

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1403號

上訴人 呂昌源

訴訟代理人 呂里財

被上訴人 林淵樞

訴訟代理人 葉光洲律師

蔡尚琪律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國109年8月28日臺灣桃園地方法院109年度訴字第537號第一審判決提起上訴，本院於110年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段0000000000地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一逕稱其地號）為伊所有，兩造間就系爭土地簽立私有耕地龍潭區水字第52號耕地三七五租約（下稱系爭租約），租期自民國104年1月1日至109年12月31日止，惟伊於107年6月間竟發現系爭土地雜草叢生，上訴人更逕自挖掘水池、置放貨櫃（下稱系爭貨櫃），更遭人傾倒廢棄物，甚至將系爭土地長期轉租訴外人黃德全種植落葉松並銷售，顯已無自任耕作之情，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條第1項、第2項規定，系爭租約應屬無效。縱認系爭租約有效，然上訴人確有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情形，伊業以減租條例第17條第1項第4款規定以向桃園市龍潭區公所（下稱龍潭區公所）提出耕地三七五租約終止登記申請書送達作為終止系爭租約之意思表示，上訴人並於107年12月11日收受，是兩造間就系爭土地之系爭租約關係已不存在，爰求為確認兩造間就系爭土地

01 之系爭租約關係不存在（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴  
02 人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：系爭土地原由訴外人即伊父親呂芳添承租，嗣  
04 呂芳添死亡，由伊繼承並辦理承租人變更登記，然實際上仍  
05 由伊及訴外人即伊之兄呂里財、呂明星共同耕作，嗣伊因罹  
06 患糖尿病無法參與耕作，乃向龍潭區公所申請耕地休耕、綠  
07 化，遂由呂里財、呂明星從事綠化工作，伊亦有參與綠化及  
08 管理系爭土地，而依法辦理綠化之土地無法再辦理休耕，又  
09 所謂雜草叢生之處係伊為防止水分蒸發所留者，水池因係濕  
10 地，無法綠化耕作，遂將土方挖走係作為灌溉用水，伊並無  
11 放任系爭土地荒蕪，系爭貨櫃係為放置工作器具使用，遭他  
12 人傾倒之廢棄物亦已清除，黃德全與呂里財只是合夥耕作，  
13 由黃德全提供樹苗，伊等種植，再由黃德全負責銷售等語，  
14 資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴  
15 人在第一審之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷第53頁）

17 (一)兩造間就系爭土地簽立私有耕地龍潭區水字第52號耕地三七  
18 五租約（即系爭租約），租期自104年1月1日至109年12月31  
19 日止。

20 (二)本件兩造間租佃爭議，前經龍潭區公所耕地租佃委員會於10  
21 8年3月4日調解不成立，再經桃園市政府耕地租佃委員會於1  
22 09年3月6日調處不成立，由桃園市政府移送原法院審理。

23 (三)上訴人自105年未再就系爭土地參與耕作，上訴人自105年起  
24 即未向龍潭區公所辦理休耕。

25 (四)被上訴人於107年8月24日主張依減租條例第17條第1項第4款  
26 規定，向龍潭區公所提出耕地三七五租約終止登記申請書，  
27 並以該申請書之送達作為終止系爭租約之意思表示，上訴人  
28 並於107年12月11日收受該申請書。

29 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

30 (一)上訴人有無於系爭土地上自任耕作？被上訴人主張依減租條  
31 例第16條第1項、第2項規定，系爭租約應屬無效，有無理

01 由？

02 1.按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他  
03 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收  
04 回自行耕種或另行出租。」，減租條例第16條第1項、第2項  
05 定有明文。而減租條例第1條所謂耕地之租佃，即土地法第1  
06 06條所稱之耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地  
07 租使用他人之農地而言，是耕地租用除漁牧外，係指種植稻  
08 麥、蕃薯、茶、桑、園藝作物、果樹等一般農作物之土地而  
09 言，不包含造林在內（最高法院82年度台上字第2896號、71  
10 年度台上字第3055號裁判要旨參照）。又所謂承租人應自任  
11 耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而  
12 言，若承租人有積極的擅自變更用途，將承租土地供非耕作  
13 使用，或以承租之土地建築房屋居住，或將之轉租或借與他  
14 人使用、或堆放輪胎、廢鐵等物，無論係自己堆放抑供他人  
15 堆放等情事，均不自任耕作之列（最高法院91年度台上字  
16 第1447號、87年度台上字第1378號、84年度台上字第2584  
17 號、84年度台上字第2975號裁判要旨、最高法院67年度第7  
18 次民事庭庭推總會決議參照）。次按，減租條例第16條第  
19 2項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕  
20 作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向  
21 後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自  
22 始不存在（最高法院80年台再字第15號判例、95年度台上字  
23 第1911號裁判要旨參照），又承租人未自任耕作之土地雖僅  
24 一部，但與出租人以單一契約約定承租範圍，租約自應全部  
25 無效（最高法院84年度台上字第2584號、84年度台上字第29  
26 75號裁判要旨參照）。

27 2.被上訴人主張上訴人沒有參與耕作，將系爭土地交由呂理財  
28 看管，長期轉租訴外人黃德全種植落葉松並銷售，逕自挖掘  
29 水池、置放系爭貨櫃，更遭人傾倒廢棄物等情，有現場照  
30 片、龍潭區公所107年9月6日會勘紀錄及租佃委員108年1月3  
31 0日會勘紀錄記載：承租人105年初開始種植落葉松等樹木、

01 水池於105年初同植樹時一起挖起土方、114地號土地為主要  
02 植樹區，其餘2筆土地沒有使用、系爭貨櫃為從107年9月6日  
03 起之1年多前置放於114地號土地，裡面放雜物及水泥包、承  
04 租人於107年8月30日左右請人清走廢棄花園、垃圾袋、廣告  
05 看板及雜樹林、呂理財負責看管，黃德全負責種植及銷售，  
06 銷售收入約四成與六成約定分取，上訴人至90年左右起皆由  
07 胞兄呂理財負責實際執行作業，沒有參與耕作、改種樹苗等  
08 植物皆未經出租人同意等語可證（見外放之桃園市政府耕地  
09 租佃委員會卷宗所標示第三(二)、十(二)處，原審卷第34至36、  
10 56至63頁，本院卷第79頁），以及當地里長與被上訴人配偶  
11 之通訊內容提及黃德全透過當地里長表示其有在被上訴人土  
12 地種樹苗，「以前有向佃農呂先生租」，現想要向被上訴人  
13 租地等語（見本院卷第129、131頁），堪認被上訴人前揭主  
14 張為真正。又依減租條例第2條第1項規定，可知耕地地租係  
15 以主要作物正產品全年收穫總量比例計算，且依該條第2項  
16 規定「所稱主要作物係指依當地農業習慣種植最為普遍之作  
17 物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產  
18 品而為種植之目的者。」，而系爭租約約定正產物為  
19 「穀」，有系爭租約可考（見原審卷第22頁），是堪認系爭  
20 租約係約定種植稻米等一般農作物，然上訴人未經被上訴人  
21 同意，逕行種植落葉松等樹木，將農地變更為造林之用，並  
22 興建水池設施，致變更農地原有性質，且置放系爭貨櫃，堆  
23 放廢棄物，皆屬違反系爭租約約定，揆諸前揭最高法院判決  
24 意旨，均屬不自任耕作。另龍潭區公所耕地租佃委員會調解  
25 決議、桃園市耕地租佃委員會調處決議亦均認定上訴人確有  
26 違反減租條例第16條應自任耕作之規定等語，此有前述委員  
27 會之調解程序筆錄、調處程序筆錄可稽（見原審卷第37至48  
28 頁），益徵上訴人確實有不自任耕作之情事。

29 3.上訴人辯稱系爭土地實際上仍由其與胞兄呂里財、呂明星共  
30 同耕作，嗣其因罹患糖尿病無法參與耕作，於105年前有向  
31 龍潭區公所辦理休耕、於105年以後則申請綠化等語，惟

01 查，龍潭區公所未曾受理上訴人之休耕或綠化申請，且龍潭  
02 區公所亦無辦理「綠化」之業務乙情，有龍潭區公所110年1  
03 月19日桃市龍農字第1100001594號函及本院公務電話紀錄可  
04 稽（見本院卷第頁67、69頁），故上訴人前開所辯，不足採  
05 信。又上訴人辯稱系爭貨櫃係為放置工作器具使用云云，然  
06 與前開會勘紀錄及現場照片（見本院卷第79頁）顯示系爭貨  
07 櫃係堆放水泥包等垃圾雜物不符，自難採信。至於上訴人辯  
08 稱已將遭他人傾倒之廢棄物清除，系爭貨櫃亦已移走云云，  
09 縱使屬實，亦無從使原已無效之系爭租約恢復其效力（最  
10 高法院92年度台上字第2494號判決意旨參照），何況上訴人尚  
11 有將系爭土地部分轉租予黃德全及在系爭土地種植落葉松等  
12 造林行為，均屬「不自任耕作」。另系爭租約租期於109年1  
13 2月31日屆滿，上訴人於110年1月4日向龍潭區公所申請續訂  
14 租約，龍潭區公所於本件租佃爭議判決確定前暫不處理等  
15 情，有龍潭區公所110年2月17日桃市龍農字第1100004551號  
16 函可稽（見本院卷第113頁），併此敘明。

17 4. 據上所陳，足認上訴人於105年初起即未自任耕作，即使未  
18 自任耕作之土地僅一部，但兩造係以單一之系爭租約約定承  
19 租範圍為系爭土地全部，因此，系爭租約自應全部無效，並  
20 自105年未自任耕作時起當然向後失其效力，系爭租約之租  
21 賃關係因而歸於消滅而不存在。

22 (二)承上所述，系爭租約於105年初時起失其效力，系爭租約之  
23 租賃關係於斯時起已不存在，因此，被上訴人主張其於107  
24 年8月24日依減租條例第17條第1項第4款規定，向龍潭區公  
25 所提出系爭租約終止登記申請書，經上訴人並於107年12月1  
26 1日收受該申請書而終止系爭租約等語，即無再行審酌之必  
27 要。

28 五、綜上所述，被上訴人依減租條例第16條第1項、第2項規定，  
29 請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約關係不存在，自屬正  
30 當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。  
31 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁

01 回上訴。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

07 民事第十七庭

08 審判長法官 黃雯惠

09 法官 林佑珊

10 法官 賴秀蘭

11 正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 （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  
15 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  
16 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  
17 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

19 書記官 林淑貞