

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2878號

原告 林溫慈
原告 陳素華
原告 陳冠任

上三人共同

訴訟代理人 繆璉律師

被告 王秀珍

訴訟代理人 范綱祥律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，於民國110年8月31日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

壹、程序方面

一、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；前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。是查，原告前就桃園市大園區「園五字第122號」耕地三七五租約（下稱系爭租約）中關於坐落於桃園市○○區○○○段○○○段00000000000000000000地號等4筆土地（下稱1313地號4筆土地）有繼續1年以上不為耕作為由，欲終止與被告間之系爭租約，而申請調解、調處，該租佃爭議事件後經桃園市政府耕地租佃委員會調解、調處均不成立後，經桃園市政府移送本院處理，有桃園市政府民國109年12月11日府地權字第109032214號函暨桃園市政府耕地租佃委員會調解程序筆錄等資料存卷可參，嗣原告再於110年1月6日提出起

01 訴狀（參本院卷第17頁以下），該部分訴訟即屬合法。又原
02 告主張其等就系爭租約已於109年12月11日於調處會議上當
03 場以口頭之方式，向被告為終止之意思表示，並聲明請求確
04 認系爭租約全部租賃關係不存在，故原告縱未就全部租賃土
05 地併請求上開調解、調處，亦應毋庸再經調解、調處程序，
06 被告就此辯稱原告除就1313地號4筆土地外，系爭租約所含
07 其餘地號土地因未經調解、調處程序而有程序不合法之情形
08 ，即無足採。

09 二、復按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
10 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
11 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
12 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
13 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
14 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
15 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨
16 參照）。是查，本案原告主張其等為如後述如附表所示系爭
17 土地之共有人，兩造間就系爭土地訂有系爭租約，但被告有
18 非因不可抗力繼續1年不為耕作系爭土地之情形，原告業已
19 依法終止租約，故兩造間就該土地之系爭租約關係不存在等
20 語，惟為被告所否認，是兩造就系爭租約之存否既有不明，
21 此等不安之狀態可經由確認判決予以除去，應有即受確認判
22 決之法律上利益，故原告提起本件訴訟，請求確認兩造間就
23 系爭土地之系爭租約關係不存在，應有確認利益。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：

26 (一)緣坐落於桃園市○○區○○○段○○○段00000000000000
27 00號地號等3筆土地為原告林溫慈單獨所有，坐落於桃園市
28 ○○區○○○段○○○段00000000000000號地號等3筆土
29 地為原告陳素華、陳冠任等二人所分別共有，坐落於桃園市
30 ○○區○○○段○○○段0000號地號則為原告3人所分別共
31 有，其等並就上開7筆土地（詳如附表所示，下稱系爭土地

01 ，如分開稱呼，即以地號代之）與被告之父王阿同成立「園
02 五字第122號」之系爭租約，後因被告之父死亡，而由被告
03 於108年間繼承系爭租約，該租約租期則至109年12月31日
04 止。

05 (二)再原告林溫慈於108年4月間因為辦理農地繼承免徵土地增
06 值稅等事宜，而向主管機關即桃園市大園區公所申請系爭土
07 地農業用地農作使用書，惟經該公所以108年5月17日桃市
08 園農字第1080011319號函回覆：「…坐落於桃園市○○區○
09 ○○段○○○段0000地號土地，惟經查案址現況未實際作農
10 業使用，未符合農業用地作農作使用之認定基準…」等語，
11 而未予核發1349地號土地之農業用地農業使用證明書，僅核
12 發其餘6筆土地之證明書。又被告於桃園市政府耕地租佃委
13 員會調處程序中，亦曾表示「土地因無水源不易種植，無法
14 施作，但都有積極使用耕地，現有申請施作水溝。」等語，
15 足證系爭土地，確有阻斷排灌水系統之事實，然被告卻於本
16 案爭訟時間始申請施作水溝，足見被告任由系爭租佃土地荒
17 蕪長達1年。

18 (三)另參以系爭土地之地籍套繪圖所示位置之農林航測所於107
19 年7月29日、108年9月11日、109年10月25日等時間所拍
20 攝之航照圖（下稱系爭航照圖），顯示被告於107年7月29
21 日起至109年10月25日止，均無翻土耕作之痕跡。再參以原
22 告自108年1月26日開始至109年6月19日，以手機拍攝而
23 上傳雲端之照片，亦可知被告於108年1月26日起迄今，消
24 極任系爭土地雜草叢生、荒蕪，且任由外籍移工長期占用劃
25 線打球，已有長達1年非因不可抗力而不為耕作之情形。再
26 參考98年8月起至108年10月止，關於1323、1346、1347、
27 1348、1349地號等5筆土地之google街景圖，亦可知被告於
28 108年後即不為耕作之事實。是以，被告就系爭1347地號土
29 地已自100年7月24日起至107年7月29日止，並無自任耕
30 作之情形；就1313、1314-1、1323、1346、1348、1349等6
31 筆土地，則係自107年7月29日起至108年9月11日止，並

01 無自任耕作之情形。故原告自得就系爭土地有非因不可抗力
02 繼續1年不為耕作之情形，依法終止系爭租約，並據以向桃
03 園市桃園區公所請求終止租約之登記，後經該公所耕地租佃
04 委員會調處不成立，並移由鈞院審理此案。是原告已為終止
05 系爭租約全部之意思表示，自得於契約終止後，請求確認系
06 爭租約租賃關係不存在，並請求被告返還系爭土地全部予原
07 告。

08 (四)並聲明：1.確認兩造間就系爭土地所成立系爭租約關係不存
09 在。2.被告應將坐落1313、1314-1、1323地號等3筆土地返
10 還予原告林溫慈。3.被告應將1346、1347、1348地號等3筆
11 土地返還予原告陳素華、陳冠任。4.被告應將1349地號土地
12 返還予原告林溫慈、陳素華、陳冠任。5.訴訟費用由被告負
13 擔。

14 二、被告答辯：

15 (一)查兩造之系爭租約雖約定以稻穀為正產物，但並非僅能種植
16 稻穀，故被告依系爭土地水源供給情形，選擇不需大量灌溉
17 水源之作物果樹、韓國草來販售，亦屬自為耕作。而依106
18 年12月14日航照圖，亦可看出系爭土地及周圍農地，多以種
19 植韓國草為耕作之作物。再據108年5月google街景圖所示
20 ，被告於系爭土地上，確有種植韓國草等經濟作物，於路邊
21 並有設置販售韓國草之廣告看板，並可得知，被告於系爭土
22 地上確有耕作。由此佐證，被告客觀上確實有從事耕作，主
23 觀上並無放棄耕種而任其荒蕪之情形。

24 (二)又被告於種植韓國草期間，確有購買耕作所需之農藥，亦有
25 委請工人於系爭租佃土地上進行除草作業，被告就此並已提
26 出相關農藥發票收據、請款單、收據為證。另於承租期間，
27 被告曾因母親生病需費時照顧，或有因此疏於田邊作業，導
28 致系爭租佃土地因緊鄰道路而遭他人亂丟垃圾，及附近工廠
29 外籍移工擅自闖入進行球類運動之情形，但被告知悉該等情
30 事後，均有積極排除，除派人撿拾垃圾，亦多次報警驅離擅
31 自闖入之人。是縱系爭土地因此產生作物稀少、農作非美、

01 收成不佳之情形，被告於主觀上亦無廢棄耕作之意思，客觀
02 上亦無1年不從事耕作之狀況，系爭土地均有保持農業使用
03 之現狀，被告之請求並無理由。

04 (三)再系爭土地近幾年因原有灌溉溝渠損壞而停止供水，致水源
05 不足，被告亦配合辦理休耕，領取休耕停灌補助，故被告雖
06 辦理休耕，但於主觀上亦無廢棄耕作之意。最近甫完成水溝
07 之施作，故縱有短暫未為耕作之情形，亦係因水源不足之不
08 可抗力因素所造成，此顯不可歸責於被告。至原告另以系爭
09 土地周圍鄰地之照片推論系爭土地並無因無法取得水源致無
10 法耕作之情形，然原告所舉鄰地或係處不同灌溉水源地區，
11 自不得以此推論系爭土地之引水、灌溉情形。另各別土地具
12 體引水、灌溉情形不同，且農業經濟規模亦有不同，縱與系
13 爭土地均處於相同灌溉水源地區，系爭土地亦非應與鄰地採
14 取相同規模之取水工程以為耕作，故原告該部分主張顯不足
15 採。

16 (四)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

17 三、不爭執事項：

18 (一)系爭1313、1314-1、1323地號土地為原告林溫慈單獨所有；
19 系爭1346、1347、1348地號土地為原告陳素華、陳冠任所共
20 有；系爭1349地號土地為原告林溫慈、陳素華、陳冠任三人
21 所共有。原告三人並就上開7筆系爭土地，與被告之父王阿
22 同成立「園五字第122號」之系爭租約，系爭租約並經桃園
23 市大園區公所登記存於系爭土地上，最近一次租約期限則至
24 109年12月31日為止，被告並於110年1月4日向桃園市大
25 園區公所提出續租之申請等情，業據系爭土地之土地登記謄
26 本、系爭租約、申請書等資料附本院卷第27頁至第43頁、第
27 45頁、第353至358頁可參。

28 (二)系爭土地於105年至109年間，僅有系爭1314-1、1348地號
29 土地未申請辦理休耕轉作，其餘地號土地分別於107年及10
30 9年申請休耕轉作。其中僅有系爭1313地號土地於107年第
31 1、2期及109年第1、2期經申請均合格。另系爭1323地

01 號土地於109年第1期申請辦理種植之作物為草皮類，但經
02 勘查結果為雜草而不合格。其餘系爭1346、1347、1348地號
03 之土地，於109年第1期，均因未符合種植規範而不合格；
04 於109年第2期，則經勘查結果為芭樂樹而不合格，此有桃
05 園市蘆竹區公所110年4月8日桃市蘆農字第1100011262號
06 函附本院卷第273至310頁可參。

07 (三)被告並就系爭1313、1323、1346、1347、1349地號土地申請
08 109年第2期、110年第1期作停灌補償，並經發放，此有
09 行政院農業委員會農田水利署桃園管理處110年4月19日農
10 水桃園字第1106212120號函附本院卷第359至361頁可參。

11 (四)原告林溫慈前向桃園市大園區公所申請系爭1313、1314-1、
12 1349地號土地及同段1321、1322、1323、1350地號等7筆土
13 地農業用地農作使用書，惟經桃園市大園區公所以108年5
14 月17日桃市園農字第1080011319號函回覆：「…坐落於桃園
15 市○○區○○○段○○○段0000地號土地，惟經查案址現況
16 未實際作農業使用，未符合農業用地作農作使用之認定基準
17 …」，而未予核發1349地號土地之農業用地農業使用證明書
18 ，僅核發其餘6筆土地之證明書部分，有該函文附本院卷第
19 47頁可參。

20 (五)被告之家屬確於109年4月19日下午15時向桃園市政府警察
21 局蘆竹分局大竹派出所報案稱其所承租之系爭農地，有一群
22 不認識之外勞在該處踢足球，需警方協助勸導離去，後經警
23 方到場後未發現有外勞在該處踢球，疑似在警方到場前已離
24 去，此有該所受理各類案件紀錄表附本院卷第101頁可參。

25 (六)行政院農業委員會農田水利署桃園管理處以110年4月14日
26 農水桃園字第1106245840號函稱：「該處黃崇得小組長表示
27 1313、1314-1、1323地號土地承租人王秀珍曾於109年間向
28 該小組長反應水路水源不足與老舊損壞，該處大園工作站乃
29 以109年大○○○區○○○路改善工程予以改善完畢」，此
30 有該函文附本院卷第367頁至第407頁可參。

31 四、參以兩造上開陳述，可知本案之爭點應為：(一)被告就系爭土

01 地是否有繼續1年不為耕作之情形？此等情形是否非因不可
02 抗力所造成？(二)原告終止系爭租約，是否合法？(三)原告之訴
03 求，是否有理由？茲分述如下：

04 (一)被告就系爭土地是否有繼續1年不為耕作之情形？此等情形
05 是否非因不可抗力所造成？

06 1.按承租人非因不可抗力繼續1年不為耕作者，縱耕地租約租
07 佃期限尚未屆滿，出租人亦得終止租約，此觀減租條例第17
08 條第1項第4款之規定自明。次按耕地租賃，以支付地租而
09 耕作他人之農地為要件，所謂耕作，指目的在定期（按季、
10 按年）收穫而施人工於他人土地以栽培農作物而言（最高法
11 院63年台上字第1218號裁判要旨參照）。又「不為耕作」，
12 乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼
13 續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意
14 義。且承租人承租耕地非因不可抗力繼續1年不為耕作，不問
15 其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人均得依減
16 租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕地（
17 最高法院104年度台上字第2327號、93年度台上字第681號
18 判決、88年度台上字第731號、84年台上字第1856號判決意旨及
19 82年度第11次民事庭會議決議參照）、「耕地租約在租佃期
20 限未屆滿前，非有非因不可抗力繼續1年不為耕作時，不得
21 終止，減租條例第17條第1項第4款定有明文。而所謂不可
22 抗力而不為耕作，應指於特殊情事如天災、地變，承租人無
23 法耕作，或縱然耕作亦屬無益，承租人無決定之餘地，不得
24 不停止耕作者而言。又所謂耕作，係指就農作物為種植、採
25 收、澆水、施肥、除草、噴藥及管理等農事，目的在定期（
26 按季或按年等）收穫而施人工於他人之土地以栽培農作物而
27 言。而繼續1年不為耕作者，係指承租人在主觀上已放棄耕
28 作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒
29 蕪廢耕之情形而言（最高法院97年度台上字第254號判決意
30 旨參照）」。另上開法文所稱「繼續1年」不為耕作，應係
31 指長達1年之時間，有連續不為耕作之情形，而非累計有1

01 年不為耕作，故若中間部分時間有耕作之情形，該連續之情
02 形，即經中斷，此「1年」即須重新起算，以保障承租人之
03 承租權，並符減租條例之立法意旨。

04 2. 經查，原告確有提出系爭土地之航照圖（拍攝日期分別為10
05 7年7月9日、108年9月11日、109年10月25日，詳參本
06 院卷第477頁至第482頁），先不論該等航照圖所顯示系爭
07 土地之樣貌是否可證明系爭土地有不為耕作之情形，但因該
08 等照片各次拍攝之時間，相距甚久。未拍攝之日期，系爭土
09 地是否亦有與空照圖所顯示之土地樣貌相同，本院無法確認
10 ，故無法以該等空照圖認定系爭土地有「繼續1年」不為耕
11 作之情形。至被告曾於107、109年間就系爭1346、1347、
12 1348地號之土地申請辦理休耕轉作，且申請辦理種植之作物
13 為草皮類，但經勘查於109年第1期，均因未符合種植規範
14 而不合格；於109年第2期，則經勘查結果為芭樂樹而不合
15 格，誠如上開不爭執事項所述，然未符合種植規範等事由，
16 僅為桃園市大園區公所做為日後是否准予請領休耕補助之參
17 考，公所前往土地勘查之時間甚短，難為土地一整年之耕作
18 情形證明，且又被告曾經勘查結果為種植芭樂樹，亦可知被
19 告確曾有栽種果樹之事實，併此敘明。

20 3. 再查，原告另提出其家屬自行拍攝之照片及google街景照（
21 拍攝日期分別為【108年】1月26日、2月2日、2月26日
22 、4月5日、5月11日、6月9日、7月24日、8月1日、
23 8月13日、8月26日、10月11日、11月24日、12月24日、【
24 109年】1月22日、2月13日、2月25日、5月12日、5月
25 31日、6月5日、6月9日，分附本院卷第109頁至154頁
26 ，被告雖質疑該等照片呈現情形之真實性，惟此部分已據證
27 人劉宏盈即原告林溫慈之配偶到庭證述：照片確為其按月前
28 往系爭土地所拍攝，甚有半月前往拍攝一次之情形，照片顯
29 示同區域確有不同顏色之情形，應係經手機之自動調整設定
30 ，非其人為刻意調止等語（節錄，詳參本院卷第327頁、第
31 328頁），故應認該等照片確為系爭土地不同時期之照片。

01 惟觀以原告所提出之照片，雖拍攝時間密集，但仍缺少108
02 年3月間、108年9月、109年3、4月之照片，故即有相
03 距近1個多月至2個多月的空檔情形，且據原告所提出之照
04 片，系爭1349地號土地，於108年4月5日至11月24日間，
05 雖曾有遭外籍移工進入打球之情形，然期間僅為7個多月，
06 且被告亦已向桃園市政府警察局蘆竹分局大竹派出所報案請
07 求協助，已如上開不爭執事項(五)所示(參本院卷第101頁)
08 。再被告復辯稱其有種植韓國草及果樹等農作物之情形，而
09 觀原告所提出之照片，確無法認定系爭土地上均無種植韓國
10 草之情形，因此無法以上開照片確認系爭土地「連續1年耕
11 作與否」之情形。又縱認原告所提出之上開各時間點照片所
12 顯示者均認為有為耕作之情形，但於相距1個多月至2個
13 多月之空檔內，是否確無被告所稱有種植韓國草或其他作物
14 之情形，即不得而知，是本院仍無法據以確認此段期間是否
15 有繼續1年不為耕作之情形。準此，原告主張以上開空照圖
16 、照片及街景照所顯示之情形，用以證明被告在系爭土地有
17 「繼續1年」不為耕作，洵無足採。

18 4. 又證人劉宏盈雖到庭證稱：系爭土地都沒有種植稻米、果樹
19 或其他作物，即如同其所拍攝照片顯示之情等語(參本院卷
20 第324頁)。惟證人劉宏盈至系爭土地現場之時間及所見之
21 情形，應如其拍攝之照片所示之狀況，惟本院並無法以該等
22 照片所示，而認被告確有繼續1年以上不為耕作之情形，已
23 如上述，則劉宏盈上開證述，亦僅能說明系爭土地或於部分
24 時期因故未能耕作之狀況，但未達繼續1年以上之時間。且
25 證人賴文導亦到庭具證稱：「…我認識被告，因為我退休5
26 、6年了，常騎機車到被告田裡到處逛，看到她做草皮工作
27 ，因此結識，後來被告有零星的工作就會請我去做，被告先
28 前有給我做施肥、噴藥，還有撿垃圾及除草，應該已經有3
29 、5年以上，之前的工作比較少，這2、3年的工作比較多
30 」、「(你是否記得你去幫被告做上開工作的地方是在哪裡
31 ?)是在合圳北路，一邊是大園區，一邊是蘆竹區，是在田

01 裡，那個田有高低，上面有田，下面也有田，有好幾區，應
02 該是下面比較大，上面比較方整，下面的面積比較有零角，
03 但實際的面積我沒有量的測過，依我的經驗，總共可能有2甲
04 多」，「之前上、下的土地都是種草皮，後來在前年及去年
05 的時候因為水源的關係，草皮的品質不好，沒有辦法出售，
06 大家就一起建議被告改種芭樂，所以後來下面的土地都改種
07 植芭樂，目前有種了7、8百棵，但後來有死掉，我有去補
08 了10多棵，因為有一些種植的太密，所以把比較密的移到死
09 掉的地方，我去種芭樂的時間應該是1、2前。去年的時候
10 我還有去噴藥、施肥，有去撿垃圾，我最近一次去田裡的時
11 間是上個月（應指110年6月間）又去噴藥，芭樂樹全部都
12 在，芭樂都是在下方土地，上面目前都還是草皮。我去做這
13 些工作，被告有給我酬勞，是被告打電話給我，我才過去」
14 、「比較頻繁是1個星期去2、3次，比較不頻繁是1個月
15 去3、4趟，要看土地缺什麼工作，如果要施肥，就去3、
16 4個小時，噴藥一個人要2、3天」等語（參本院卷第549
17 頁至第552頁），是由此可知被告於近幾年並無原告所稱荒
18 廢系爭土地不為耕作，其仍有於該土地上為種植之工作。

19 5. 又被告一再辯稱其之前之所以無法種植水稻，改種果樹及韓
20 國草等農作，及農作不美，或致無法耕作等原因，係因缺水
21 之情形，為原告所否認，並提出108年5月間、108年10月
22 間之google街景圖（參本院卷第449至455頁），陳稱系爭
23 土地相鄰約25公尺處，即有灌溉溝渠且有灌溉水源。然參照
24 原告所提出之照片，僅可得知該灌溉溝渠於108年10月時確
25 非乾涸，無法知悉其是否一整年均有穩定之水源供給，且據
26 行政院農業委員會農田水利署桃園管理處以110年4月19日
27 農水桃園字第1106212120號函覆本院稱：「被告於109年間
28 曾就系爭1313、1314-1、1323地號土地，向農田水利署桃園
29 管理處反映有水路水源不足與老舊損壞之情形，並經農田水
30 利署桃園管理處大園工作站於109年大○○區○○路改
31 善工程予以改善完畢，其餘地號土地改善因年代久遠已不可

考。」等語（參本院卷第367頁），及參以桃園水利會小組
長即證人黃崇得到庭所證稱：「被告的水源是4-6池塘（此
可參附卷第575頁之圖示）而來，這個池塘離該土地有幾百
公尺，因為現在大環境的變遷，這幾年來政府把分配的水拿
去用在民生或工業用水，所以農業用水很缺乏，該土地是位
於水尾，水不足，不足的情形大概已經有4、5年了，去年
都沒有辦法改善這個情形，還停水」、「我去巡視的時候如
果發現哪裡的水管壞了，我可以報給水利會修復，被告就有
在3、4年前跟我說水溝壞掉了，沒有辦法引水，所以我就
報給水利會來修，但是只能修這一段，水利會是去年來修，
水管就是要從4-6池塘引水過來」、「（從4-6池塘到被告
田裡除了已經修復的水溝以外，還有無其他設施是損壞的情
況？）有，前面還有一段也是損壞的，到現在都沒有修復」
、「韓國草是在被告父親還在世時所種植的，當時政府還沒
有把農業用水撥他用，所以還能夠種植」、「因為缺水韓國
草很不漂亮，但是被告現在還有再種植韓國草，他的下面是
種植芭樂，上面是種植韓國草」、「如果比較韓國草跟水稻
，水稻還可以儲蓄一段期間的水量，但是在現場的情況下，
以系爭土地而言，是沒有辦法種植水稻」、「（你前述被告
跟你說溝渠壞掉，到現在為止有無修好，可以引水？）除了
剛剛法院給我看的照片以外，還有一段沒有修好」等語，足
認系爭土地確有長期水源不足之問題，並經確認及改善，但
仍有部分未予修補，無法穩定供水之情形，是被告辯稱因水
源缺乏無法提供灌溉水源，致無法種植，只能仰賴下雨以種
植果樹及韓國草，並因此致部分區域耕作情形不佳等事，並
非子虛。又原告雖另提出系爭土地之鄰地灌溉耕作之照片，
顯示同地段之鄰地或有掘地下井抽水灌溉、搭設溫室以儲水
槽儲水灌溉、以農舍提供水源灌溉之情形，但此等在系爭土
地以外之鄰地掘井、搭設溫室之供給灌溉水源情形，究非正
常且不敷農用之成本，無法認屬正常之供水。再我國農業灌
溉政策應就不同灌溉區域有不同之水源，無法因某處無法引

01 水，即取用他灌溉區域之水源，故應無法如原告所述（參本
02 院卷第595頁）至其他灌溉區域抽用他人之水源，且縱可使
03 用他灌溉水源，亦須長期使用抽水機取用後始得從事耕作，
04 此仍非正常且亦不敷農用之成本，亦無法認屬正常之供水。
05 故該缺乏灌溉水源之情形，導致系爭土地無法耕作者，自應
06 屬不可歸責於被告之「不可抗力」事件，被告於主觀上並無
07 放棄耕作權之意思。

08 (二)原告終止系爭租約，是否合法？

09 1.按「終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規
10 定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有
11 數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終
12 止權行使之不可分性。倘契約當事人有數人，而僅由一人或
13 向一人為終止契約之意思表示，自難謂已生終止契約之效力
14 （最高法院64年台上字第2294號判例、85年台上字第661號
15 判決意旨參照）」。是租賃契約當事人之雙方均有數人時，
16 出租人如欲終止租約，自應由出租人之全體向承租人之全體
17 為之，始生終止租約之效力」，是系爭租約之出租人如欲終
18 止系爭租約，即應由出租人全體向承租人全體為之，始生終
19 止租約之效力。

20 2.經查，原告主張其等係於109年12月11日於調處會議上當場
21 以口頭之方式，向被告為終止之意思表示，而參以該調處會
22 議紀錄，可知原告當日若非本人到場，即係委託他人到場，
23 另被告亦有親自到場，且原告確當場表示1313等4筆土地有
24 違反減租條例第17條第1項第4款之規定，主張終止系爭租
25 約（參本院卷第515頁、第525頁），是可認該終止租約之
26 意思表示，確已合法到達被告，若認原告等人於為終止租約
27 之意思表示時，關於系爭土地部分，被告確有繼續1年不為
28 耕作之情形，系爭租約之出租人即因此取得終止權。然本院
29 既無法確認此段期間是否有繼續1年不為耕作之情形，誠如
30 前述，是原告即無取得減租條例第17條第1項第4款之終止
31 權，該終止應不合法。

01 (三)原告之訴，是否有理由？

02 綜合上述，原告並無法證明被告有繼續1年不為耕作之情形
03 縱短暫有未為耕作之情狀，亦係因系爭土地缺乏灌溉水源
04 所致，應屬不可抗力，而無法歸責於被告，是原告主張其已
05 合法終止系爭租約，故請求確認系爭租約之租賃關係不存在
06 及要求被告返還系爭土地予原告等人，即屬無據，應予駁回
07 。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
09 經本院斟酌，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述
10 附此敘明。

11 六、本件係屬耕地租佃爭議事件，依減租條第26條第1項規定，
12 免收裁判費，其於本院審理期間，亦未滋生其他訴訟必要費
13 用，附予敘明。

14 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日
15 民事第三庭 法官 林靜梅

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
20 書記官 劉寶霞

21

編號	坐落土地地號	所有權人	權利範圍	備註
一	桃園市大園區五塊厝大埔小段 1313、1314-1、1323地號土地	林溫慈	全部	參院卷第27 頁至第31頁
二	桃園市大園區五塊厝大埔小段 1346、1347、1348地號土地	陳素華 陳冠任	應有部分2分之1 應有部分2分之1	參院卷第33 頁至第35頁
三	桃園市大園區五塊厝大埔小段 1349地號土地	林溫慈 陳素華 陳冠任	應有部分1000分之202 應有部分1000分之399 應有部分1000分之399	參院卷第39 頁

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35 上開所有權人就上開土地與被告成立桃園市大園區園五字第122號耕地三七五租約（參院卷
36 第45頁）
37

01
02
03
04

(續上頁)

租賃期間：自104年1月1日至109年12月31日止共計6年。