

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第671號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 廖清福
訴訟代理人 周玉蘭律師
被告 許德海
許文宗
許文夏
許文三
許宗吉
許秋明
上五人共同
訴訟代理人 江銘粟律師
被告 吳專
兼 上一人
訴訟代理人 許國良
被告 許清龍
0000000000000000
0000000000000000
彭詩穎
0000000000000000
兼 上二人
共同
訴訟代理人 許泳雯
許晉榮
被告 許秀美
張秀卿
許素真
0000000000000000
許素琴
許百山
許暖

01 上 一 人

02 訴訟代理人 李建慶

03 被 告 林玉花

04 0000000000000000

05 上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年1月15日辯論終
06 結，判決如下：

07 主 文

08 被告許德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋
09 明、許清龍、許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許
10 暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應更正彰化縣私有耕地
11 「彰埤腳字第一六號」三七五租約中「出租人」為上開所示之被
12 告；「地號欄」之記載由「埤頭鄉振興段119地號」更正為「埤
13 頭鄉振興段115地號」；「面積欄」之記載由「1,982平方公尺」
14 更正為「如附圖（即彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8
15 月6日北土測字第1139號土地複丈成果圖）所示編號A（含編號
16 B）部分面積1,982平方公尺」之土地。

17 訴訟費用由被告連帶負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 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
21 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
22 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
23 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
24 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議
25 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
26 條第1項、第2項前段分別定有明文。兩造就本件租佃爭議，
27 於民國（下同）113年4月17日，經彰化縣埤頭鄉公所耕地租
28 佃委員會調解不成立，復於113年6月12日經彰化縣政府耕地
29 租佃委員會調處不成立，由彰化縣政府移送本院審理，有彰
30 化縣政府113年6月14日府地權字第1130224080號函及函附之
31 租佃爭議事件相關文件、彰化縣政府耕地租佃委員會調解程

01 序筆錄、彰化縣埤頭鄉公所耕地租佃委員會調解程序筆錄及
02 租佃爭議調解申請書在卷可稽（見本院卷第11至70頁），雖
03 被告許文宗、許文夏、許文三、許宗吉、許秋明辯稱原告先
04 位請求，並未向彰化縣政府提出耕地租佃爭議調解，未經彰
05 化縣政府耕地租佃調解委員會調處，違反耕地三七五減租條
06 例第26條之規定云云，惟查，原告業於112年2月10日向彰化
07 縣埤頭鄉公所就本件三七五租佃契約提出調解，彰化縣○○
08 鄉○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號函知不受
09 理，於原告表示不服向彰化縣政府聲請調處後，再經彰化縣
10 政府以113年2月21日府地字第1130042375號函示：「本件先
11 位聲明部分應由法院認定…」等語，有前揭函件影本在卷
12 可佐（見本院卷一第69至70頁），是原告依前揭函示提起本
13 件訴訟於法尚無違誤，從而，本件起訴程序核與上開規定相
14 符，先予敘明。

15 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮
16 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
17 項第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：「先位聲明：(一)
18 請求被告許德海更正彰化縣私有耕地『彰埤腳第一六號』
19 三七五租約中『地號欄』之記載理由『埤頭鄉振興段119地
20 號』更正為『埤頭鄉振興段115地號』；『面積欄』之記載
21 由1,982平方公尺』之記載更正為『如民事起訴狀附圖所示
22 A部分、面積1,982平方公尺』。(二)訴訟費用由被告許德海
23 負擔。備位聲明：(一)被告許宗吉、許文宗、許文夏、許文
24 三、吳專、許秋明、許清龍、彭詩穎應依兩造間就『彰埤腳
25 字第16號』三七五租約所示之租賃標的即『埤頭鄉振興段11
26 9地號、面積1,982平方公尺』之土地以合於耕作之使用收益
27 狀態，交付予原告。(二)訴訟費用由被告許宗吉、許文宗、許
28 文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍、彭詩穎負擔。」嗣
29 迭經變更訴之聲明為：「先位聲明：(一)被告許德海、許宗
30 吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許清龍，及
31 追加被告許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山、許

01 暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應更正彰化縣私有耕
02 地『彰埤腳字第一六號』三七五租約中『出租人』為上開所
03 示之被告；『地號欄』之記載由『埤頭鄉振興段119地號』
04 更正為『埤頭鄉振興段115地號』；『面積欄』之記載由1,9
05 82平方公尺』之記載更正為『如彰化縣北斗地政事務所依11
06 3年8月6日北土測字第1139號文於113年9月24日鑑測之土地
07 複丈成果圖所示編號A（含編號B）部分、面積1,982平方
08 公尺』之土地。（二）訴訟費用由上開被告等負擔。備位聲明：
09 （一）被告許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、
10 許清龍、彭詩穎，及追加被告許秀美、張秀卿、許素真、許
11 素琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應
12 依彰化縣政府就『彰埤腳字第一六號』三七五租約所示之租
13 賃標的即『埤頭鄉振興段119地號、面積1,982平方公尺』之
14 土地於本判決確定後三個月內，以合於耕作之使用收益狀
15 態，交付予原告。（二）訴訟費用由上開被告等負擔。」（見本
16 院卷二第9至19頁）。原告上開擴張應受判決事項之聲明，係
17 本於系爭土地租佃爭議之同一基礎事實，尚不甚礙被告之防
18 禦及訴訟之終結，核與前開規定相符，應予准許。

19 三、末按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
20 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1
21 項前段定有明文。本件被告許德海、吳專、許秀美、張秀
22 卿、許素真、許素琴、許百山、許國良、林玉花、林泳雯經
23 合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民
24 事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一
25 造辯論而為判決。

26 貳、實體事項：

27 一、原告起訴主張略以：

28 （一）「彰埤腳字第一六號」臺灣省彰化縣私有三七五耕地租約書
29 （下稱系爭租約），始於38年1月1日由原告之父廖新發與地
30 主許牛天水所簽立。系爭租約一直續約迄115年12月31日，
31 而系爭租約承租人、出租人也因世代交替變成本件原告及被

01 告許文宗等八人。原告與被告間之系爭租約，雖記載租佃標
02 的為彰化縣○○鄉○○段000地號土地，惟自出租之始，地
03 主許牛天水所指界交予原承租人廖新發耕作之土地即為現地
04 號埤頭鄉振興段115地號土地，且自38年簽立系爭租約後迄
05 今，已長達70餘年，原告與父親兩代承租人均耕作115地號
06 土地中如民事起訴狀附圖所示A部分面積1,982平方公尺土
07 地，並按年給付租金；而出租人即被告許文宗等八人，及被
08 告許德海即115地號土地之所有權人，其中多人環居於上開
09 土地附近，自始至終均無人對原告耕作115地號土地提出異
10 議，並正常收租、耕作，顯然地主許牛天水當時出租之土地
11 為原告現耕之埤頭鄉振興段115地號如民事起訴狀附圖所示
12 A部分之土地，地主許牛天水之後代子孫不斷續約迄今。由
13 上開說明可知，「埤腳字第十六號」耕地租約上「119地
14 號」部分係屬誤載，應予更正，出租人並更正為115地號之
15 所有權人許德海；耕作位置及面積則應更正為「如附圖所示
16 A部分、面積1,982平方公尺」。倘本院認系爭租約之租佃
17 標的非屬埤頭鄉振興段115地號，則原告退步主張被告許文
18 宗等八人應依系爭租約所記載租約約定內容履行，將埤頭鄉
19 振興段119地號土地全部（1,982平方公尺），以可供耕作之
20 狀態點交給原告耕作，另埤頭鄉振興段119地號土地並無臨
21 路，以致無法通行耕作，則被告許文宗等八人點交埤頭鄉振
22 興段119地號土地予原告時，並應提供可供原告耕作所需之
23 通行道路，以利耕作。

24 (二)而被告許文宗等八人抗辯稱原告違反耕地三七五減租條例第
25 16條第1項、第2項之規定，原訂租約無效，得由出租人收回
26 自行耕作云云，然按耕地三七五減租條例第16條第1項、第2
27 項固規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉
28 租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出
29 租人收回自行耕種或另行出租。惟按民法第423條之規定，
30 出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並
31 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。

01 而被告許文宗等八人未提出有將埤頭鄉振興段119地號土地
02 處理至「合於耕作之使用狀態，並交付予原告」事實之證
03 據，渠等自始至終均未依約交付合於約定使用之耕地予原
04 告，故原告並無違反耕地三七五減租條例第16條第1項、第2
05 項之事實。至被告許德海等六人抗辯稱原告有違耕地三七五
06 減租條例第16條第1項、第2項前段規定即「交換耕作」之行
07 為云云，然系爭租約始於38年1月1日由原告之父親廖新發與
08 地主許牛天水所簽立。而被告提出之埤頭鄉振興段119地號
09 土地於42年7月31日始為最初之記載，即縱使能證明埤頭鄉
10 振興段119地號土地於42年自三塊厝段111地號土地分割登記
11 之事實，惟系爭租約自38年1月1日所訂立，顯於埤頭鄉振興
12 段119地號土地分割前已約定承作，足見原告所承作之土地
13 自非埤頭鄉振興段119地號土地，且倘依渠等抗辯之脈絡會
14 變成38年簽約時原告在埤頭鄉振興段115地號土地耕作，於4
15 2年7月31日埤頭鄉振興段119地號土地分割登記後，換到埤
16 頭鄉振興段119地號土地耕作，現在又換到埤頭鄉振興段115
17 地號土地耕作？如此大費周章，顯不符經驗法則。另埤頭鄉
18 振興段119地號土地前身為「三塊厝段」111-1地號土地，而
19 系爭租約之記載明顯為「連交厝段」顯然不符，被告未提出
20 任何原告有交換耕作之「事實」證明，恐難僅以地籍之變動
21 推論渠等抗辯為真實。況原告耕作地在埤頭鄉振興段115地
22 號土地，而埤頭鄉振興段119地號土地為被告長年種植多年
23 生之柏樹、桂花等經濟作物，而非種植水稻；且除被告許德
24 海等六人外，其餘被告均自承原告自系爭租約成立後即在埤
25 頭鄉振興段115地號土地耕作70餘年之事實；再以埤頭鄉振
26 興段119地號土地現狀來看，其為袋地，未臨路，並無任何
27 農路可通該土地，更無電表之申請，則無水、無農路如何進
28 行耕作？故被告許德海等六人所為之抗辯與事實不符，爰依
29 租佃契約法律關係，請求如訴之聲明等語。

30 (三)並聲明：

31 1.先位聲明：

01 (1)被告許德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許
02 秋明、許清龍，及追加被告許秀美、張秀卿、許素真、許素
03 琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應更
04 正彰化縣私有耕地「彰埤腳字第一六號」三七五租約中「出
05 租人」為上開所示之被告；「地號欄」之記載由「埤頭鄉振
06 興段119地號」更正為「埤頭鄉振興段115地號」；「面積
07 欄」之記載由1,982平方公尺」之記載更正為「如彰化縣北
08 斗地政事務所依113年8月6日北土測字第1139號文於113年9
09 月24日鑑測之土地複丈成果圖所示編號A（含編號B）部
10 分、面積1,982平方公尺」之土地。

11 (2)訴訟費用由上開被告等負擔。

12 2.備位聲明：

13 (1)被告許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、吳專、許秋明、許
14 清龍、彭詩穎，及追加被告許秀美、張秀卿、許素真、許素
15 琴、許百山、許暖、許國良、林玉花、許泳雯、許晉榮應依
16 彰化縣政府就「彰埤腳字第一六號」三七五租約所示之租賃
17 標的即「埤頭鄉振興段119地號、面積1,982平方公尺」之土
18 地於本判決確定後三個月內，以合於耕作之使用收益狀態，
19 交付予原告。

20 (2)訴訟費用由上開被告等負擔。

21 二、被告答辯則以：

22 (一)被告許德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、許秋明答
23 辯略以：

24 1.依據北斗地政事務所地籍登記資料，彰化縣○○鄉○○段00
25 0地號土地，於地籍重測前原地號為彰化縣○○鄉○○○段0
26 0000地號土地，該地號土地係因有系爭租約，後政府實施耕
27 者有其田政策，即將有三七五租約之耕地，自原本地號分割
28 而出單獨成立新地號，故於42年7月31日，依據系爭租約之
29 承租人廖新發，當時於彰化縣○○鄉○○○段000地號實際
30 承租並耕作之位置及面積，自原本彰化縣○○鄉○○○段00
31 0地號土地分割而出，成單獨一筆地號即彰化縣○○鄉○○

01 ○段00000地號土地，分割後面積為1,831平方公尺，後再經
02 地籍重編即成為現在埤頭鄉振興段119地號土地，面積並增
03 為1,982平方公尺。故於38年1月1日廖新發與地主許牛天水
04 雙方所訂立系爭租約時，租約標的之土地即為當時許牛天水
05 實際交付廖新發耕作之位置，即為彰化縣○○鄉○○○段00
06 0地號土地上後編列為三塊厝段111-1地號土地之位置，即現
07 為彰化縣○○鄉○○段000地號土地位置，至為明確。否
08 則，若於42年7月31日時，該三塊厝段111-1地號土地之位置
09 及面積非廖新發實際耕作所在之位置及面積，則當時地政機
10 關又豈能進行辦理地籍指(經)界測量及登記，並分割為單獨
11 地號即三塊厝段111-1地號土地之地政作業者？本件系爭租
12 約訂立時，承租人廖新發即在彰化縣○○鄉○○段000地號
13 土地耕作，並非自始即在第115地號土地耕作。系爭租約雙
14 方立約時之真意，租佃標的即在彰化縣○○鄉○○段000地
15 號土地，更屬無疑，本件承租人確有私下交換耕地耕作之行
16 為。又衡諸常理，埤頭鄉振興段115地號土地與埤頭鄉振興
17 段119地號土地，二筆土地之地形及位置均不相同，埤頭鄉
18 振興段115地號土地上更有一座無主墳墓可資區別，二筆土
19 地極易辨別，故於系爭租約之始，租佃雙方自不可能有誤
20 解，更何況有公權力即彰化縣政府及埤頭鄉公所介入訂定系
21 爭租約，自不可能點交與租約不同之耕地予承租人，足見本
22 件耕地交換耕作，係於系爭租約訂立後所為之交換。且如依
23 原告所稱於系爭租約之始，地主許牛天水所指界點交予原承
24 租人廖新發耕作，理應僅限於埤頭鄉振興段115地號土地，
25 豈會包括埤頭鄉振興段119地號面積66平方公尺土地？如非
26 雙方於系爭租約訂立後，因故刻意交換土地耕作，豈有可能
27 在租約之始，同一份系爭租約卻各佔有二筆地號部分土地，
28 並非土地全部者？如非交換時有特別加以測量面積，豈會實
29 際耕作面積為埤頭鄉振興段115地號土地面積2,017平方公
30 尺，及埤頭鄉振興段119地號土地面積66平方公尺，二者相
31 加所得？足見本件耕地交換耕作，係系爭租約訂立後雙方刻

01 意所為耕地交換耕作，並因雙方原即約好原本系爭租約之耕
02 地，不得變更為振興段115地號土地上之耕作面積，雙方始
03 會數十年來並未再辦理變更租約，將出租耕地變更為振興段
04 115地號土地上之耕作面積。職是，原告先位之訴已與事實
05 不符，自無足採信。

06 2.又系爭租約所記載承租標的地號土地，現為彰化縣○○鄉○
07 ○段000地號，為兩造所不爭執，而彰化縣○○鄉○○段000
08 地號，重測前為三塊厝段111-1地號土地，於42年7月31日
09 時，因實施耕者有其田政策，單獨將「彰埤腳字第一六號」
10 系爭租約標的之部分自原本「三塊厝段」111地號土地分割
11 而出，單獨一筆地號，因此，彰化縣○○鄉○○000○00○0
12 0○○鄉○○○0000000000號函所附租佃契約，地號記載為
13 「連交厝段」111地號，應有誤載。而埤頭鄉振興段119地號
14 土地，自38年間，由被告之父許牛天水與原告之父廖新發訂
15 有系爭租約，許牛天水死後由被告等及被告吳專繼承埤頭鄉
16 興段119地號土地，廖新發死後，由原告繼承系爭租約，之
17 後每6年租期屆至，就由行政機關自動續約，近期租佃期間
18 自110年1月1日起至115年12月31日止。由系爭租約約定被告
19 租用地目「田」之埤頭鄉興段119地號土地，以供種「稻
20 穀」使用，故系爭租約應屬耕地租佃，應適用耕地三七五減
21 租條例之規定。原告事實上係另行占用埤頭鄉興段115地號
22 土地耕作，在埤頭鄉振興段119地號土地上耕作之面積僅有6
23 8平方公尺左右，埤頭鄉振興段119地號土地之大部分土地現
24 為被告許宗吉使用種植景觀造園用之真柏、桂花樹等高經濟
25 價值樹木，原告並未在埤頭鄉振興段119地號土地自任耕
26 作，此情原告亦於租佃爭議調解申請書內自承屬實。因原告
27 並無於系爭租約所載耕地全部自任耕作之事實，而有耕地三
28 七五減租條例第16條第1項之情形，則依同條第2項之規定，
29 及最高法院66年台上字第761號民事判決要旨，系爭租約即
30 屬全部無效。另本院倘認本件就該振興段119地號土地，原
31 告僅有不為耕作之事實，然原告不為耕作時間，已達1年以

01 上，則被告亦得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規
02 定，為全體共有人之利益，以本書狀之送達，作為終止系爭
03 租約之意思表示。職是，原告備位之訴，於法無據等語。

04 3.並聲明：(1)原告之訴先、備位之請求，均駁回；(2)訴訟費
05 用，由原告負擔。

06 (二)被告許清龍、彭詩穎、林玉花、許泳雯、許晉榮答辯略以：

07 1.被告許清龍、彭詩穎、林玉花為此次租佃爭議土地原所有人
08 許秋冬之繼承人。許秋冬於在世時曾與渠等交代，祖輩許牛
09 天水與廖家佃農於38年簽訂系爭租約，系爭租約之土地位於
10 路邊且與被告許宗吉及許秋明經共同約定分配之土地相鄰，
11 渠等所繼承之臨路土地長期由廖家耕種，並訂有系爭租約，
12 且此訂有系爭租約之土地為埤頭鄉振興段115地號土地，於6
13 4年兄弟分家時，由祖輩許牛天水、父輩許秋冬及其他四位
14 兄弟明確約定，由5兄弟個持分1/5共同持有，並延續祖輩許
15 牛天水與廖家於埤頭鄉振興段115地號土地實際耕作70餘年
16 之系爭租約，直至廖家不再繼續耕作為止。既祖輩許牛天水
17 於38年與原告知父親廖新發已簽訂系爭租約，且與祖輩許牛
18 天水、父輩許秋冬及其餘兄弟共同約定此筆1,982平方公尺
19 出租之土地為兄弟5人共同持有，故祖輩許牛天水所擁有之
20 埤頭鄉振興段115地號土地，應由依共同約定取得所有權狀
21 之繼承人，延續埤頭鄉振興段115地號土地之系爭租約，渠
22 等目前並無埤頭鄉振興段115地號土地之所有權狀，惟仍願
23 遵從祖輩及父輩所約定之事實，維持佃農原地耕種。渠等參
24 閱民事起訴狀所附之地籍圖、空照圖等資料後，更加確認渠
25 等於許秋冬所繼承之土地位置，與許秋冬在世時所囑咐之內
26 容完全不同等語。

27 2.被告彭詩穎另補述略以：伊於108年從許秋冬受遺贈之土地
28 為埤頭鄉振興段119地號土地，實際上，原告70餘年所耕作
29 之地點與許牛天水自始所指界交付之地點，均為埤頭鄉振興
30 段115地號土地。許秋冬在世時曾提及，許牛天水與廖家店
31 農於38年有簽訂系爭租約，土地位於路邊且與許晉榮之叔伯

01 土地相鄰，與伊所受遺贈之土地為袋地且形狀呈三角形差異
02 甚大等語。

03 3.並聲明：原告之備位請求無理由。

04 (三)被告許暖雖未於最後言詞辯論期日到場，以書狀表示：原告
05 及其父親70餘年耕種之位置，為埤頭鄉振興段115地號土
06 地，確為當初地主許牛天水與原告之父親廖新發訂立系爭租
07 約並交付出租之土地，且於64年7月24日許家分家時，許牛
08 天水明確告知五個兒子，這塊地屬系爭租約之土地，長期以
09 來由廖新發先生耕種，經渠等6人合意，不列入抽籤分配之
10 土地，將其作為許家公地，由五個兒子個取得1/5，並先由
11 許牛天水收租，待許牛天水往生後由5兄弟共同收租。於92
12 年，許家五兄弟一起到許秋男住家，再次確認廖家耕種位
13 置、五兄弟持分共有位置，及被告許宗吉、許秋明取得土地
14 位置，並繪製位置圖。埤頭鄉振興段115地號土地，長期以
15 來都是由原告及其父親耕種，70多年來毫無爭議，而埤頭鄉
16 振興段119地號土地，長期以來都是許家使用且現況為樹木
17 種植，許牛天水並未指界點交給原告或其父親，原告亦未在
18 埤頭鄉振興段119地號土地種植稻穀。至此，系爭租約之權
19 利義務，與埤頭鄉振興段119地號土地毫無關聯，至屬無疑
20 等語。

21 (四)被告許國良、吳專雖未於最後言詞辯論期日到場，以書狀表
22 示：雙方除系爭租約外，無其他租約。許牛天水係被告吳專
23 的公公，許吳贖係被告吳專的婆婆，許秋男係被告吳專的丈
24 夫，伊等以務農維生，原告現在耕作位置係被告吳專的公公
25 許牛天承租給原告的父親，被告吳專的公公在那裡的土地有
26 1甲3分8。從以前耕作方式就是現況，從路邊耕作到後面，
27 就是長方形，原告耕作之土地後面有墳墓也有水利地。原告
28 的父親廖新發，一開始除了耕作現在位置，也有耕作旁邊的
29 土地即現在種樹部分範圍。後來被告吳專的婆婆要種地瓜，
30 廖新發耕種範圍就剩現在位置，被告吳專的公公有釘兩個水
31 泥石樁為界，數十年來毫無爭議且十多年前整地種樹，也依

01 照原本位置。原告耕種土地的另一邊是許牛天水的叔叔許有
02 道的地，原本也是租給另一位佃農耕種。至於埤頭鄉振興段
03 119地號土地，地是三角形，沒有水源、沒有水溝、沒路，
04 完全無法單獨種田。於64年分家、分食後，就由被告許宗
05 吉、許秋明共同分得那邊土地，耕作管理範圍就是現況，即
06 原告耕作的那塊地，被告吳專的公公沒有單獨分，是給五個
07 兒子共有，先由被告吳專的公公許牛天水收租，其於94年往
08 生後，由五個兒子共同收租至今。伊等1甲3分8的地，中間
09 有條政府水利地，水利地往溪邊道路是連交厝段，地力較優
10 良，田賦比較貴；水利地往東裡面是三塊厝段，地力較差，
11 田賦比較便宜，原告耕種在路邊的連交厝段，屬於良田，很
12 好耕作。至此，原告現在耕作地點，長度從路邊到後面墳
13 墓、水利地為止，寬度也有被告吳專的公公釘的石樁為憑，
14 就是許牛天水指界承租給原告的，與埤頭鄉振興段119地號
15 土地呈三角形、無水源、無路、無水溝的土地毫無關聯，至
16 屬無疑等語。

17 (五)被告許秀美、張秀卿、許素真、許素琴、許百山經本院合法
18 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
19 述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
22 句，民法第98條定有明文。解釋契約，固須探求當事人立約
23 時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事
24 人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲
25 解；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切
26 證據資料為其判斷之標準；解釋契約，應探求當事人立約之
27 真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，又應斟酌
28 訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習
29 慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。又探求
30 契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契
31 約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察。此有最高法院17

01 年上字第1118號、19年上字第28號判例、65年度台上字第21
02 35號、74年度台上字第355號判決意旨可資參照。所謂當事
03 人之真意，並非指當事人主觀內心之意思，而是從意思表示
04 受領人立場去認定之客觀表示價值，是以，契約當事人真意
05 應依客觀的事實而為探求。關於如何探求當事人之真意，以
06 確定契約內容，依最高法院上開裁判意旨，可歸納為：1.以
07 契約文義為出發點（文義解釋），2.通觀契約全文（體系解
08 釋），3.斟酌訂約時事實及資料，如磋商過程、往來文件及
09 契約草案等（歷史解釋），4.考量契約目的及經濟價值（目
10 的解釋），5.參酌交易慣例，6.以誠實信用為指導原則等
11 等。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
12 責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
13 限，民事訴訟法第277條定有明文。所謂舉證係指就爭訟事
14 實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所
15 舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主
16 張為真正，而所謂依其情形顯失公平者即係考量相關證據取
17 得難易程度等，有證據偏在及武器不平等情形。是民事訴訟
18 如待證事實陷於真偽不明狀態時，為求發現真實並促進訴
19 訟，應依舉證責任分配之原則，命負舉證責任之人提出證
20 據，再由法院本於調查證據之結果，斟酌全辯論意旨，依證
21 據評價判斷事實真偽。倘負舉證責任之一方，不能提出使法
22 院就應證事實形成確切心證時，即應對事實真偽不明之狀態
23 承擔不利益之結果（最高法院107年台上字第974號判決意旨
24 參照）。

25 (二)經查，原告主張系爭租約，於38年1月1日由原告之父廖新發
26 與地主許牛天水所簽立，一直續約迄115年12月31日，而系
27 爭租約承租人、出租人亦因世代交替變為原告及被告等人。
28 原告現耕作地為埤頭鄉振興段115地號土地，而埤頭鄉振興
29 段119地號土地則為被告長年種植多年生之柏樹、桂花等經
30 濟作物等情，業據其提出臺灣省彰化縣○○○地○○○○○
31 ○鄉○○段000地號土地登記第一類謄本、埤頭鄉振興段115

01 地號土地登記第二類謄本、埤頭鄉振興段119地號土地登記
02 第一類謄本、埤頭鄉振興段119地號土地登記第二類謄本、
03 土地異動登記資料、地籍異動索引、原告現耕土地區域圖、
04 戶籍謄本、除戶謄本、繼承系統表在卷足稽（見本院卷一第
05 93至105頁、第139至153頁、第169頁、第243至319頁、第33
06 7至353頁、本院卷二第21至25頁），亦為到庭或具狀陳述意
07 見之被告等所不爭執；而被告許秀美、張秀卿、許素真、許
08 素琴、許百山未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭
09 執，以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同
10 條第1項前段之規定，即應視為自認，是原告主張之上開事
11 實，堪信為真實。原告先位主張自出租之始，地主許牛天水
12 所指界交予原承租人廖新發耕作之土地即為現地號埤頭鄉振
13 興段115地號土地，兩造間之系爭租約所載之租佃標的為彰
14 化縣○○鄉○○段000地號土地，此部分係屬誤載，應更正
15 為埤頭鄉振興段115地號等語，亦據其提出臺灣省彰化縣私
16 有耕地契約書、現場空照圖、原告現耕土地區域圖在卷可憑
17 （見本院卷一第93至94頁、第103至105頁），此情為被告許
18 德海、許宗吉、許文宗、許文夏、許文三、許秋明所否認，
19 並以系爭租約伊始雙方立約之真意，即以埤頭鄉振興段119
20 地號土地為租佃標的，所交付土地亦為埤頭鄉振興段119地
21 號土地，廖新發會於埤頭鄉振興段115地號土地耕作，係因
22 其與許牛天水於系爭租約訂立後，有私下交換耕地耕作之行
23 為等語置辯。惟查，就埤頭鄉振興段115地號土地、埤頭鄉
24 振興段119地號土地之土地狀況及使用現況觀之，埤頭鄉振
25 興段115地號土地略為長方形，有原告所種植之水稻，西側
26 下方部分有一土堆為無主墳；而埤頭鄉振興段119地號土地
27 略為三角形，為未臨路之袋地，無可對外通行之農路，亦無
28 可供水稻耕作使用之水源及電力，目前則由被告種植之桂
29 花、松柏等高經濟作物使用，有本院勘驗測量筆錄暨現場照
30 片、空照圖在卷可佐（見本院卷一第103頁、第159頁、第32
31 3至329頁），足見埤頭鄉振興段119地號土地之地形、水源

01 等土地條件，顯較埤頭鄉振興段115地號土地，更不利於水
02 稻耕作。且觀諸彰化縣○○鄉○○000○○00○○○○鄉○○
03 ○○○○○○○○○號函附臺灣省臺中縣私有耕地租約書所載土地
04 坐落為：「連交厝」，復觀埤頭鄉振興段115地號土地登記
05 第一類謄本所示土地標示部之其他登記事項記載：「重測
06 前：為連交厝段467地號」、「因分割增加地號：0000-0000
07 地號」，而埤頭鄉振興段119地號土地登記第一類謄本所示
08 土地標示部之其他登記事項則記載：「重測前：為三塊厝段
09 111-1地號」，再觀埤頭鄉連交厝段467地號之臺灣省彰化縣
10 ○地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
11 ○段000號」、埤頭鄉三塊厝段111-1地號之臺灣省彰化縣○
12 地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
13 段000號」，有埤頭鄉振興段115地號土地登記第一類謄本、
14 埤頭鄉振興段119地號土地登記第一類謄本、臺灣省彰化縣
15 土地登記簿、彰化縣○○鄉○○000○○00○○○○鄉○○○○
16 000000000號函及函附相關資料在卷可證（見本院卷一第259
17 至263頁、第287至293頁、本院卷二第185至189頁），自上
18 開卷證資料交互勾稽，顯見埤頭鄉振興段119地號土地重測
19 前為「三塊厝段」111-1地號，與38年原始租約所載「連交
20 厝段」不符，則系爭租約以手抄本之方式將土地坐落欄更改
21 為振興段119地號，自與實際情形不符。被告許德海、許宗
22 吉、許文宗、許文夏、許文三、許秋明僅空言泛稱廖新發與
23 許牛天水於系爭租約訂立後，有私下交換耕地之情事，惟未
24 就其抗辯提出任何具體事證，以供本院斟酌，揆諸前揭規
25 定，被告許德海等6人之上開所辯，要非可採，從而，原告
26 主張系爭租約所載之租佃標的為彰化縣○○鄉○○段000地
27 號土地係屬誤載，應更正為埤頭鄉振興段115地號，應屬有
28 據。

29 四、綜上所述，原告依租佃契約法律關係，請求判決如主文第一
30 項所示，為有理由，應予准許。又原告之先位之訴既經准
31 許，則備位之訴，即無再予審究之必要，附此敘明。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
02 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
03 爰不逐一論列，附此敘明。

04 六、末按本件為租佃爭議事件，依耕地三七五減租條例第26條第
05 1項規定免收裁判費，惟原告於本院審理期間，囑請彰化縣
06 北斗地政事務所就系爭土地為勘測，有支出現場測量及地政
07 機關製圖費用，此為訴訟進行所必要之費用，屬於訴訟費用
08 之一部分，爰依民事訴訟法第87條第1項規定，職權裁判訴
09 訟費用之負擔。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
12 民事第四庭 法官 姚銘鴻

13 附圖：彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8月6日北土測
14 字第1139號土地複丈成果圖。

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
19 書記官 楊美芳