

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2446號

原告 葉日錦

訴訟代理人 郭啟榮律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃秋田律師

複代理人 陳冠華律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國108年5月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認原告與被告間就桃園市○○區○○○段○○○號國有耕地，於一〇七年五月二日前，其租佃關係存在。

確認原告與被告間就桃園市○○區○○○段○○○號國有耕地之租佃關係存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第175條、第178條分別定有明文。經查，被告之法定代理人原為黃偉政，於本件訴訟繫屬中變更為郭曉蓉，並經被告聲請承受訴訟（見本院卷第145至147頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

二、次按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議

01 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
02 條第1項、第2項前段定有明文。查原告主張其就中華民國
03 所有（下稱國有）坐落桃園市○○區○○○段○○○○○ ○○○○
04 ○○○ ○○○○ ○○○○○○ ○號土地之全部權利範圍（以下僅稱
05 號，4筆土地合稱系爭土地）與被告間有簽訂（99）國耕租
06 字第HZ 000000000 號國有耕地租賃契約書（下稱系爭租約）
07 ，然被告以其未自任耕作為由，而認系爭租約無效、被告亦
08 有權終止租約，但原告有所爭執，租佃雙方爰就本件耕地租
09 賃之權利義務關係，向桃園市楊梅區公所耕地租佃委員會申
10 請調解。經桃園楊梅區公所耕地租佃委員會調解不成立後，
11 轉由桃園市政府耕地租佃委員會調處，調處仍不成立，桃園
12 市政府遂依耕地三七五減租條例第26條規定移送本院，有桃
13 園市政府民國107年7月5日府地權字第1070163347號函、
14 桃園市政府耕地租佃委員會「（99）國有耕租字第HZ 000000000 號」
15 ）附卷可稽，是本件業已踐行調解、調處程序，原告提起本
16 件訴訟，程序上尚無不合。

17 三、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
18 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
19 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在
20 ，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱
21 經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受
22 確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例
23 參照）。查兩造間就系爭土地租賃關係之存否有爭執，原告
24 主張依就系爭土地租約存在等情為被告否認，堪認原告法律
25 上地位確有不確定之不利益，而有以訴訟加以確定，並除去
26 其法律上不安之即受確認判決法律上利益，揆諸前開說明，
27 自應認原告有提起本件確認之訴之確認利益存在，合先敘明
28 。

29 四、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
30 之基礎事實同一者者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補
31 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，

01 民事訴訟法第255條第1項第1款、第256條分別定有明文
02 。查：原告起訴時係聲明：「1.確認原告與被告間162-50、
03 167-7號國有耕地，於有償撥用予桃園市所有之前，其租佃
04 關係存在；2.確認原告與被告間就162-7、167地號國有耕
05 地之租佃關係存在。」；嗣於108年5月28日言詞辯論期日
06 當庭更正聲明為：「1.確認原告與被告間162-50、167-7號
07 國有耕地，於107年5月2日有償撥用予桃園市所有之前，
08 其租佃關係存在；2.確認原告與被告間就162-7、167地號
09 國有耕地之租佃關係存在。」（見本院卷第173頁）。經核
10 上開關於聲明1.之變更，僅係就162-50、167-7號國有耕地
11 有償撥用予桃園市之日期部分，補充事實上及法律上之陳述
12 ，揆諸首揭法律規定，應予准許。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：

15 (一)系爭土地原為桃園市○○區○○○段○○○○○ ○○○○ ○號之2
16 筆土地（下稱原162-7、167地號土地），自民國37年起，
17 經原地主王謙發及其繼承人王振南、王家信等人先後出租予
18 原告之祖父、父親葉雲趣，並依耕地三七五減租條例（下稱
19 減租條例）相繼簽訂租佃契約，嗣於84年8月間，由地主王
20 家信與原告簽訂耕地租約，復於86年及97年續訂租約。於98
21 年間，王家信之繼承人因無力繳納遺產稅，乃申請以原162
22 -7、167地號土地抵繳稅款，原162-7、167地號土地遂於
23 99年2月1日登記為國有，並由被告管理。被告於103年10
24 月間依內政部86年5月7日所頒定國有耕地放租實施辦法第
25 8條第2、6、7款規定，歷經勘察現況、審查、核定放租
26 等法定程序後，與原告簽訂系爭租約，適用減租條例，租期
27 自104年1月1日起至113年12月31日止。原告於簽訂系爭
28 租約前，即已在原162-7地號土地遍植柚子樹、火龍果，並
29 以所承租之原167地號土地種植油茶樹為主要作物，且不知
30 地政機關於106年5月9日逕將系爭土地之原162-7地號土
31 地分割為162-7、162-50地號等2筆土地，原167地號土地

01 分割為167、167-7地號等2筆土地。桃園市政府前將162-
02 50及167-7地號規劃為「桃園市楊梅區公九公園用地」，依
03 平均地權條例第11條第3項向內政部申請有償撥用，並應依
04 同條第1項政府應補償耕地承租人，桃園市政府並於106年
05 12月間委託不動產估價師至系爭土地現場查估，當時162-50
06 地號土地栽植柚子樹及火龍果面積達2,293平方公尺，其餘
07 27.6平方公尺為農用工具室及14.36平方公尺之簡易棚架，
08 且未在167-7地號上發現有堆置廢棄物。而桃園市楊梅區公
09 所於107年5月18日在系爭土地現場會勘時，167-7地號上
10 發現堆置之廢棄物，實僅係臨時堆置尚不及清除之雜物；另
11 162-50地號土地鋪設之25平方公尺水泥道路係為收獲水果推
12 車，37平方公尺之簡易棚架則為便利耕作，以堆置農具、肥
13 料或臨時休息之目的，本與法院實務上就「自任耕種」之見
14 解及系爭租約之約定並無扞格。而桃園市政府工務局早於10
15 6年12月20日就已劃設為公園之162-50及167-7地號土地之
16 地上物辦理現場會勘測量，並陸續以公告命地上物所有權人
17 自行拆除地上物，否則即依法強制拆除，且被告乃系爭土地
18 之地主，對系爭土地早經桃園市政府編訂為公園用地，並於
19 106年5月9日就公園預定地之位置，將原162-7地號土地
20 分割出162-50地號土地、原167地號土地分割出167-7地號
21 土地，自難諉稱不知情，竟於106年12月20日經桃園市政府
22 查估、測量地上物之種類、數量後，於107年3月27日突指
23 原告在瑞溪路1段297號附近有鐵皮棚架、鐵皮屋使用，並
24 以桃園市楊梅區公所107年5月18日之會勘結果，指原告違
25 反減租條例應自任耕作之規定而系爭租約無效，顯係脫免其
26 依法補償義務，又桃園市政府耕地租佃委員會亦認定被告未
27 依系爭租約之約定期限命原告回復原狀，並作成系爭租約有
28 效之決議，被告所為實已有違民法第148條第2項誠實及信
29 用方法等語，爰提起本訴，並聲明如主文。

30 二、被告則以：依系爭租約其他約定事項第10點明載租賃耕地承
31 租人應自任耕作種植農作物之用，如需興建相關之農業設施

01 應事先徵得出租機關同意，而162-7地號土地上為雜樹林
02 及草地，162-50地號土地上鋪設水泥道路、水泥地面並搭建
03 鐵棚架、房屋（下合稱系爭地上物）而未全供農用，167地
04 號土地上有廢棄物及焚燒痕跡、167-7地號土地上則堆置廢
05 棄物，均未見有稻作農耕之跡象，被告下轄之桃園辦事處以
06 107年4月9日台財產北桃二字第10736008840號函（下稱
07 8840號函）通知原告，因前開情事，致系爭租約業已無效，
08 且被告亦有權終止；然原告不同意，並申請租佃爭議之調解
09 、調處，惟亦未獲共識，而依減租條例第16條第1、2項，
10 承租人有不自任耕作情事時，自致原訂租約無效。原告就系
11 爭土地未經被告事前同意擅自鋪設水泥地面、搭設鐵皮建物
12 ，未全供農用，且未經被告同意即變更系爭租約原約訂以栽
13 種稻作之使用目的，損害原農地農用之地利而別做他用，致
14 系爭租約無效後方求改善，自有減租條例第16條所定不自任
15 耕作之情事。至原告供稱之柚子樹、火龍果及油茶樹等，少
16 量、稀落、零星且未見可收穫跡象，且多在162-50地號土地
17 上；又原告自承167、167-7地號等2筆土地上種植為油茶
18 樹，顯屬造林而非農耕，並構成不自任耕作情事。另依88年
19 、99年、103年至105年之空照圖，系爭土地（尤其是162
20 -7、167、167-7地號等3筆土地）上早無耕作跡象，倘認
21 有也僅侷限於162-50地號土地上之一角，且162-50地號土地
22 也曾堆有廢棄物，其上鐵皮棚架及水泥道路等亦是103年後
23 方鋪設、搭建。倘原告所述其一、二十年間來均種柚子、火
24 龍果等果樹，於系爭土地上有搬運儲放等需求，則何故至10
25 3年間始未經原告同意搭設鐵皮棚架、房屋及水泥地面道路
26 ，且原告雖稱系爭地上物係農用工具室、搬運作物堆置用，
27 卻未見耕作、搬運之用的各式農具，也未見合法農用設施之
28 相關證明。且依桃園市楊梅區公所撥用不動產計畫書（下稱
29 撥用計畫書）「申撥範圍內其他標的物之處理」欄，楊梅區
30 公所既切結會與原告自行協議地上物之補償等事宜，倘原告
31 之主張為真實，楊梅區公所當與原告處理作物之補償及農用

01 工具室之拆遷等費用，但無其情，反係原告經桃園市政府工
02 務局要求自行移除，足徵該些地上物並非農用，也不合法，
03 而無庸補償，應致系爭租約已全部當然無效，並無待被告以
04 8840號函終止，或有先另向原告為限期改善通知之必要。另
05 依桃園市楊梅區公所375租約租佃爭議調解案會勘記錄、現
06 場照片（下稱上開會勘紀錄、會勘照片）及被告之土地勘清
07 查表、使用現況略圖、照片圖（下分稱上開清查表、使用現
08 況略圖、照片圖）以及原告所自承，系爭土地確有鐵皮棚架
09 及廢棄物等之存在過，且時日非短，復未見原告於裁、採果
10 樹及其果實間，從事稻作之農耕，是原告未依系爭租約履行
11 之義務，以謀其生至明，與減租條例保障弱勢承租人、確保農地農
12 用等之立法目的有違。原告變更系爭土地原約訂為「稻作」
13 之性質，將其面積大部分廢耕，興建各式地上物，堆廢棄物
14 ，並改為種植少量之柚子樹、油茶樹及火龍果等經濟作物，
15 自屬減租條例第17條第1項第4款所定非因不可抗力而繼續
16 一年不為耕作之情，既原告於系爭土地中之一部有消極不予
17 耕作等情，且繼續一年以上，自應許被告以8840號函終止系
18 爭租約。縱被告以8840號函為終止系爭租約意思表示送達尚
19 有疑義，被告亦得聲明以被告民事答辯一狀送達重申終止系
20 爭租約之意思表示。且被告係依系爭租約之其他約定事項第
21 10點認原告未經被告同意擅自增新建地上物，而與原告就堆
22 置廢棄物部分爭執被告有無依系爭租約之其他約定事項第6
23 點通知限期回復原狀，二者態樣有所不同，且被告於勘清查
24 時已為口頭告知。況依系爭租約之其他約定事項第10點，被
25 告實無義務須限期原告回復原狀；另本院另案107年度訴字
26 第2460號判決之判決事實與本案類同，亦認定構成未自任耕
27 作等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第55頁至第56頁、第59頁至第60
29 頁、第104頁至第105頁、第117至第118頁、第140頁至
30 第143頁、第162頁至第163頁、第174頁；調處卷第23頁
31 、第32頁至第43頁）：

01 (一)原 162-7 地號、原 167 地號等 2 筆土地係 98 年 12 月 28 日經王
02 家信之繼承人抵繳稅款，而於 99 年 2 月 1 日登記為國有，登
03 記管理者為財政部國有財產署，實際上則由被告管理。

04 (二)162-50 地號土地係分割自原 162-7 地號土地，167-7 地號土
05 地則分割自原 167 地號土地，分割時間均為 106 年 5 月 9 日
06 ，且原告並不知情。

07 (三)兩造間就系爭土地訂有 HH(99)國耕租字第 3 號國有耕地租
08 賃契約，約定正產物種類為「稻谷」，租賃期間自 99 年 6 月
09 1 日起至 103 年 12 月 31 日止；再於 103 年 10 月 15 日，就系爭
10 土地訂立系爭租約，約定正產物種類為「稻谷」，租賃期間
11 自 104 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日止。

12 (四)系爭租約源自訴外人王謙發與葉雲趣間所訂溪字第 75 號桃園
13 縣楊梅鄉私有耕地租約；其出租人迭為王謙發、王振南、王
14 家信，嗣為被告，承租人迭為葉雲趣及原告。

15 (五)162-50 號其上之系爭地上物均為原告所有。

16 (六)162-50、167-7 地號等 2 筆土地，係桃園市楊梅區公所為公
17 園用地需要，於 107 年 2 月 14 日申請有償撥用該等筆土地，
18 案經桃園市政府於 107 年 2 月 27 日報請財政部國有財產署層
19 轉行政院，該院於 107 年 5 月 2 日以院授財產公字第 000000
20 00000 號函准予撥用在案。

21 (七)於 107 年 5 月 18 日為本件租佃爭議之調解案，經桃園市楊梅
22 區公所前往系爭土地辦理土地戡查，做成內容記載「經現地
23 戡查，頭重溪段 162-7 地號為雜樹林及草地；162-50 地號大
24 部分為果樹，並有水泥道路（25 平方公尺），另鋪水泥地搭
25 建鐵棚架（37 平方公尺）；167 地號種植油茶樹，部分有廢
26 棄物；167-7 地號種植油茶樹及堆廢棄物」之上開會戡紀錄
27 及會戡照片；嗣後系爭土地之現況業已改變。

28 四、原告主張確認兩造間就系爭土地之租賃契約存在等語；被告
29 則以前詞置辯，本院判斷如下：

30 (一)按減租條例第 2 條第 1 項限定耕地地租租額，不得超過主要
31 作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五，其目的在保障

01 承租人免於地主之剝削（最高法院84年度台上字第2672號判
02 決要旨參照）；同條例第9條亦規定：「承租人於約定主要
03 作物生長季節改種其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租
04 。但經出租人同意，得依當地當時市價折合現金或所種之其
05 他作物繳付之。」，可徵耕地租約約定正產物，係因租額以
06 約定正產物全年收穫總量之千分之三七五計算，非謂承租人
07 承租耕地後，不得因氣候、土壤、水利設施、農作物產量等
08 狀況，調整種植其他農作物，而利用耕地種植稻、麥、茶、
09 桑、蔬菜、果樹等供食衣原料之植物，固為農作物，種植花
10 卉、樹種等園藝作物，亦不失為農作物，均合於耕地使用範
11 圍（最高法院87年度台上字第1688號、83年度台上字第1177
12 號、82年度台上字第1096號、第2896號、69年度台上字第96
13 6號判決要旨參照）。經查：

- 14 1. 系爭土地由原告與被告簽訂系爭租約而承租後，被告下轄之
15 桃園辦事處於107年4月9日以8840號函通知原告，因「依
16 本辦事處107年3月27日戡查結果地上物現況為：瑞溪路1
17 段297號附近農作改良物、鐵皮棚架、鐵皮房屋使用」，違
18 反減租條例第16條第1項、系爭租約之其他約定事項第12點
19 ，故系爭租約無效，且原告有未自任耕作且繼續不為耕作之
20 情事，亦違反減租條例第17條第1項第4款、系爭租約之其
21 他約定事項第20點，被告得終止系爭租約。而於107年5月
22 18日，經桃園市楊梅區公所前往系爭土地辦理土地戡查，做
23 成內容記載「經現地戡查，頭重溪段162-7地號為雜樹林及
24 草地；162-50地號大部分為果樹，並有水泥道路（25平方公
25 尺），另鋪水泥地搭建鐵棚架（37平方公尺）；167地號種
26 植油茶樹，部分有廢棄物；167-7地號種植油茶樹及堆廢棄
27 物」之上開會戡紀錄及會戡照片，乃兩造所不爭執，並有
28 8840號函、系爭租約、上開會戡紀錄及會戡照片在卷可查（
29 見調處卷第23頁至第25頁、第32頁至第43頁）。
- 30 2. 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人
31 ；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回

01 自行耕種或另行出租。耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有
02 左列情形之一不得終止：．．．四、非因不可抗力繼續一年
03 不為耕作時。乃減租條例第16條第1、2項、第17條第1項
04 第4款所明定。又系爭租約之其他約定事項第12點約定「適
05 用耕地三七五減租條例之租約，承租人不任耕作或將耕地
06 全部或一部轉讓或轉租於他人時，原訂租約無效。」，系爭
07 租約之其他約定事項第20點則載明「適用耕地三七五減租條
08 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
09 項規定情形之一者，出租機關得終止租約。」，亦有系爭租
10 約在卷可參（見調處卷第23頁）。惟依「桃園市楊梅區公九
11 公園（頭重溪北側）用地」地上物查估之農林作物調查表（
12 下稱上開作物調查表）所載162-50、167-7地號土地之農林
13 作物調查結果，可知於106年12月間，162-50地號土地種植
14 有生植年期11年以上之柚子樹124株及生植年期11年以之火
15 龍果；土地總面積2,234平方公尺，栽種面積2,293平方公
16 尺，另167-7地號土地種植有生植年期4至7年之油茶樹30
17 株，土地總面積145平方公尺，栽種面積75平方公尺，亦為
18 兩造所不爭執，並有上開作物調查表及調查照片在卷可查（
19 見本院卷第44頁至第48頁、第173頁至第174頁），且上開
20 會勘紀錄及會勘照片，亦可見系爭土地上分別種植有果樹、
21 油茶樹等農作物，已如前述。則原告在所承租耕地上雖非種
22 植稻谷，而係種植柚子樹、油茶樹、火龍果等農作物，然依
23 減租條例第9條規定，承租人於約定主要作物生長季節改種
24 其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租，足見承租人並非
25 不得改種租約約定以外之作物，亦即出租人不得據以終止租
26 約，收回耕地，且原告種植柚子樹、油茶樹、火龍果等農作
27 物之行為，仍屬於耕地資源之持續利用與良田地力之維持，
28 依前開說明，應認合於耕地使用目的。是被告辯稱原告未依
29 系爭租約之約定種植稻谷，即屬不自任耕作云云，尚非可採
30 。

31 3.被告雖辯稱162-7地號土地上有雜樹林、草地，167、167

01 -7地號土地上有廢棄物及焚燒痕跡，並無耕作跡象，自屬減
02 租條例第17條第1項第4款所定非因不可抗力而繼續一年不
03 為耕作之情云云。然原告於162-50地號上種植柚子樹面積達
04 1,550平方公尺（124株）、種植火龍果之面積達743平方
05 公尺，作物栽種面積共達2,293平方公尺，佔162-50地號土
06 地總面積達百分之98，而未栽種作物面積僅53平方公尺，其
07 中尚且包含27.6平方公尺之農用工具室（鐵皮房屋）及14.3
08 6平方公尺之簡易棚架，共41.96平方公尺；於167-7地號
09 土地上種植油茶樹面積為75平方公尺（30株），佔土地總面
10 積亦超過一半有餘，有上開作物調查表、調查照片及農業生
11 產設備（施）調查估價表附卷可稽（見本院卷第44頁至第48
12 頁），難認原告有何未自任耕作或廢耕一年以上之情事。又
13 依上開會勘紀錄及會勘照片，固可見其上載明「頭重溪段16
14 7地號」、「頭重溪段167-7地號」之會勘照片內有堆放廢
15 棄物及焚燒痕跡（見本院卷第38頁至第43頁）；惟觀諸本院
16 卷第38頁之「頭重溪段167地號」會勘照片2張與本院卷第
17 42頁左側之「頭重溪段167-7地號」會勘照片2張，可知二
18 者實係完全相同之2張照片，且該「頭重溪段167-7地號」
19 會勘照片2張上已明確以紅色字體註記「頭重溪段-地段：
20 HD06 03,地號：167」，足認前揭2張會勘照片應係167地
21 號土地之會勘照片，此外並無其他167-7地號土地上有廢棄
22 物及焚燒痕跡之會勘照片，且系爭土地之現況業已改變，故
23 上開會勘紀錄記載「167-7地號種植油茶樹及堆廢棄物」固
24 為兩造所不爭，然上開會勘紀錄中既無167-7地號土地上有
25 焚燒痕跡之會勘照片，自難認167-7地號土地上有何焚燒之
26 痕跡。而依前揭2張會勘照片之廢棄物及焚燒痕跡，亦僅為
27 167地號土地之一隅，且上開會勘紀錄亦僅記載「167-7地
28 號種植油茶樹及堆廢棄物」，則原告在167、167-7地號上
29 確有栽種油茶樹，既為兩造不爭執，而植栽作物本無完全密
30 植而不留間隔空間之理，是縱原告於油茶樹間穿插些許未耕
31 作空間，或臨時在土地之一隅堆有廢棄物未及清理、焚燒雜

01 物之行為，均難據此憑信原告有未自任作或已逾一年以上未
02 耕作之情形，被告亦未提出其他積極事證為佐，自難認被告
03 此一抗辯可採。

04 4.另兩造係以原162-7地號、原167地號2筆土地訂立系爭租
05 約，而於106年5月9日經地政機關逕將原162-7地號土地
06 分割為162-7地號（面積32平方公尺）、162-50地號（面積
07 2,346平方公尺）等2筆土地，原167地號土地分割為167
08 地號（面積155平方公尺）、167-7地號（面積145平方公
09 尺）等2筆土地，有系爭租約、系爭土地之土地登記公務用
10 謄本在卷可查（見調處卷第23頁；本院卷第122頁至第125
11 頁），且原告並不知原162-7地號、原167地號土地經地政
12 機關分割為167、167-7、162-7、162-50地號等4筆地號
13 ，乃兩造所不爭（見本院卷第174頁）。而原162-7地號土
14 地分割為162-7地號、162-50地號土地後，該2筆土地之面
15 積大小懸殊，且原告亦不知系爭土地業經分割，則就系爭土
16 地是否有不自任耕作或非因不可抗力而繼續一年不為耕作，
17 因而違反系爭租約或減租條例第16條第1項、第17條第1項
18 第4款之情事，自應就162-7地號與162-50地號（即原162
19 -7地號土地）、167地號與167-7地號（即原167地號土地
20 ）各別為整體觀察，以認定原告就所承租之原167、162-7
21 地號土地有無不自任耕作或廢耕之情事，始合事理之平，亦
22 與減租條例保障弱勢佃農之立法目的相符。而依上開作物調
23 查表、調查照片，162-7地號土地上雖僅有雜樹林、草地，
24 然162-7地號土地之面積僅32平方公尺，162-50地號土地之
25 面積為2,346平方公尺，且其上種植柚子樹、火龍果之面積
26 合計為2,293平方公尺，已達162-50地號面積百分之98；又
27 167-7地號、167地號土地則均係栽種油茶樹，已如前述，
28 足認原告應係不知系爭土地已由原167、162-7地號2筆土
29 地分割為4筆土地，仍以原167、162-7地號2筆土地為耕
30 作之規劃，致形成167-7地號、167地號土地均係栽種油茶
31 樹，而162-50地號土地之栽種面積達總面積百分之98，162

01 -7地號土地上卻僅有雜樹林、草地之情況，自難認系爭土地
02 有非自任耕作或廢耕一年以上之情事。是被告辯稱原告有不
03 自任耕作及非因不可抗力而繼續一年不為耕作云云，應屬無
04 據。

05 5.被告另依系爭土地之88、99、103、104、105年空照圖，
06 辯稱系爭土地上早無耕作之跡象，倘認有耕作，也僅侷限16
07 2-50地號土地之一角，顯有超過一年以上不為耕作之情云云
08 。然系爭租約之租賃期間係自104年1月1日起至113年12
09 月31日止，則系爭土地之88、99、103年空照圖所顯示系爭
10 土地之耕作情況，本與系爭土地於104年1月1日後之耕作
11 情況無涉。又依系爭土地104年5月13日、105年6月16日
12 之空照圖（見本院卷第84頁至第85頁），可見162-50地號土
13 地確實均勻散布綠色作物，167、167-7、162-7地號土地
14 則因空照圖模糊而無從明確認定其上作物之耕作情況；另依
15 被告提出桃園住宅及不動產資訊桃寶網之空照圖（見本院卷
16 第80頁），其上則可見167、167-7地號土地上分布有綠色
17 植物，惟並未顯示拍攝時間；然162-50地號土地種植有生植
18 年期11年以上之柚子樹及生植年期11年以之火龍果，167-7
19 地號土地種植有生植年期4至7年之油茶樹，且167-7地號
20 、167地號土地均係栽種油茶樹，已如前述，則就162-7地
21 號與162-50地號（即原162-7地號土地）、167地號與167-
22 7地號（即原167地號土地）各別為一體觀察，以系爭土地
23 上柚子樹、火龍果、油茶樹之生植年期，足認原告承租系爭
24 土地應無不自任耕作及非因不可抗力而繼續一年不為耕作之
25 情事。

26 (二)而被告雖辯稱原告在162-50地號上鋪建水泥地面、道路及鐵
27 棚架、房屋等系爭地上物，亦屬未自任耕作，且該地上物並
28 非農用、亦不合法云云。惟被告所稱之鐵棚架、房屋，係2
29 間農用工具室及所延伸搭蓋之簡易棚架（農用工具室之面積
30 為27.6平方公尺，簡易棚架之面積為14.36平方公尺，共41
31 .96平方公尺），且其中1個農用工具室僅為未設有大門之

01 開放型簡陋鐵皮屋，水泥地面則為農用工具室、簡易棚架所
02 在位置之地面，而與水泥道路相連，有上開清查表、使用現
03 況略圖、照片圖、會勘照片及上開作物調查表、調查照片、
04 農業生產設備（施）調查估價表附卷可稽（見調處卷第28頁
05 至第29頁、第41頁；本院卷第44頁至第48頁）。又經核閱調
06 查照片，可知於106年12月間，該未設大門之農用工具室內
07 堆置磚頭、類似裝有肥料之布袋，另有單輪手推車擺放其內
08 ，於107年3月27日其內則堆放物品、散落數個大型塑膠提
09 籃，另於同年5月18日其內整齊疊放數個大型塑膠提籃、磚
10 頭；同地號上之另一農用工具室及所延伸搭蓋之簡易棚架，
11 僅係鐵皮搭蓋，形狀粗簡，外觀亦未見任何水電管線、空調
12 設備，不僅難認前揭農用工具室、簡易棚架適於居住之用，
13 亦足認原告主張前揭農用工具室、簡易棚架及水泥地面係供
14 堆置農具、臨時休息、推車載運及果實儲放之需等語，應屬
15 真實。至162-50地號土地上之水泥路面，僅25平方公尺，路
16 寬亦僅能供行走及農用推車通過，亦有會勘照片可稽（見調
17 處卷第40頁至第41頁）。據上，足認系爭地上物乃供堆置農
18 具、臨時休息、推車載運及果實儲放之需，並非供原告居住
19 使用之房屋，即與減租條例第16條第1項之不自任耕作有間
20 （最高法院103年度台上字第2579號判決意旨參照）。至系
21 爭租約其他約定事項第10點雖明載「租賃耕地，承租人應自
22 任耕作種植農作物之用，如需興建相關之農業設施，應事先
23 徵得出租機關同意。」，惟系爭租約並未約定承租人違反該
24 約定事項之法律效果，且原告鋪建系爭地上物是否違反該約
25 定事項，本與系爭地上物是否供農用無涉；又原告是否能提
26 出系爭地上物為合法農用設施之相關證明，乃農業、建築管
27 理之範疇，亦與實際上是否供農用無關。是被告以系爭土地
28 上存在系爭地上物為由，主張原告未自任耕作，系爭租約無
29 效云云，自非有據。

30 (三)綜上，系爭土地並無違反減租條例第16條第1項、第17條第
31 1項第4款或系爭租約其他約定事項第12點、第20點之情事

