

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第979號

原告 蘇江水枝（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇明賢（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇玲瑤（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇雅純（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇玲琍（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇雅燕（即蘇春發之承受訴訟人）

蘇美喬（即蘇春發之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 何星磊律師

被告 國防部軍備局

法定代理人 林文祥

訴訟代理人 楊譜諺律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、按當事人死亡或法定代理人之代理權喪失者，訴訟程序在有
02 繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴
03 訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受
04 之聲明，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。原起
05 訴之原告蘇春發於訴訟繫屬中死亡，其繼承人於民國112年9
06 月1日聲明承受訴訟為原告，並委任律師為訴訟代理人乙情，
07 有聲明承受訴訟狀、繼承系統表、戶籍謄本、委任書可
08 憑（見111年度訴字第979號卷，下稱訴卷，訴卷一第310至3
09 21、343頁）。及被告之法定代理人於訴訟中由吳慶昌變更
10 為林文祥，於112年9月18日聲明承受訴訟，並委任律師為訴
11 訟代理人乙情，有聲明承受訴訟狀、委任書、國防部112年6
12 月17日國人管理字第11201664203號可憑（見訴卷一第335至
13 338頁），均於法有據。

14 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法
15 第262條第1項前段定有明文。原告原以財政部國有財產署南
16 區分署為共同被告，嗣於第一次言詞辯論期日前，撤回對其
17 訴訟（見111年度審訴字第638號卷，下稱審訴卷，第179至1
18 80頁），僅以國防部軍備局為被告，亦於法有據。

19 三、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉
20 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
21 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
22 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
23 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議
24 案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由
25 直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明，耕地
26 三七五減租條例第26條固有明文。惟該條規定無非在於保持
27 業主與佃農雙方情感，減少訟累，如出租人或承租人有數
28 人，其中一人或部分人出席調解、調處程序，已為不同意之
29 表示，縱令全體出席，調解、調處自亦無從成立，則為訴訟
30 便宜起見，應認該租佃爭議事件已踐行調解、調處程序（最
31 高法院96年度台上字第2674號裁定參照）。查原告曾與被告

國防部軍備局之工程營產中心南部地區工程營產處（下稱工程營產處）就左東段等公有耕地租佃爭議案，請高雄市政府耕地租佃委員會調處，迭於000年0月00日下午3時40分在地政局第1會議室開會討論，及於107年10月23日上午10時許，再次協商時，無法達成共識乙情，為兩造所不爭執（見訴卷二第75至76頁），復有協調會議紀錄可考（見審訴卷第57頁），揆諸上開說明，應認為已踐行調解、調處程序，是以原告提起本件訴訟，應屬合法，先予敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落高雄市左營區左東段112、113-1、113-2、137-110、137-111地號土地（以下合稱系爭土地）原係蘇春發之祖父即訴外人蘇萑與訴外人蘇料於日治時期大正13年間以「賣買」為原因取得後，於昭和14年遭日本政府強迫徵收，而移轉予當時之「海軍省」。國民政府於38年間遷台後，於39年間重行製作土地登記謄本，將系爭土地變更登記為「中華民國」所有、管理人即被告「國防部軍備局」。長年來國防部雖繼受徵收大片私有耕地，然國防部為中華民國軍事及國防事務之最高主管機關，統轄國軍部隊，實際上未作軍事使用，此等私人耕地性質上轉變為公有耕地，仍由原地主繼續耕作，並與國防部以6年一簽方式簽約。系爭土地於39年間管理機關為海軍服務總社，後至遲於72年間管理機關變更為海軍營產管理所。蘇春發之父親即訴外人蘇輝自48年12月31日起，就均屬耕地之系爭土地成立租賃關係，而耕地三七五減租條例係於40年6月7日公布施行，自有耕地三七五減租條例規定之三七五租佃關係適用，由蘇輝實際租佃使用、收益系爭土地。蘇春發之母即訴外人蘇張玉秋至遲於48年間與海軍服務總社，就系爭土地簽立「48年度海軍服務總社農田放租契約書」，後於53年1月1日蘇張玉秋繼承使用收益系爭土地之地位，再簽立「海軍服務總社水田放租契約書」。嗣再由蘇春發繼承蘇張玉秋使用、收益系爭土地，與海軍營產管理所協議訂定租賃期間自72年1月1日起至77年12

01 月31日。海軍第一軍區司令部78年7月22日（78）直營字第5
02 001號簡便行文表告稱：「二、台端承租本軍33、39、40號
03 （本軍自編地號）土地契約於77年12月31日屆滿，有關續約
04 事宜本部正呈報總部核示中，在未訂立新約前，台端與本軍
05 仍維持租佃關係。」，顯見被告清楚知悉該等租賃契約性質
06 上係屬三七五減租條例規定之公有耕地，除有法定原因外，
07 不得逕行終止或解除契約。海軍第一軍區司令部於77年12月
08 31日之後，並未終止租賃關係，僅通知不再辦理續租及徵
09 租。且租約於77年12月31日屆滿後，因蘇春發願意繼續承
10 租，依耕地三七五減租條例第20條規定，被告應續訂租約。
11 然工程營產處以101年7月5日備工南管字第1010003838號函
12 通知蘇春發，表示使用左東段25-9地號等國有土地已屆原契
13 約時限，須於101年8月31日前清除地上物交還土地。蘇春發
14 深感不平，以101年7月20日第101001號函回覆該處，請求派
15 員會同地政事務所人員重新會勘、測量與指界，及表示左東
16 段137-110地號等9筆土地及地上物目前仍由蘇春發與胞弟蘇
17 春萬耕作中等語。原告並與左營段其他地主等35人申請與工
18 程營產處就左東段等公有耕地租佃爭議案，移請高雄市政府
19 耕地租佃委員會調處。原告與工程營產處於000年0月00日下
20 午3時40分於地政局第1會議室開會討論並作成「本案如屬三
21 七五租約土地，出租人收回土地應依耕地三七五減租條例第
22 17條第2項規定，給予承租人補償。租約是否屬375租約？有
23 無自認耕作？應由租佃雙方舉證後再議。」。蘇春發於會後
24 以103年9月12日函覆高雄市政府地政局地權科，並檢附高雄
25 市左營區公所耕地租佃委員會88年第2次會議調解程序筆
26 錄、海軍第一軍區司令部簡便行文表等相關證明，證明確實
27 仍有租賃關係存在。惟工程營產處於107年10月23日上午10
28 時許，與原告再次協商時，雙方並無共識，且作出「直接訴
29 請法院判決確定相對關係」之結論。蘇春發再於108年收受
30 工程營產處108年8月29日備南工營字第1080004856號函告以
31 「經查部分土地已荒蕪，甚至遭丟棄廢棄物環境髒亂。請台

端於108年9月30日前，…提供早年租約及有無自任耕作之佐證資料…」。然系爭土地確實由蘇春發家族使用耕作中，並無荒蕪，被告主張不實事實已侵害蘇春發權益。蘇春發與工程營產處再於109年3月13日上午10時許召開會議，工程營產處再次主張「請耕作人提出告訴由法院判決辦理，若否，則主動放棄土地交由軍方收回，若皆不願意配合，即以無權占有提出訴訟」云云。蘇春發多年來均積極爭取權利，多次向被告提出願繼續承租之請求、意思表示，被告無權提前終止租約，其以耕地三七五減租條例第17條第1項規定所為終止意思表示，不生使原耕地租約終止之效力。原告於000年00月間，前往臺灣高雄地方法院提存所，辦理提存被告拒領之租金。縱認被告有法定終止租約事由，依耕地三七五減租條例第17條第2項規定，出租人即被告應依法給予相關之補償。然被告逕自忽視蘇春發權益，一方面要求終止租約、立即返還，一方面卻刻意規避補償規定，違反耕地三七五減租條例之立法意旨。蘇春發與其子即承受訴訟之原告蘇明賢在系爭土地上種植芒果、香蕉、椰子、葡萄、芭樂、蓮霧、番茄、荔枝、木瓜、楊桃、酪梨等作物，有自任耕作之事實。被告否認蘇春發仍繼續承租系爭土地，故有提起確認訴訟除去法律上不安狀態之必要，爰提起本件訴訟等語。並聲明：確認兩造間就系爭土地成立之國有耕地租賃關係（即三七五減租條例之租賃關係）仍繼續存在。

二、被告則以：日據時期地籍謄本記載蘇萑、蘇料於大正13年間以「賣買」為原因取得之168號土地，無法證明為系爭土地及係遭日本政府、國防部強迫徵收、與國防部以6年一簽之方式簽約等情事。蘇春發提出之「48年12月31日海軍服務委員會營產管理所水田租賦收據」、「51年8月19日海軍修械辦服務支社收據」亦無法證明被告有將系爭土地出租予蘇輝。蘇春發提出之「海軍官兵福利總社營產管理所水田放租契約書」記載承租人為蘇張玉秋、連帶保證人蘇輝，並非蘇張玉秋繼承蘇輝地位。水田放租契約書第2條記載標的係

01 「坐落左營」、「52-6內地號」、「水田地目」、「10等
02 則」、「面積六分七厘三毛」、「第一期租額353公斤」、
03 「第二期租額353公斤」、出租人「海軍官兵福利總社營產
04 管理所」；海軍營產管理所簡便行文表及租賦收據亦未記載
05 出租人、租賃標的所在位置為何等節，俱無法與原告提出土
06 地謄本地號核對，且又未有租賃契約範圍圖說或對照文件可
07 稽，無法查對現使用範圍與該契約範圍是否一致，該契約書
08 之出租人亦非被告，難認蘇張玉秋與被告間就系爭土地有租
09 賃契約。原告提出海軍第一軍區司令部78年7月22日（78）
10 直營字第5001號簡便行文表之受文者為蘇天賞，並非蘇輝、
11 蘇張玉秋或蘇春發。縱蘇輝為承租人，其法定繼承人是否僅
12 有蘇張玉秋、原告、何以無法提出75年以後迄今之繳納租金
13 或提存租金之收據，則蘇春發是否具有承租人之地位，即屬
14 有疑。蘇春發提出之資料中，出租人或有「國防部」、「國
15 防部軍備局」、「海軍服務委員會營產管理所」、「海軍修
16 械辦服務支社」、「海軍官兵福利總社營產管理所」、「海
17 軍營產管理所」、「海軍第一軍區司令部」等語，然土地範
18 圍、租金以及承租人均無法勾稽核對，故不足以證明出租
19 人、承租人、何時租用、地段地號、面積、位置、租金及繳
20 交方式等情。又國有財產法第28條規定公用財產不得為處分
21 或擅自收益，如欲成立租借關係，應呈報國防部依法核辦。
22 縱軍方人員擅與蘇春發成立租借關係，亦屬違法行為而無
23 效。又縱認租約存在，承租人將耕地供非耕作之用或轉租或
24 借與他人使用或與他人交換耕作等不合耕地租賃目的之行
25 為，即屬不自任耕作，依耕地三七五減租條例第16條第2項
26 規定，原定之租約全部無效。由113-1、113-2、137-111地
27 號等3筆土地之航照圖觀之，土地上有非耕作使用之地上物
28 存在，並有遭鄰地建築情形，足見系爭土地有搭建房屋、搭
29 建棚舍之不自任耕作情形，縱有租賃關係存在，該租約乃自
30 始、當然無效，無待發函終止或解除。此外，縮減或擴張耕
31 作面積者，實務上固然得以認定為符合耕地三七五減租條例

01 第16條規定「將耕地全部或一部轉租於他人」之情形，依蘇
02 春發主張耕作範圍與現況比對，實不排除有縮耕、擴耕情
03 形，面積均有擴大或減少，且有自行興建地上物使用，核與
04 承租耕作之目的不相符合，實已涉及不自任耕作之租約無效
05 情事等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項（見訴卷二第75至77頁）：

07 (一)依日據時期地籍謄本記載，蘇春發之祖父蘇萑、蘇料於大正
08 13年間以「賣買」為原因移轉取得「第168號」土地，於昭
09 和14年間由「海軍省」以「賣買」為原因取得該土地。

10 (二)系爭土地現為中華民國所有，被告為管理人。

11 (三)工程營產處以101年7月5日備工南管字第1010003838號函通
12 知蘇春發使用左東段25-9地號等國有土地已屆原契約時限，
13 請於101年8月31日前清除地上物交還土地。蘇春發則委任蘇
14 春萬以101年7月20日第101001號函回覆仍在耕作中，請求派
15 員會同地政事務所重新會勘、測量與指界。

16 (四)蘇春發與左營段其他地主等35人申請與工程營產處就左東段
17 等公有耕地租佃爭議案，移請高雄市政府耕地租佃委員會調
18 處。

19 (五)蘇春發與工程營產處於000年0月00日下午3時40分於地政局
20 第1會議室開會討論，依高雄市政府耕地租佃委員會103年第
21 3次會議紀錄第6案決議：「本案如屬375租約土地，出租人
22 收回土地應依耕地375減租條例第17條第2項規定，給予承租
23 人補償。租約是否屬375租約？有無自任耕作？應由租佃雙
24 方舉證後再議。」。

25 (六)蘇春發以103年9月12日函高雄市政府地政局地權科，並檢附
26 相關證明如高雄市左營區公所耕地租佃委員會88年第二次會
27 議調解程序筆錄、海軍第一軍區司令部簡便行文表，主張有
28 租賃關係存在。

29 (七)工程營產處於107年10月23日上午10時與蘇春發協商無共
30 識，且作出「直接訴請法院判決確定相對關係」之結論。

31 (八)工程營產處以108年8月29日備南工營字第1080004856號函，

01 通知蘇春發「經查部分土地已荒蕪，甚至遭丟棄廢棄物環境
02 髒亂。請台端於108年9月30日前，…提供早年租約及有無自
03 任耕作之佐證資料…」。

04 (九)蘇春發與工程營產於109年3月13日上午10時召開會議，工程
05 營產處主張「請耕作人提出告訴由法院判決辦理，若否，則
06 主動放棄土地交由軍方收回，若皆不願意配合，即以無權占
07 有提出訴訟」。

08 (十)蘇春發提出之「海軍官兵福利總社營產管理所水田放租契約
09 書」記載承租人為蘇張玉秋、連帶保證人蘇輝，記載標的係
10 「坐落左營」、「52-6內地號」、「水田地目」、「10等
11 則」、「面積六分七厘三毛」、「第一期租額353公斤」、
12 「第二期租額353公斤」、出租人「海軍官兵福利總社營產
13 管理所」。

14 (十一)蘇春發在系爭土地上有種植芒果、香蕉、椰子、葡萄、芭
15 樂、蓮霧、蕃茄、荔枝、木瓜、楊桃、酪梨等作物之事實。

16 (十二)系爭土地有遭鄰地房屋越界建築占用之事實，範圍略如112
17 年3月14日複丈成果圖編號A1、A2、B1、C1、C2。

18 四、本件爭點如下（見訴卷二第77頁）：

19 (一)原告提起本件訴訟有無確認利益？

20 (二)日據時期地籍謄本記載「第168號」土地是否為系爭土地？

21 (三)蘇春發之父蘇輝是否自48年12月31日起，與被告就系爭土地
22 成立耕地三七五減租條例規定之三七五租佃關係？

23 (四)蘇輝之承租人地位是否由蘇張玉秋繼受？

24 (五)蘇張玉秋之承租人地位是否由蘇春發繼受？

25 (六)蘇春發是否繳交租金至76年4月1日？

26 (七)國防部海軍一軍是否於77年12月31日通知蘇春發，表示不再
27 辦理續租及徵租？

28 (八)兩造間就系爭土地有無達成耕地三七五租賃契約意思表示一
29 致？

30 (九)如有租約存在，是否違反國有財產法第28條公用財產不得為
31 處分或擅自收益之規定而無效？

01 (十)如有租約存在，被告是否已依耕地三七五減租條例第17條第
02 1項規定，合法終止租約？

03 (十一)如有租約存在，被告有無不自任耕作，致租約依耕地三七五
04 減租條例第16條第2項無效之情事？

05 (十二)原告請求確認兩造間就系爭土地有三七五減租條例之租賃關
06 係存在，有無理由？

07 五、本院得心證之理由：

08 (一)按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
09 提起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判
10 決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上
11 認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀
12 態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院110年度台上
13 字第1179號判決參照）。查原告主張蘇春發與被告間就國有
14 之系爭土地有三七五減租條例之租賃關係，為被告否認，致
15 原告之承租人地位及得否繼續使用系爭土地有不妥之狀態，
16 能以確認判決將不妥狀態除去等語（見訴卷二第16頁），是
17 以原告提起本件訴訟有確認利益，堪可採信。

18 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
19 即為成立，民法第153條第1項定有明文。基於契約自由原則
20 ，當事人有決定是否成立契約、契約內容、契約之對象及成
21 立方式等自由。耕地三七五租約係屬民法上之租賃契約關係
22 ，而契約之成立，應由契約當事人透過要約與承諾之意思表
23 示為之，而就契約之必要事項達成意思表示合致時成立。減
24 租條例所規定之耕地租佃即土地法所稱之耕地租用，係指以
25 自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地而言。租賃
26 契約為諾成契約，當事人就租賃標的物及租金意思表示一
27 致，契約即成立（最高法院107年度台上字第1882號判決參
28 照）。耕地三七五減租條例第6條第1項規定，係為保護佃農
29 及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換
30 訂，須經登記，始能生效（最高法院111年度台上字第2899
31 號判決參照）。惟按當事人主張有利於己之事實者，就該事

實有舉證責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。縱因年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之問題，受訴法院於決定是否適用該條但書所定公平之要求時，應視其待證事實之性質，斟酌當事人間能力、資力之不平等、證據偏在一方、蒐證之困難、因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，按待證事項與證據之距離、舉證之難易、蓋然性之順序，並依誠信原則，定其舉證責任或是否減輕其證明度，進而為事實之認定並予判決（最高法院110年度台上字第1067號判決參照）。原告主張租賃關係存在之積極事實，應就土地之地號、位置、面積及租賃關係，負舉證責任，此為舉證責任之分擔原則（最高法院91年度台上字第454號判決參照）。且倘被告與原告之被繼承人於數十年來均有租約關係存在，原告亦應有持續繳納租金迄今之事實，此等事實之舉證並無因年代久遠而有困難之處。是以，原告應就蘇春發之父蘇輝與被告間達成租賃之意思表示合致之事實，負舉證責任，不能因蘇春發在系爭土地上耕作之現況而遽謂有租約存在。原告主張年代久遠、蘇春發僅為國小畢業之務農人士，如無租約，軍方於戒嚴時代早可輕易強制驅離，應由軍方之被告負租約不存在之舉證責任或降低原告之證明程度義務云云（見訴卷二第17、104、158頁），委無可採。被告所辯應由原告就租約存在負舉證責任等語（見訴卷二第105頁），應屬可採。

(三)原告主張蘇春發之祖父蘇萑曾於日據時期取得系爭土地，無非係以日據時期地籍謄本記載大正13年間以「賣買」為原因移轉取得「第168號」土地，又於昭和14年間以「賣買」為原因轉給「海軍省」取得，並提出日據時期地籍謄本為憑。此項記載，雖為被告所不爭執（見訴卷二第75頁），然被告否認上開「第168號」土地即為系爭土地（見審訴卷第188頁），原告應負舉證責任。查高雄市政府地政局楠梓地政事務所111年11月22日高市地楠登字第11170939200號函所附系

01 爭土地登記謄本（見訴卷一第39至215頁），未見有何與
02 「第168號」之關連，原告亦無法指出其地號演變之脈絡以
03 實其說，卻要求被告負舉證責任（見訴卷二第17、106
04 頁），自難認系爭土地本為蘇春發之祖父蘇茝所有或耕作之
05 事實。

06 (四)原告主張蘇春發之父蘇輝自48年12月31日起，與被告就系爭
07 土地成立耕地三七五減租條例規定之三七五租佃關係云云，
08 無非係以原告提出蘇春發留存之「48年12月31日海軍服務委
09 員會營產管理所水田租賦收據」、「51年8月19日海軍修械
10 辦服務支社收據」，為其論據。被告否認該等文書之真正性
11 （見審訴卷第186至187頁、訴卷二第78頁）。原告雖提出上
12 開48年12月31日及51年8月19日收據，經本院勘驗前者以藍
13 色筆墨書寫，後者蓋有盧○○之紅色印文（字體無法辨
14 識），可見係蘇春發留存之陳舊文書乙情，有本院112年11
15 月15日當庭勘驗之筆錄可考（見訴卷二第78頁）。然該等文
16 書頭銜「海軍服務委員會營產管理所」或「海軍修械辦服務
17 支社」，均非被告軍備局或所轄工程營產中心南部地區工程
18 營產處之正式名稱，亦無法與真正代表人姓名、機關印文作
19 勾稽比對。且系爭土地於39年間登記之管理機關為海軍總司
20 令部，有高雄市政府地政局楠梓地政事務所111年11月22日
21 高市地楠登字第11170939200號函所附人工登記謄本之臺灣
22 省高雄市土地登記簿可考（見訴卷一第42至82頁），並非上
23 開文書頭銜所載單位，自難認係合法之管理機關就系爭土地
24 所出具之文書。被告質疑該等文書之真正性（見訴卷二第12
25 5至126頁），尚非無據。

26 (五)至於原告另提出海軍第一軍區司令部之簡便行文表（見審訴
27 卷第68頁）、水田放租契約書，係以蘇天賞為承租人、受文
28 者，經本院勘驗無訛（見訴卷二第78頁）。與提出海軍服務
29 委員會營產管理所簡明通知單係以蘇春和為受文者，及另提
30 出放租契約書服水字第128號，記載「左營52、56、一內、
31 水、10、六（分）七（厘）三（毛）○（絲）、25租、第1

01 期租額稻穀353、第2期租額353」等語，係以張玉秋為承租
02 人，均非以蘇輝為承租人或受文者等情，亦經本院勘驗在案
03 （見訴卷二第78頁），然地號、土地位置及承租期間均付之
04 闕如，自難佐以認定上開48年12月31日及51年8月19日收據
05 係系爭土地當時管理機關出具之真正文書或係就系爭土地所
06 為之相關租賃證明文件。

07 (六)按私文書應提出其原本，民事訴訟法第352條第2項前段定有
08 明文。原告雖提出乙方承租人為蘇春發、甲方出租人為海軍
09 營產管理所之72年間水田放租契約書影本（見訴卷二第29
10 頁），然該紙影本並非原本，且經本院勘驗結果，並無影本
11 右側「海軍營產管理所水田放租契約書海水字第9號」之部
12 分（見訴卷二第107頁），其真正性容有疑問。且其上地號
13 之編號16、18、20，並非地號（見訴卷二第108頁），原告
14 稱係軍方合約特殊編號云云（見訴卷二第155頁），並無相
15 關原始文件可資勾稽，亦難證明即係指系爭土地。況該紙文
16 書第8條約定：「本契約有效期間訂為6年，自民國72年1月1
17 日起至民國77年12月31日止，期滿時如符甲方同意，乙方得
18 申請換約承租。但甲方如因軍事需要，雖租期尚未屆滿，亦
19 得隨時無條件收回，乙方不得異議。但甲方收回土地時，須
20 在收回前一個月先行通知，乙方應如期解約，不得拒絕並放
21 棄先訴抗辯權。」（見訴卷二第29頁），足見租期屆滿後，
22 是否續約仍須經出租人同意。是縱該租約為真正，亦無同意
23 續約之事證，原告仍難主張租約存續。

24 (七)原告蘇明賢雖到場結稱：伊父母為蘇春發、蘇江水枝，祖父
25 母為蘇輝、蘇張玉秋，曾祖父為蘇韭，伊高中肄業後就跟父
26 親蘇春發在系爭土地上耕作種植香蕉、果樹、蓮子、酪梨，
27 偶爾叔叔蘇春萬會過來幫忙，伊印象中就讀國高中時，祖父
28 蘇輝也在那裡耕作，聽祖父、父親說土地被強制徵收後，跟
29 海軍租類似三七五租約，將租金交給海軍營產管理單位，父
30 親是自己去繳，後來伊要去繳，海軍就不讓伊繳了，據伊所
31 知以前時代軍方蠻強勢，如果不讓伊父親耕作，要驅離應該

01 很簡單，因為那時候威權、戒嚴時代，大家蠻怕軍方的等
02 語；及原告蘇玲瑤雖到場結稱：伊父親說有簽租約、繳租
03 金，父親過世前兩年行動不便，是蘇明賢於000年00月間去
04 法院提存，伊有看過租約清冊，還有軍備局寄來要測土地之
05 公文，公文有101 年、48年、49年、53年的，公文係伊父
06 親、祖父母給伊看的，土地實際耕作者為伊祖父蘇輝、父親
07 蘇春發、哥哥蘇明賢，祖父為了耕作失去一隻腳，但還是繼
08 續耕作，祖母腳都泡在水裡，下雨天也要去搶收，如果沒有
09 搶收，全家都沒有得吃，父親生前一直跟軍備局說土地讓他
10 繼續耕作，被告之前沒通知不續租，因為兩次強制徵收，祖
11 父母還有父親都一直在耕作都沒有休息，被告101 年以後之
12 函文通知不續租，這個文讓伊等很緊張，有去區公所做協
13 調，也有請人測量，至於土地上房屋不是伊家的，是被鄰居
14 占用，有通知軍備局，也有寄檢舉函，伊堂叔有拿到高雄市
15 政府適用三七五減租條例租約，有四個人也都有拿到，都是
16 跟伊家在租約清冊上一起測量的等語（見訴卷二第64至75
17 頁）。觀諸原告蘇明賢、蘇玲瑤所述情節，並未親聞親見蘇
18 輝、蘇春發與被告間有何交涉訂立契約、繳納租金之事實，
19 渠等年紀亦無可能見聞，均僅係聽聞渠等父親蘇輝陳述主觀
20 上認為與被告間有租約之表述，且渠等未曾親自繳納租金，
21 僅係後續與被告間發生爭議時，由原告蘇明賢主動前往法院
22 提存，是難憑渠等所述認定蘇春發與被告間有何意思表示合
23 致之情事，亦不能認定蘇春發曾向被告繳交租金一事。原告
24 既不能證明蘇春發之父親蘇輝自48年12月31日起，或其母親
25 蘇張玉秋於72年間與被告就系爭土地成立租賃關係，則無從
26 認定蘇春發繼受承租人地位。

27 (八)蘇春發迭於93、101、103年間就系爭土地租約存否，與被告
28 數次調解之事實，雖有高雄市政府103年7月31日高市府地權
29 字第10332406300號函開會通知單、103年8月20日高市府地
30 權字第10332605100號函、海軍左營後勤指揮部93年8月9日
31 淞廠字第0930004815號函、海軍左營後勤指揮部辦理列管

01 「左東營地」早年放租地移交國產局接管案第二次資料收整
02 協調會93年8月4日會議紀錄、工程營產處101年9月4日備工
03 南管字第1010004925號函、92年6月24日陝迢字第092000149
04 3號函（見訴卷二第159至194頁），然土地地號及位置均係
05 原告申請調解之主張，並非被告之認定。且工程營產處112
06 年10月11日備南工營字第1120012713號函亦表示是否存在訴
07 訟由本院審理中，無法源收取租金等語（見訴卷二第189
08 頁）。是以，被告否認上開調解文件之地號及圖示之真正性
09 （見訴卷二第145頁），應屬可採，自不能逕認原告主張為
10 真。又高雄市立體育場92年3月12日高市體總字第092000061
11 5號函，就左營區左東段25之9地號等43筆體育場用地撥用，
12 表示目前無使用計畫等語（見訴卷二第195頁），不論是否
13 附有承租戶清冊（見訴卷二第197頁），其資料仍係來自於
14 包括原告在內之土地使用人及被告移請市政府調解之文件，
15 亦不能憑此逕認渠等租賃關係存在，是均無從據此為有利於
16 原告之認定。

17 (九)再按主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅
18 為收益，但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此
19 限，國有財產法第28條定有明文。所謂不違背其事業目的，
20 係指主管機關或管理機關之組織法規或其主管法律規定，得
21 將經管之財產提供他人使用；所稱不違背其原定用途，係指
22 管理機關依計畫及規定用途使用中，兼由他人使用者，國有
23 財產法施行細則第25條第2項定有明文。查本件未見被告有
24 何依組織法規或計畫與呈報將系爭土地出租收益之事證，是
25 難認被告有何曾將系爭土地出租或具有出租權限之情事。且
26 原告不能證明蘇春發之父母蘇輝、蘇張玉秋於40年間即與系
27 爭土地之管理機關訂立租約，原告主張租約不受嗣後於58年
28 1月27日公布施行之國有財產法影響云云（見訴卷二第151
29 頁），委無可採。

30 (十)末查，蘇春發生前有耕作之事實，有本院112年3月14日勘驗
31 筆錄暨農作物之照片可憑（見訴卷一第236至255頁），堪信

為真。而系爭土地上遭他人地上物占用一事，雖有高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年5月24日高市地楠測字第11270401800號函所附112年3月14日複丈成果圖(一)、(二)可考（見訴卷一第270至272頁），然並無證據可認經蘇春發同意，衡情蘇春發亦無可能同意鄰地所有人越界建築，故核非耕地三七五減租條例第16條規定「將耕地全部或一部轉租於他人」之情形，原告主張並無轉租等語（見訴卷二第151至152頁），堪可採信。被告主張原告不自任耕作使租約無效云云（見審訴卷第196至197頁、訴卷一第279頁），委無可採。惟因原告未能證明租約存在，此部分有利於原告之認定已不足以影響本件判決之結果。

六、綜上所述，原告未能證明蘇葦、蘇輝或蘇春發三代與被告或之前管理機關間就坐落高雄市左營區左東段112、113-1、113-2、137-110、137-111地號土地曾訂立租賃契約，原告請求確認國有耕地租賃關係（即三七五減租條例之租賃關係）仍繼續存在，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 黃莉君