供擔保請准宣告假執行。主張
略以：

（一）因被告等7人有違反耕地三七五減租條例第17條第1項第2款
「承租人放棄耕作權時」，及同條第1項第4款「非因不可抗力
繼續一年不為耕作時」等情事，原告終止兩造間之系爭耕地
租約，則兩造就系爭3筆耕地之耕地租約是否存在，顯致
原告就其所有系爭3筆耕地私法地位有受侵害之危險，且此
項不明確得以確認判決予以排除，自有提起確認判決之法律
上利益存在。坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號、同段70
-21地號及同段70-60地號等3筆系爭土地，原告於民國91年9
月30日以贈與為原因取得全部所有權，前依耕地三七五減租
條例之規定，出租予被告等7人耕作（租約期間自98年1月1
日至103年12月31日），嗣被告單獨申請登記續約。原告分
別於103年10月13日、103年11月28日等日多次前往現場勘查
，亦於107年3月6日會同訴外人林瑞昭一同前往現場，發現
被告徐鉀秀、徐鑫秀任令系爭耕地荒蕪廢耕，雜草叢生，顯
已違反耕地三七五減租條例第17條第1項第2款、同條第1項
第4款，及土地法第115條等規定。另所謂「不可抗力」，係
指不能預見或不能控制之結果，本件排水不良，承租人自可
要求出租人改善土地狀況，俾得以使土地適合耕種，尚非不
可抗力而不為耕作之正當理由，且查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，出租人均得依耕地三七五減租條例第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年台上
字第1856號判例參照）。原告分別以104年2月10日永和郵局
第71號存證信函及107年7月10日員林中正路郵局第174號存
證信函通知被告等7人，作為終止雙方租約之意思表示，惟
被告等均置之不理，仍未將承租之3筆耕地交還予原告，原

告迫不得已，先後向彰化縣溪州鄉公所耕地租佃委員會申請調解及向彰化縣政府耕地租佃委員會申請調處，均未獲結果。原告既已於107年7月10日以員林中正路郵局第174號存證信函終止租約，被告就系爭3筆耕地即無占有之權源。原告以本起訴狀繕本之送達予被告，再次作為終止系爭耕地租約之意思表示，系爭耕地租約既經終止，原告自得依耕地三七五減租條例第17條第1項第2款及第4款、民法第767條規定，訴請被告應將系爭3筆耕地上之地上物全部剷除，並返還系爭3筆耕地予原告。

(二)原告向行政院農業委員會林務局農林航空測量所申請調取系爭3筆土地之航空照片，根據影像上之特徵型態、組織紋理與灰度值等狀況，可判定系爭3筆耕地自93年3月間起即荒廢至107年7月間，長達14年之久，均無積極從事農業行為。另依農委會林務局農林航空測量107年5月27日之航空照片，可看出系爭3筆土地面臨公路部分（彰化縣○○鄉○○路旁），有剛翻土之地貌，對比另11張從96年10月24日至106年10月23日之航空照片，更可證系爭3筆土地面○○○鄉○○路旁之部分，確實於107年5月27日前，均係荒蕪而雜草叢生，廢耕期間長達10年以上。系爭3筆耕地上目前部分種植檸檬樹苗，係被告等人在接獲原告於107年7月10日所寄發之存證信函後，臨訟前連夜補種，仍不能推翻被告等人已荒廢多年，使承租之系爭3筆耕地閒置廢耕長達1年以上之事實。另依原告於107年6月28日下午4時10分許與被告徐青青、徐隆秀之對話內容「（原告：他幾年沒種了？我來巡很多次了，都沒在種）徐青青：就跟妳說現在種檸檬了（原告：現在是現在，但是前幾年的時候…101年我就看荒廢了，他大概荒廢幾年了？）徐青青：不記得了，不記得幾年了…（原告：大約幾年了？就萬景旁邊那一塊，那荒廢幾年了？）徐隆秀：那時候有種2年稻田，種完後就沒有…（原告：近10年了吧！那個竹子種下去…）徐青青：可能沒有10年…（原告：沒有10年，那是幾年？）徐青青：可能5、6年了吧（原告：5

、6年了？）徐隆秀：差不多啦！」等語，足見系爭土地廢耕已達5、6年以上。原告於108年8月7日前往現場，發現系爭3筆土地臨公路部分，又繼續廢耕多時，已看不見被告等人臨訟所補種之檸檬樹苗，另觀諸鈞院向台灣電力股份有限公司彰化區營業處調取系爭3筆土地之電費資料明細表，僅有104年3月之計費度數：758，應繳總金額新台幣（下同）1,983元、104年5月之計費度數：2227，應繳總金額8,526元、104年7月之計費度數：957，應繳總金額2,714元，其餘均為基本度數，亦即104年3月至7月電錶有運轉，所以此5個月有耕作。

(二)依彰化縣北斗鎮公所108年12月24日北鎮農字第1080018050號函暨其附件記載，系爭耕地僅辦理101年第2期、102年第2期、103年第2期、104年第2期之休耕，105年迄今則無任何休耕申請之紀錄，參照行政院農業委員會臺中區農業改良場之網頁內容，第2期稻作之耕作時間係從每年7月底至當年11月中旬，系爭耕地辦理休耕之時間，分別為101年7月底至同年11月中旬，101年第2期、102年7月底至同年11月中旬，102年第2期、103年7月底至同年11月中旬，103年第2期、104年7月底至同年11月中旬，104年第2期。然102年5-7月、103年1-7月、105年1月至107年7月，此等期間均非被告辦理休耕期間，惟系爭耕地之用電度數均約為基本度數40度。再依彰化縣北斗鎮公所108年12月24日北鎮農字第1080018050號函暨其附件關於休耕期間之記載，以及被告徐鉀秀於108年8月21日言詞辯論期日當庭自承：「我在該段期間種水稻，所以電費比較高，其他期間是休耕或種綠肥或其他作物雜糧，不用那麼多水、不用抽太多水，電費比較少。」等語，可知被告似應於104年3-7月之第1期稻作期間有進行耕作，故系爭耕地於104年3-7月之第1期稻作期間用電，始分別有758度、2,227度、957度之計費度數，可證用電約為基本度數40度之期間，即屬無耕作事實之期間。況且依證人姚國隆自102年起，多年來陪同原告巡視系爭耕地，發現系爭耕地鄰近省

道台一線之一側，與系爭耕地上之其他部分相比，雜草叢生，無任何耕作跡象，且103年10月12、13日照片、107年3月6日照片，確實與證人姚國隆至系爭耕地時所見相符，無任何耕作跡象。另依GOOGLE地圖於100年3月、101年8月、105年8月、106年5月之街景照片，現場樹木雜草叢生，並未管理，系爭土地鄰近省道台一線之一側自100年起已無耕作事實，即是廢耕。依行政院農業委員會林務局農林航空測量所函附航照圖，同樣可證無耕作跡象，而前開照片所示期間，亦非被告申請辦理休耕期間，可證系爭土地鄰近省道台一線之一側，並無耕作之事實，其中100年3月至102年7月、105年1月至107年7月，未耕作之期間均已逾1年以上，足證被告辯稱僅係休耕未放棄耕作云云，純屬臨訟杜撰之詞，不足採信。

(四)依被告徐鉀秀稅務電子閘門財產所得調件明細表及勞保與就保資料，被告徐鉀秀於102年1月1日至108年10月18日任職東陽穀物股份有限公司，另於104年、105年間，同時於台明重工實業有限公司兼職並領有薪資所得，於106年、107年間，於飛牛交通有限公司兼職從事計程車司機並領有營利所得，足證被告徐鉀秀自102年1月1日起已放棄耕作，改以受雇他人或從事營利計程車為營生，且被告徐鉀秀自104年起，除任職東陽穀物股份有限公司外，另先後於台明重工實業有限公司、飛牛交通有限公司兼職，客觀上已無可能從事耕作，此與彰化縣農會108年10月25日彰縣農務字第1080003768號函記載被告徐鉀秀無農會會員身分等語相符。另依被告徐鑫秀稅務電子閘門財產所得調件明細表及勞保與就保資料，被告徐鑫秀早於102年1月1日前，即投保於彰化縣木工業職業工會，且依彰化縣農會108年10月25日彰縣農務字第1080003768號函，被告徐鑫秀無農會會員身分，可知被告徐鑫秀非以耕作系爭耕地營生。且依個人戶籍資料查詢結果記載，被告徐鑫秀早於99年11月30日即遷居嘉義市迄今，系爭耕地坐落彰化縣溪州鄉，被告徐鑫秀顯無可能為了耕作而往來嘉義市及彰化縣溪州鄉二地，足證被告徐鑫秀自99年11月30日

01 起迄今，主觀上確實早已放棄耕作系爭土地之意思，且客觀
02 上繼續不從事耕作多年。

03 (五)被告等人於107年10月30日彰化縣政府耕地租佃委員會第18
04 屆第6次大會中辯稱「…實際上大部分田區種植水稻，只有
05 鄰路一處因灌溉、排水有問題並符合政府獎勵休耕，有申請
06 休耕即作友善耕作栽培種植，並無不為耕作之事實」等語，
07 與事實不符，且迄今未舉證以實其說。按耕地三七五減租條
08 例所保障者，乃農地承租人之耕作權，為免農地承租人喪失
09 土地後，失去賴以維生之能力，始對出租人收回耕地之條件
10 加以限制，苟農地承租人實際上已不靠耕作農地為生，又無
11 耕作收益意願時，即應許地主收回承耕地，否則農地承租人
12 動輒以申請休耕之方式規避不繼續耕作之事實，不但對於地
13 主有失公允，亦與耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之
14 規定不符，因此配合休耕之政策及前開法律之規定，對於承
15 耕之農地承租人而言，休耕應至多以1年一期為原則，如有一
16 期休耕，另一期則應恢復耕作，如連續兩期以上不為耕作
17 致休耕期間長達1年以上者，即應認符合耕地三七五減租條
18 例第17條第1項第4款所規定「非因不可抗力繼續一年不為耕
19 作」地主得收回土地之要件，至於鄉鎮公所核准休耕，僅為
20 是否發給休耕補助之措施，不能作為農地承租人違反耕地三
21 七五減租條例第17條第1項第4款規定之理由（台灣桃園地方
22 法院95年度訴字第515號民事判決參照）。

23 (六)被告等人辯稱其繼續1年不為耕作，係因系爭土地積水，不
24 可抗力所致，惟所謂不可抗力，係指人力所不能抗拒之事由
25 ，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免者。系爭土地
26 積水係天候因素造成，而天候陰雨或日曬，本屬日常氣候變
27 化所致，為從事農耕者所能預期，而耕地是否可能因積水以
28 致無法耕作，與耕地是否排水良好有關，此種積水情狀並非
29 不得透過改良排水設施或其他改良之方式而加以改善，況被
30 告等人並未舉證證明系爭土地之積水狀況有何人力所無法改
31 善之狀態，其空言抗辯係不可抗力所致，自無可取。

01 (七)被告7人是共同承租系爭3筆土地，並未約定範圍，這從契約
02 書就可以看出來，且歷次訂約及調解、調處當中都沒有提到
03 分管，而且調解、調處只有被告徐鉀秀發言，是到履勘現場
04 時才說被告有各自分管的範圍，分管圖在歷次的調解、調處
05 中均未提出，因此原告否認被告所稱分管契約。依行政院農
06 業委員會林務局農林航空測量所函附104年10月18日航照圖
07 ，土地後方有在耕作種水稻，但臨中山路的這半部沒有在耕
08 作；105年11月13日航照圖則同樣是後半段有耕作，前半段
09 沒有耕作，而且雜草叢生；106年10月23日航照圖顯示後半
10 部種水稻，前半部都沒有種，此張照片更清楚看到都是雜草
11 、雜木還有自然生長的竹子；107年5月27日航照圖則是後半
12 部有種水稻，前半部被告整地後補種檸檬樹，雜木、雜草、
13 竹子通通不見，剩下矮矮的檸檬樹，這是在107年4月7日調
14 解後才補種的。另原告否認被告所提航照圖之真正，應以法
15 院調閱的航照圖為準。原告主張廢耕的是徐鉀秀與徐鑫秀2
16 人，但終止效力及於整份租約等語。

17 二、被告聲明求為判決原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不
18 利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略以：

19 (一)耕地三七五減租條例第17條第1項第4款所稱「繼續1年不為
20 耕作者」，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在
21 客觀上繼續不從事耕作，任令承租地荒蕪廢耕之情形而言，
22 倘承租人僅係配合農業政策及維護地力而為休耕，其主觀上
23 並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼續1年不為耕作之規
24 定有間（最高法院97年度台上字第254號判決意旨參照）。
25 另按配合政府稻田轉作計畫休耕經核定有案者，無耕地三七
26 五減租條例第17條第4款規定之適用（內政部79年11月19日
27 （79）台內地字第848494號公函意旨參照）。所謂「繼續1年
28 不為耕作」，應限縮為承租人主觀上已無意從事農作，客觀
29 上亦停止耕作；若是農政單位考慮國際貿易自由化、農業生
30 產之成本與競爭力等各項因素，推行「休耕」政策，客觀上
31 實係政府建議並獎勵農民暫停一定程度之耕作，自屬訂立租

01 賃時所無法預料，不宜僅由承租人承擔其風險。此際，耕地
02 承租人配合政策而休耕，即與耕地三七五減租條例第17條第
03 1項第4款「繼續1年不為耕作」情節有別。

04 (二)被告等自承租系爭耕地以來，未曾絲毫懈怠棄農作於不顧，
05 此由103年10月2日、105年5月19日、105年11月13日行政院
06 農業委員會林務局農林航空測量所航照圖，其上地貌明顯呈
07 現秩序排列，每個區塊間並有田埂、灌溉排水溝渠間隔，實
08 可清楚判斷種植稻作，系爭耕地緊鄰大馬路旁一處亦植有果
09 樹、竹木等農作，惟因該部分存在灌溉、排水不良問題，被
10 告等前曾申報休耕並獲公所核准在案，主觀上並無放棄耕作
11 權之意，且於107年4月7日翻耕整地，友善栽培種植檸檬樹
12 ，經溪州鄉公所派員至系爭耕地勘查結果，會勘紀錄亦作出
13 「地面上有耕作事實」之結論，亦經耕地租佃委員會調解程
14 序出席委員一致認定「出租人所提供之佐證照片，尚無法認
15 定達耕地三七五減租第17條第1項第4款『非因不可抗力繼續
16 1年不為耕作』之情事，應讓承租方繼續承租。」，且從107
17 年5月27日航照圖，可清晰看出當時已整地完成，並種植檸
18 檬樹苗，可見被告並不是在107年7月10日接到存證信函後，
19 才連夜補種。另對於原告所提出103年10月13日、103年11月
20 28日、107年3月6日之照片，形式上真正不爭執，但被告依
21 「調整耕作制度活化農地計畫」向溪州鄉公所申請辦理103
22 年2期轉契作休耕期間，自不得以上開照片逕為被告不利之
23 認定。另107年3月6日現場拍攝之2張照片，乃系爭耕地翻耕
24 前之情形，自難以當日現況逕論斷系爭耕地久未耕作，且自
25 103年10月13日拍攝第一張照片以來，至107年3月6日所拍攝
26 最後一張照片止，期間長達數年，原告為何均未拍攝其他照
27 片主張被告廢耕事實，此舉亦與常理有違，足見原告顯係故
28 意趁系爭土地休耕、翻耕之際，拍攝照片混淆事實而為對己
29 有利之主張。

30 (三)原告雖於104年2月10日及107年7月10日寄發存證信函通知被
31 告等因違反三七五減租條例等相關規定作為終止雙方租約之

01 意思表示，惟被告等人亦分別於104年3月12日以烏日郵局存
02 證號碼第36號及107年7月14日溪州郵局存證號碼第36號回覆
03 原告並無不為耕作之事實。對於原告提出之錄音譯文及錄音
04 光碟之形式上真正不爭執，惟錄音光碟係107年6月28日所錄
05 製，倘被告等真有廢耕情事，何以原告未在其向溪州鄉公所
06 租佃爭議調解申請書及向彰化縣政府申請調處時加以提出？
07 況參錄音譯文內容，被告徐隆秀及徐青青均無陳述被告徐鉀
08 秀有廢耕之情事，且被告徐青青所謂「可能5、6年了吧」是
09 指被告徐鉀秀種麻竹種錯了，5、6年沒有收成，並不是廢耕
10 ，此與錄音中被告徐隆秀有謂「之前有種竹子」等語相符，
11 且被告徐隆秀另謂「草長那麼高是故意的，要做有機肥」等
12 語，亦足佐證被告徐鉀秀就系爭土地仍有從事農作情事。原
13 告另以電表使用情形主張被告等自104年8月以後至107年4月
14 7日間均廢耕云云，惟用電度數僅係用電量多寡之紀錄，與
15 被告等在主觀上是否確有已放棄耕作權之意思，且在客觀上
16 有繼續不從事耕作任令承租耕地荒蕪之廢耕要件有別，況觀
17 諸卷附台電公司電費資料明細表，自102年5月起至104年1月
18 止，用電計費度數與原告所謂自104年8月以後至107年4月7
19 日間廢耕期間並無所異，自亦難以此作為廢耕與否判斷之唯
20 一依據。

21 (四)依證人姚國隆之證述與卷附照片來看，系爭土地並沒有廢耕
22 、荒廢的情事，草都非常低，且很整齊，上面都有竹籬、椰
23 棗果樹，如果103年就有廢耕的情事，為何這麼多年來提供的
24 的照片只有特定日期，且這段時間是休耕、整地的時期。至
25 於原告所舉桃園地院95年度訴字第515號民事判決係針對租
26 賃權讓與，以及原定三七五租約是否仍有效力乙節而為論述
27 ，與本件是否非因不可抗力繼續1年不為耕作無涉。系爭土
28 地檸檬樹是由徐榜秀跟徐鉀秀共同耕作。被告之間就系爭土
29 地有分管，複丈成果圖編號A1、A2部分，都是徐鉀秀、徐榜
30 秀2人所耕作。依行政院農業委員會林務局農林航空測量所
31 函附104年10月18日航照圖，系爭土地上有竹木，且有在耕

01 作，被告有附航照圖，可證明有在耕作；105年11月13日航
02 照圖及106年10月23日航照圖，可認仍然是有在耕作，後半
03 部有種植水稻，而且有種綠肥、果樹及竹林；107年05月27
04 日航照圖顯示被告整地後改種植檸檬樹，調解是在107年7月
05 而被告是在107年4月就開始種植，並無放棄耕作的意
06 思。被告有按時繳交租金，也有如期繳交基本電費，被告徐鉀秀
07 也在系爭土地的鄰地的旁邊有留設一個工作平台，依航照圖
08 可以佐證被告等人並無如原告所主張之客觀廢耕情事存在，
09 且主觀上也無放棄耕作權的意思。106年5月、105年8月、10
10 1年8月、100年3月之GOOGLE地圖街景所示是綠肥，並非荒廢
11 而，而且有部分果樹，竹林，所以並無原告所述荒廢情形，從
12 空照圖可以看出系爭土地有果樹及竹林，辦理休耕時有種植
13 綠肥。

14 (五)有關勞保資料只是證明有投保勞保事實，跟系爭土地有無從
15 事農耕、是否廢耕無涉。至於是否加入農保與是否從事農耕
16 並無必然關係，因為加入勞保就不能加入農保，且被告也有
17 北斗鎮農會會員資格。原告訴訟代理人所退還的租金是訴訟
18 後的兩期租金，但是訴訟前的租金也是有收。對於彰化縣○
19 ○鎮0000000000段00000地號土地申請休耕期間
20 沒有意見，雖然有休耕但仍要種植綠肥或翻耕，程序是要
21 經過公所派人實地勘查，通過休耕審查後才能獲得休耕補助
22 所以被告徐鉀秀為了配合政府獎勵而休耕，且休耕期間有
23 種植綠肥或翻耕，以充地利，所以並非消極無故不為耕作，
24 任令荒廢。

25 (六)被告徐鉀秀另補充陳述略以：我沒有廢耕，檸檬樹是在107
26 年7月以前和另一共有人徐榜秀共同種植。前地主即原告的
27 配偶有委任我父親代收租金，我父親去世後由我代收，原告
28 均未終止委託，所以每次收成後我就把租金匯給原告，我在
29 匯租金時也有附明細表示每個人各繳多少租金，所以從前地
30 主開始就有分管事實，而且前地主也認同。我在104年3月至
31 7月之期間種水稻，所以電費比較高，其他期間是休耕或種

01 綠肥或其他作物雜糧，不用那麼多水，不用抽太多水，電費
02 比較少。我在103年一、二期全年度、104年的二期（7月到
03 12月）只都有辦理休耕種植綠肥。答辯狀證物一之航照圖照
04 片是105年，土灰色部分是剛翻土過的痕跡，因為我要種植
05 綠肥，所以有翻耕過，我不是種植水稻，所以會跟鄰地不同
06 。我於104年是種植水稻在那裡。我有目前土地現況的照片
07 ，可以證明我現在有在耕作，而且原告也有收租金，原告將
08 租金退還給我，我是否應該去做提存等語。

09 (七)被告徐隆秀補充陳述略以：原告提出107年6月28日之錄音檔
10 ，是我的聲音，但我是說原告沒有欠錢，有沒有要賣，我沒
11 有說徐鉀秀廢耕的事情等語。

12 (八)被告徐青青補充陳述略以：原告提出107年6月28日之錄音檔
13 ，是我的聲音，我是說徐鉀秀有種麻竹，種錯了，是有5、6
14 年沒有收成，並不是說徐鉀秀已經廢耕5、6年等語。

15 (九)被告徐堂閔補充陳述略以：原告訴訟代理人所說的107年6月
16 28日當天我並不在場，是徐隆秀叫我開計程車送原告去高鐵
17 站，坐車時也沒有提到三七五系爭土地的事情，因為他可能
18 不知道我也是三七五租約的承租人之一等語。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土
21 均為原告陳却於91年9月30日取得所有權全部，取得原因為
22 夫妻贈與（卷65-69頁）。

23 (二)坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土
24 出租人陳却，承租人徐隆秀、徐青青、徐鉀秀、徐堂閔、徐
25 鑫秀、徐鎮秀、徐榜秀，雙方定有耕地三七五租約。

26 (三)依卷47頁所示，租約期間為98年1月1日至103年12月31日。

27 (四)兩造之間租佃爭議，前經彰化縣溪州鄉公所耕地租佃委員會
28 、彰化縣政府耕地租佃委員會，調處不成立。

29 四、得心證之理由：

30 (一)按耕地三七五減租條例第20條規定：耕地租約於租期屆滿時
31 ，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。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非於租期屆滿而當然消滅。查原告為坐落彰化縣○○鄉○○段000000000000000000地號土地之所有權人，與被告就系爭土地定有耕地三七五租約，租約期間為98年1月1日至103年12月31日，期滿經彰化縣溪州鄉公所依耕地三七五減租條例第20條核定租約期間自104年1月1日至109年12月31日等事實，有土地登記第一類謄本、台灣省彰化縣私有耕地租約書、彰化縣溪州鄉私有耕地租約異動登記加蓋戳記處等件可憑，且為兩造所未爭執，應堪信為真實，依前揭說明，本件系爭租賃關係於103年12月31日以後仍繼續存在，先予敘明。

(二)原告主張被告徐鉀秀、徐鑫秀二人自100年起，系爭土地鄰近省道台一線之一側已無耕作而廢耕，依GOOGLE地圖於100年3月、101年8月、105年8月、106年5月之街景照片，現場樹木雜草叢生，並未管理，並未繼續耕作，系爭耕地僅辦理101年第2期、102年第2期、103年第2期、104年第2期之休耕，第2期稻作之耕作時間係從每年7月底至當年11月中旬，104年3-7月之第1期稻作期間有進行耕作，用電始有758度、2,227度、957度之計費度數，然102年5-7月、103年1-7月、105年1月至107年7月，此等期間均非休耕期間，系爭耕地鄰近省道台一線之一側，與系爭耕地上之其他部分相比，雜草叢生，無任何耕作跡象，系爭耕地之用電度數均約為基本度數40度，屬無耕作事實之期間，足認100年3月至102年7月、105年1月至107年7月，未耕作之期間均已逾1年以上等語，為被告所否認，答辯稱由103年10月2日、105年5月19日、105年11月13日之林務局農林航空測量所航照圖觀之，地貌明顯呈現秩序排列，每個區塊間並有田埂、灌溉排水溝渠間隔，實可清楚判斷種植稻作，系爭耕地緊鄰大馬路旁一處亦植有果樹、竹木等農作，惟因該部分存在灌溉、排水不良問題，被告等前曾申報休耕並獲公所核准在案，主觀上並無放棄耕作權之意，且於107年4月7日翻耕整地，友善栽培種植檸

01 檬樹，經溪州鄉公所派員至系爭耕地勘查結果，會勘紀錄亦
02 作出「地面上有耕作事實」之結論，亦經耕地租佃委員會調
03 解程序出席委員一致認定「出租人所提供之佐證照片，尚無
04 法認定達耕地三七五減租第17條第1項第4款『非因不可抗力
05 繼續1年不為耕作』之情事，應讓承租方繼續承租。」，且
06 從107年5月27日航照圖，可清晰看出當時已整地完成，並種
07 植檸檬樹苗等語。

08 (三)按耕地三七五減租條例第17條第1項第2、4款「承租人放棄
09 耕作權時」及「承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時」
10 ，併列為出租人得終止租約之法定原因，乃參照當時土地法
11 第114條第2款及第115條分別設有「承租人放棄其耕作權利
12 時得終止之」、「承租人…非因不可抗力繼續一年不為耕作
13 者，視為放棄耕作權利」之規範而為增訂。是該條例第17條
14 第1項第4款所稱之「繼續一年不為耕作」者，係指承租人在
15 主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，
16 任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言。至於所稱「耕作」，依
17 土地法第106條第2項規定包括漁牧，因此施以人工種植稻、
18 麥、茶、桑等、果樹、蔬菜、花卉者，均屬耕作。經查：

19 (1)被告徐鉀秀就坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號土地，
20 曾辦理101年第2期、102年第2期、103年第2期、104年第2
21 期休耕之事實，有彰化縣北斗鎮公所函附查耕作錄表在卷
22 可憑，是以承租人係配合農業政策及維護地力而為「休耕
23 」，其主觀上並無放棄耕作權之意，自與第17條第1項第2
24 、4款之規定不符。故原告主張被告徐鉀秀、徐鑫秀自100
25 年起至104年間放棄其耕作權利或繼續一年不為耕作等語
26 ，尚非有據，未能採信。

27 (2)原告又主張被告徐鉀秀、徐鑫秀二人就系爭土地鄰近省道
28 台一線之一側已無耕作而廢耕，且105年1月至107年7月，
29 未耕作之期間均已逾1年以上等語，此亦為被告所否認，
30 答辯稱被告之間就系爭土地有分管，複丈成果圖編號A1、
31 A2都是徐鉀秀、徐榜秀2人共同耕作種檸檬樹等語。經查

：被告所辯就系爭土地分管位置，本院於108年2月26日至現場履勘時，被告指稱分管位置如簡圖所示（卷一311頁），因原告否認被告之間有分管契約，且原告就種植檸檬樹範圍以外之區域有從事耕作一節並不爭執，故本院僅指示彰化縣北斗地政事務所人員就種植檸檬樹範圍予以測量，並按不同地號分別測量面積，因此測得種植檸檬樹範圍占系爭70-21地號土地即複丈成果圖編號A1部分5925平方公尺、占系爭70-60地號土地即複丈成果圖編號A2部分276平方公尺，有本院勘驗測量筆錄、彰化縣北斗地政事務所土地複丈成果圖即附圖可憑。而原告所指鄰近省道台一線之一側，即系爭70-60地號土地如複丈成果圖編號A2部分面積276平方公尺，以及系爭70-21地號土地如複丈成果圖編號A1部分5925平方公尺土地，有無耕作事實，經向行政院農業委員會林務局農林航空測量所調閱航照圖（註：均為彩色），經提示予兩造辯論後，兩造之意見以及本院之認定，逐一論述如下：

① 104年10月18日航照圖：原告主張土地後方有在耕作種水稻，但臨中山路的這半部沒有在耕作等語；被告答辯稱系爭土地上有竹木，且有在耕作等語。本院比對附圖編號A2、A1部分土地位置，該航照圖顯示該部分土地並無施以人工種植稻、麥、茶、桑、花果、蔬菜之情形，故附圖編號A2部分即系爭70-60地號土地，因未辦理休耕，可認有不為耕作之情形；至於附圖編號A1部分土地，則因被告徐鉀秀已辦理104年第2期休耕，已如前述，不能認為有不為耕作之情形。

② 105年11月13日航照圖：原告主張也是後半段土地有耕作，前半段土地沒有耕作，而且雜草叢生，如果有果樹的話應該會留著，現在都不見了改種檸檬樹，所以應該是自然生長的雜木還有竹子等語；被告則答辯稱仍然是有在耕作，後半部有種植水稻，而且有種綠肥、果樹及竹林等語。本院比對附圖編號A2、A1部分土地位置，該

航照圖顯示該部分土地並無施以人工種植稻、麥、茶、桑、花果、蔬菜之情形，應可認有不為耕作之情形。

③ 106年10月23日航照圖：原告主張後半部種水稻，前半部都沒有種，都是雜草、雜木，還有自然生長的竹子等語。被告答辯仍然是有在耕作，後半部有種植水稻，而且有種綠肥、果樹及竹林等語。本院比對附圖編號A2、A1部分土地位置，該航照圖顯示該部分土地並無施以人工種植稻、麥、茶、桑、花果、蔬菜之情形，同樣可認有不為耕作之情形。

④ 107年05月27日航照圖：原告主張後半部土地有種水稻，前半部土地被告整地後補種檸檬樹，雜木、雜草、竹子通通不見，剩下矮矮的檸檬樹，這是在107年4月7日調解後才補種的等語。被告答辯稱此可顯示被告整地後改種植檸檬樹，被告是在107年4月就開始種植，並無放棄耕作的意思等語。本院比對附圖編號A2、A1部分土地位置，該航照圖顯示該部分土地顯然已經過整地並有種植果樹，可認已有耕作之情形。

由上開①②③之航照圖可證，就系爭70-60地號土地均未有耕作之情形，且地貌均屬相同一致，至少可認自104年10月18日至106年10月23日之間，已繼續二年不為耕作；再由上開②③之航照圖可知，系爭70-21地號如附圖編號A1部分土地，自105年11月13日至106年10月23日之間，有不為耕作之事實。再者，證人姚國隆到庭證述略謂：我陪原告去看，都是靠近馬路這邊沒有在種，107年3月6日我有去現場看，看到的情形與照片相同，其中還有拍到我的車子等語，並有照片可憑，由照片顯示附圖編號A2、A1部分土地位置草木叢生，並無施以人工種植稻、麥、茶、桑、花果、蔬菜之情形，故再由上開證人之證詞及照片等證據，應可認系爭70-60地號土地自104年10月18日至107年3月6日之間，已繼續二年以上不為耕作；系爭70-21地號如附圖編號A1部分土地，自105年11月13日至107年3月6日

01 之間，已繼續一年以上不為耕作。至於被告所提出之空照
02 圖，原告對此既有爭執，因為各該空照圖拍攝的時間為何
03 時，無法確定，故為本院所不採。而被告復未舉證證明附
04 圖編號A2、A1部分土地繼續一年以上不為耕作，有何不可
05 抗力之原因所致，則原告主張被告徐鉀秀、徐鑫秀非因不
06 可抗力而繼續1年以上不為耕作附圖編號A2、A1部分土地
07 之事實，堪以採信。

08 (四)又按承租人承租耕地非因不可抗力繼續一年不為耕作，不問
09 其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依耕
10 地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全
11 部耕地（最高法院84年台上字第1856號民事判例可資參照）
12 。本件兩造所訂定之耕地三七五租約，其中附圖編號A2（系
13 爭70-60地號土地全部）、A1（系爭70-21地號部分土地）之
14 土地既有繼續一年以上不為耕作之事實，已如前述，原告自
15 得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，
16 收回全部系爭耕地。被告雖答辯稱被告之間就系爭土地有分
17 管等語，然此為原告所否認，縱使認為被告內部之間有分管
18 契約，因分管契約在法律上為債權契約，其效力仍不及於非
19 分管契約當事人之原告，自不得以分管契約為由對抗原告，
20 原告仍得收回全部系爭耕地。原告再主張以107年7月10日以
21 員林中正路郵局第174號存證信函通知被告、起訴狀繕本送
22 達予被告，作為終止系爭耕地租約之意思表示等語，經本院
23 闡明後，原告主張以起訴狀繕本之送達予被告為終止系爭耕
24 地租約之意思表示（卷一266頁），則系爭耕地租約既經合
25 法終止，堪認兩造間有關係爭土地之私有耕地租約，於原告
26 終止租約之意思表示達到被告時（被告徐鑫秀為107年11月
27 27日，其餘被告為107年11月26日），發生終止之效力，兩
28 造間就系爭土地之租賃關係已不存在，故原告訴請確認兩造
29 間就系爭土地（包括70-21、70-22、70-60地號土地）所訂
30 之耕地租約租賃關係不存在，即屬有據，故判決如主文第1
31 項所示。

01 (五)原告終止租約後，被告再繼續占用原告所有系爭土地，即屬
02 無權占用，而被告於系爭土地上種植水稻、檸檬樹等地上作
03 物，有本院勘驗測量筆錄可憑，故依民法第767條、第455條
04 規定，原告請求被告應將原告所有系爭土地（包括70-21、
05 70-22、70-60地號土地）上之地上物全部剷除，並將系爭土
06 地返還原告，為有理由，應予准許，故判決如主文第2項所
07 示。

08 (六)就判決主文第二項部分，兩造均陳明願供擔保請准予宣告假
09 執行及免假執行，均合於民事訴訟法第390條、第392條
10 規定，故分別酌定相當擔保金宣告之。

11 (七)本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料，經
12 審酌後，認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論述，併
13 此敘明。

14 (八)末按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉
15 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
16 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
17 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
18 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。耕地三七
19 五減租條例第26條第1項定有明文。然民事訴訟法第77條之
20 23所規定之訴訟費用，除裁判費用外，尚包含其他進行訴訟
21 之必要費用（例如土地測量費等），即屬必要之訴訟費用，
22 因此仍須裁判本件訴訟費用由敗訴之被告負擔。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
24 段。

25 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日
26 民 事 第 二 庭 法 官 陳 弘 仁

27 以上正本係照原本作成。

28 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 3 月 11 日
31 書 記 官 許 雅 涵

