

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第674號

原告 洪寬來

被告 洪振發

王世琦

洪堯麒

洪堯棟

洪孟芳

洪孟婷

黃麗淑

洪孟甄

洪堯昆

陳帥強

洪堯欣

洪堯熙

洪堯斌

洪堯俊

共同

訴訟代理人 王柏硯律師

上列當事人間確認三七五租約關係存在事件，本院於民國113年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主文

01 原告之訴駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 甲、程序方面：

05 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（
06 鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應
07 由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者
08 ，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機
09 關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議案
10 件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱
11 減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。惟如出

12 （承）租人已聲請鄉鎮（區）公所耕地租佃委員會調解，而
13 遭拒絕（或駁回其聲請）者，即無調解之可能，應認出

14 （承）租人得逕行起訴，法院亦應就案件之有無理由予以判
15 決，不能以其未經調解、調處而予以駁回（最高法院48年台
16 上字第1362號判決先例、86年度台上字第1401號民事裁判意
17 旨參照）。查本件原告主張其與被告間存在減租條例之租約
18 關係，向彰化縣芳苑鄉公所聲請調解，經該公所函覆略以
19 「是否有耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當
20 事人訴請法院認定」等語為由，否准調解（原證1、2，本院
21 卷第21-25頁）。是依上開說明，原告提起本件訴訟，程序
22 尚無不合，本院仍應為實體判決。

23 二、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
24 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
25 辯論而為判決。

26 乙、實體方面：

27 壹、原告主張：

28 一、彰化縣○○鄉○○段000○○000○○0○○000○○0地號土地（以下
29 個別土地逕以地號稱之），分割前為被告共有之同段132地
30 號土地（下稱原132地號土地），嗣於民國110年2月9日因徵
31 收而分割為3筆土地，且其中因132之1地號土地業經徵收為

01 國有。上開土地其中如附圖即彰化縣二林地政事務所收件日
02 期文號113年9月12日二土測字第1583號複丈成果圖(下稱附
03 圖)所示132地號土地中編號A-1(面積521.16平方公尺)、1
04 32之1地號土地中編號B-1(面積3916.08平方公尺)、132之
05 2地號土地(面積4548.38平方公尺)之部分土地(下稱系爭土
06 地),早於民國38年以前即由被告祖先出租予原告祖父洪八
07 二耕作(下稱系爭租約),續於38年時由原告之父洪進興與
08 被告及被告之祖先等就附近同段106、108、110、111地號土
09 地訂立臺灣省彰化縣私有耕地租約書(芳五字第103號,下
10 稱「芳五字第103號租約」),租期自38年1月1日起至40年1
11 2月31日止共計3年,並續訂租約至今。雖系爭土地一直未記
12 載於耕地租約書上,然原告之父過世後仍由原告持續耕作並
13 繳納租金予被告之代理人歐忠祐代收後簽立收據(下稱系爭
14 收據)予原告。是兩造間就系爭土地應存在減租條例之耕地
15 租約關係(下稱系爭三七五租約),因被告否認系爭三七五
16 租約之存在,爰訴請確認並請求如聲明所示等語。

17 二、並聲明：

18 (一)、確認被告所有彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地如
19 附圖所示132地號中編號A-1(面積521.16平方公尺)、132之
20 2地號(面積4548.38平方公尺),二者合計面積5069.54平方
21 公尺土地,自102年1月1日起與原告有耕地三七五減租條例
22 之耕地租約關係存在。

23 (二)、確認被告所有彰化縣○○鄉○○段000○○0地號土地如附圖所
24 示編號B-1(面積3916.08平方公尺)土地,自102年1月1日
25 起至110年6月15日止,與原告有耕地三七五減租條例之耕地
26 租約關係存在。

27 (三)、被告應與原告就第1項土地訂立耕地三七五減租條例之耕地
28 租約,並偕同原告向彰化縣芳苑鄉公所就系爭土地辦理耕地
29 三七五減租條例之耕地租約登記。

30 (四)、訴訟費用由被告負擔。

31 貳、被告則以：

01 依原告所提系爭收據，可知歐忠祐所代收者乃98年以後之費
02 用，不排除係歐忠祐向原告收取「芳五字第103號租約」租
03 金時，發現系爭土地亦係原告占有使用，始事後向原告要求
04 一併繳納相當於租金之不當得利；且其上所載面積不一，自
05 無從證明兩造間就系爭土地存在租約關係。縱系爭收據所收
06 者為租金，依農業發展條例第20條第1項規定，於89年1月4
07 日後所訂立之農業用地租賃契約，已不適用減租條例之規
08 定，兩造間之租約亦非三七五租約，原告之主張並非事實，
09 其請求亦無理由等語資為抗辯。

10 (二)、答辯聲明：原告之訴駁回。

11 參、本院之判斷：

12 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 為民事訴訟法第277條本文所明定。次按民事訴訟如係由原
14 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
15 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
16 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
17 求。本件原告主張兩造間就系爭土地存有系爭三七五租約關
18 係，為被告所否認，原告自應就其主張之事實，負舉證責
19 任，先予敘明。

20 二、按減租條例第6條第1項規定「本條例施行後，耕地租約應一
21 律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租
22 人會同承租人申請登記」，原告自陳兩造就系爭土地並未訂
23 立書面，則原告主張兩造間就系爭土地存在系爭三七五租
24 約，顯與上開規定不合，已無足採。又原告主張兩造間就系
25 爭土地存有系爭三七五租約關係，固據其提出系爭收據（原
26 證4，本院卷第37-39頁）及收租手冊（本院卷第165-173
27 頁）為證。惟觀之原告所提上開收租手冊，其上記載之土地
28 為埤腳段89地號，面積為0.5474甲（按一甲面積約0.96992
29 公頃，換算後約為5309平方公尺），年份為43年至78年，此
30 與原告主張之系爭三七五租約面積顯然不同，且僅至78年，
31 自無從證明確屬原告主張之系爭三七五租約所收之租金。再

01 觀之原告所提系爭收據，其中較早之110年1月11日收據，載
02 明收取者為98年至102年租金，132地號面積為0.926公頃；
03 另一份較晚之112年2月9日收據，則載明「茲收到洪寬來先
04 先生承租彰化縣芳苑鄉三七五農地，租約芳五字第103號其土
05 地地號分別為芳埤段106、110地號等二筆租金，及另收繳芳
06 埤段132地號租金，詳如下表：……芳埤段132地號承租面積
07 0.933公頃，租金期限自103年至110年止」等語。相互對比
08 以觀，原告所提上開收租手冊與系爭收據之面積迥然不同，
09 且年份並不連續，自無從認定為同一筆土地之租金。再原告
10 於本件主張系爭土地早於38年以前即由被告祖先出租予原告
11 祖父洪八二耕作，並由原告之父及原告持續耕作至今之事實
12 等語，與其於起訴前委由許視捷律師於110年12月27日以律
13 師函通知被告之說明欄第二點所載：「彰化縣○○鄉○○段
14 000○○000○○0地號土地等3筆土地分割前為同段132
15 地號土地（下稱系爭土地），為台端等14人所有。……約於
16 60年時，系爭土地如附圖編號A所示部分因原承租人未繳租
17 金，故由台端祖先改出租予原告祖父洪八二耕作」等語顯然
18 不合（原證1，本院卷第21頁），足見原告主張事實前後不
19 一，難以採信為真。且就上開112年2月9日收據記載「茲收
20 到洪寬來先生承租彰化縣芳苑鄉三七五農地，租約芳五字第
21 103號其土地地號分別為芳埤段106、110地號等二筆租金，
22 及另收繳芳埤段132地號租金」之用語觀之，顯然有意區別
23 該次所收取之132地號租金，與「芳五字第103號租約」之三
24 七五租約租金性質並不相同。是原告所提上開證據，亦無從
25 證明兩造間就系爭土地確實有系爭三七五租約存在。

26 三、按「本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用
27 地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條
28 例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關
29 法律之規定」，農業發展條例第20條第1項定有明文。亦即
30 依上開規定，於89年1月4日後所訂立之農業用地租賃契約，
31 應依農業發展條例之規定，不再適用減租條例之規定。本件

01 姑不論被告已辯稱其於系爭收據就原告使用132地號土地所
02 收取者為相當於租金之不當得利，縱認被告所收取者為租
03 金，因其時間已在98年以後，依農業發展條例第20條第1項
04 規定，該租約亦非三七五租約。則原告以被告曾向原告收取
05 系爭收據之租金為由，主張兩造間就系爭土地存在系爭三七
06 五租約，亦無可採。

07 四、綜上所述，本件原告並未能證明兩造間就系爭土地確實有系
08 爭三七五租約存在。從而，原告訴請：(一)、確認被告所有彰
09 化縣○○鄉○○段000○○0地號土地如附圖所示132地號
10 中編號A-1（面積521.16平方公尺）、132之2地號（面積4548.
11 38平方公尺），二者合計面積5069.54平方公尺土地，自102
12 年1月1日起與原告有耕地三七五減租條例之耕地租約關係存
13 在。(二)、確認被告所有彰化縣○○鄉○○段000○○0地號土地
14 如附圖所示編號B-1（面積3916.08平方公尺）土地，自102
15 年1月1日起至110年6月15日止，與原告有耕地三七五減租條
16 例之耕地租約關係存在。(三)、被告應與原告就第1項土地訂
17 立耕地三七五減租條例之耕地租約，並偕同原告向彰化縣芳
18 苑鄉公所就系爭土地辦理耕地三七五減租條例之耕地租約登
19 記，均為無理由，應予駁回。

20 肆、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
21 經審酌後核與判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

24 民事第三庭 法官 洪堯讚

25 一、上為正本係照原本作成。

26 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
27 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
30 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第
31 441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
02 書記官李盈菡
03 附圖：彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年9月12日二土測
04 字第1583號複丈成果圖