

臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度重訴字第16號

原告 台灣農林股份有限公司苗栗分公司

法定代理人 徐珮雯

訴訟代理人 龔子淵

被告 徐林歲珍(即徐鉞森之繼承人)

徐淑媚(即徐鉞森之繼承人)

兼 上一人

訴訟代理人 徐源鴻(即徐鉞森之繼承人)

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於中華民國115年4月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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；經調解、調處成立者，由
直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明，耕地
三七五減租條例第26條定有明文。查：

(一)本件為被繼承人徐鉞森（已於民國114年9月3日死亡）於104
年1月16日與原告簽立屬耕地三七五減租條例所定耕地租約
之農義什字第58號土地租賃契約（本院卷第237頁；下稱104

01 年租約），以每年地租桂竹1,075公斤之對價，向原告租用
02 坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號（重測前苗栗縣○○鄉○
03 ○○○000地號）土地（下稱系爭土地）上如苗栗縣銅鑼地政
04 事務所（下稱銅鑼地政所）111年2月土地複丈成果圖（本院
05 卷第202頁；下稱附圖）所示編號甲區塊（面積176.45平方
06 公尺）、乙區塊（面積5,442.91平方公尺）（合計5,619.36
07 平方公尺；下合稱系爭承租範圍），租期為104年1月1日至1
08 09年12月31日。於109年12月31日104年租約租期屆滿後，徐
09 鉞淼依耕地三七五減租條例第20條後段規定請求續訂租約，
10 原告拒絕，經本院以111年度簡上字第49號（下稱前案）判
11 決確認徐鉞淼與原告間就系爭承租範圍之耕地三七五租賃關
12 係存在、命原告應就系爭承租範圍與徐鉞淼續訂耕地三七五
13 租約並向苗栗縣三義鄉公所（下稱三義鄉公所）辦理耕地三
14 七五租約登記確定，徐鉞淼遂於112年2月18日持前案確定判
15 決等資料，單獨申辦其與原告就系爭承租範圍，續訂以地租
16 每年桂竹1,075公斤、租期為110年1月1日至115年12月31日
17 之栗義西字第90號台灣省苗栗縣私有耕地租約書（本院卷第
18 23頁；下稱系爭租約）之耕地租約訂立登記獲准。

19 (二)原告嗣於113年10月25日以徐鉞淼積欠自106年起之地租，已
20 為原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款終止系爭租
21 約為由，向三義鄉公所申辦終止登記，徐鉞淼異議，經三義
22 鄉公所耕地租佃委員會於114年2月5日調解不成立，苗栗縣
23 政府耕地租佃委員會於114年12月10日作成終止系爭租約之
24 調處決議，但徐鉞淼之繼承人即被告徐林歲珍、徐淑媚、徐
25 源鴻不同意而調處不成立，苗栗縣政府因而移送本院審理，
26 此有耕地三七五租約終止登記申請書影本（本院卷第24
27 頁）、徐鉞淼所出具三七五租約收回陳述意見書影本（本院
28 卷第55頁）、三義鄉公所耕地租佃委員會114年2月5日調解
29 筆錄影本（本院卷第71至74頁）、苗栗縣政府耕地租佃委員
30 會114年12月10日調處程序筆錄影本（本院卷第107至111
31 頁）、苗栗縣政府114年12月17日府地權字第1140273797號

01 函（本院卷第13、14頁）各1份附卷可參，是依前揭法律規
02 定，本件之起訴程序應為合法。

03 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
04 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項規定甚明。又耕地三
05 七五減租條例第二十六條第一項所謂司法機關應即迅予處
06 理，當係指司法機關應即開始調查審理之意，初毋庸申請人
07 （即原告）另行補正起訴狀，始得受理（最高法院77年度台
08 抗字第170號裁定意旨可以參考）。依卷附苗栗縣政府114年
09 12月17日府地權字第1140273797號函（本院卷第13、14頁）
10 上收文章、徐鉞森之戶籍謄本（除戶部分）（本院卷第131
11 頁）、全戶戶籍謄本（本院卷第133至135頁）、繼承系統表
12 （本院卷第137頁）、家事件（繼承事件）公告查詢結果
13 （本院卷第143頁）之記載，徐鉞森已於114年9月3日死亡，
14 應由其法定繼承人徐林歲珍、徐淑媚、徐源鴻共同繼承系爭
15 租約之相關權利、義務，且苗栗縣政府係於114年12月22日
16 將本件移送本院審理，是依上揭最高法院裁定意旨，本件應
17 自114年12月22日已生訴訟繫屬效力。則縱徐林歲珍、徐淑
18 媚、徐源鴻嗣協議將系爭租約之承租人由徐鉞森變更為徐源
19 鴻，並經三義鄉公所於115年1月15日辦理變登更記，此有苗
20 栗縣三義鄉私有耕地租約附表（本院卷第206頁）、耕地三
21 七五租約變更登記網頁資料（本院卷第289至295頁）各1份
22 在卷可佐，因上開轉讓系爭租約之權利、義務行為是生效在
23 本件訴訟繫屬後，揆諸首揭法律規定，本件訴訟程序應不受
24 影響。

25 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
26 基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
27 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
28 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
29 2款、第3款、第256條各規定明確。本件原告於115年1月30
30 日以民事起訴狀（本院卷第123至127頁；下稱起訴狀）聲明
31 「(一)確認兩造間就系爭土地之系爭租約租賃關係不存在。(二)

01 被告應將系爭土地騰空返還原告。(三)被告應協同原告向三義
02 鄉公所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約註記」(本院卷
03 第123至125頁)，且起訴狀繕本已分別於115年3月13日送達
04 徐林歲珍及徐源鴻、於115年3月16日送達徐淑媚，有本院11
05 5年3月16日送達證書1份(本院卷第251頁)、國內快捷/掛
06 號/包裹查詢資料2份(本院卷第299、303頁)在卷可查。原
07 告又於115年3月17日以民事補正狀(本院卷第189至191頁；
08 下稱補正一狀)更動聲明為「(一)確認兩造間就系爭土地如附
09 圖所示系爭承租範圍之系爭租約所載耕地租賃關係不存在。
10 (二)被告應向三義鄉公所辦理系爭承租範圍之耕地租約終止登
11 記。(三)被告應將系爭承租範圍騰空返還原告」(本院卷第19
12 1頁)，與於115年4月7日當庭增列臺灣省耕地租約登記辦法
13 第2條為請求權基礎，此僅是基於同一基礎事實所為訴訟標
14 的之追加，與減縮協同之請求；以及依據系爭租約、附圖而
15 單純調整原聲明文字，核與前揭法律規定相符，應為適法。

16 四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
17 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段規定清楚。
18 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
19 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
20 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法
21 院52年台上字第1240號判例意旨可以參照)。本件原告聲明
22 第1項為確認訴訟，其應具確認利益方屬合法。又兩造對系
23 爭承租範圍目前是否存在有效耕地租賃關係乙事意見不一，
24 陷於不明確之狀態，且此狀態得以確認判決除去，原告提起
25 本件訴訟，依前揭法律規定，乃屬合法。

26 貳、實體事項：

27 一、原告主張：

28 (一)伊所有之系爭土地之系爭承租範圍，前經徐鉞森於104年1月
29 16日與伊簽立屬耕地三七五減租條例所定耕地租約之104年
30 租約，以每年地租桂竹1,075公斤之對價，向伊租用系爭承
31 租範圍，租期為104年1月1日至109年12月31日。於109年12

01 月31日104年租約租期屆滿後，徐鉞森依耕地三七五減租條
02 例第20條後段規定請求續訂租約，伊拒絕，經本院以前案判
03 決確認徐鉞森與伊間就系爭承租範圍之耕地三七五租賃關係
04 存在、命伊應就系爭承租範圍與徐鉞森續訂耕地三七五租約
05 並向三義鄉公所辦理耕地三七五租約登記確定，徐鉞森遂於
06 112年2月18日持前案確定判決等資料，單獨向三義鄉公所申
07 辦其與伊就系爭承租範圍，續訂以地租為每年桂竹1,075公
08 斤、租期為110年1月1日至115年12月31日之系爭租約之耕地
09 租約訂立登記獲准。

10 (二)詎徐鉞森自106年起即未繳納地租，伊遂於113年10月8日寄
11 發湖口新工郵局存證號碼000092號存證信函（本院卷第25、
12 26頁；下稱甲存證函）催告徐鉞森於7日內繳納自106年起未
13 繳之地租，甲存證函業於113年10月9日合法送達徐鉞森，以
14 及於113年10月15日派員至徐鉞森苗栗縣○○鄉○○村○○0
15 0○○號住處、系爭土地向徐鉞森收取地租，卻均無所獲。伊
16 遂於113年10月16日寄發湖口新工郵局存證號碼000100號存
17 證信函（本院卷第167至169頁；下稱乙存證函）表示要依耕
18 地三七五減租條例第17條第1項第3款規定終止系爭租約，乙
19 存證函業於113年10月17日送達徐鉞森，是系爭租約已於113
20 年10月17日終止，被告並無占用系爭承租範圍之合法權源或
21 拒絕同意向三義鄉公所辦理系爭租約之終止登記之合法理
22 由。爰請求確認兩造間就系爭承租範圍之耕地租賃關係不存
23 在；依臺灣省耕地租約登記辦法第2條、耕地三七五租約清
24 理要點第9點第3款規定請求被告向三義鄉公所辦理系爭租約
25 之終止登記；依民法第455條、第767條規定請求被告騰空返
26 還系爭承租範圍等語。並聲明：(一)確認兩造間就系爭土地如
27 附圖所示系爭承租範圍之系爭租約所載耕地租賃關係不存
28 在。(二)被告應向三義鄉公所辦理系爭承租範圍之耕地租約終
29 止登記。(三)被告應將系爭承租範圍騰空返還原告。

30 二、被告辯稱：系爭租約相關事宜均為徐鉞森生前親自處理，伊
31 等不同意原告之請求等語。但未為任何聲明。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達兩年之總
03 額情形不得終止；又耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登
04 記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，
05 向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。前項租約登記，出租人
06 或承租人不曾同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明
07 文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，
08 鄉（鎮、市、區）公所應通知他方於接到通知之日起二十日
09 內提出書面意見，逾期未提出者，由該管鄉（鎮、市、區）
10 公所逕行登記：一、經判決確定者。二、經訴訟上和解或調
11 解成立者。三、經耕地租佃委員會調解或調處成立者。四、
12 出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。五、耕地經逕為標
13 示變更登記者。六、耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所
14 有權登記者。前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地
15 租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理；再耕地租約有
16 承租人積欠地租達2年之總額，經出租人依民法第440條第1
17 項規定催告，仍未依限期支付者情形，出租人、承租人申請
18 終止租約，經查明屬實者，准予辦理租約終止或註銷登記；
19 復承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
20 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；另所有人對於無
21 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
22 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
23 之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之，耕地三七五
24 減租條例第17條第1項第3款、臺灣省耕地租約登記辦法第2
25 條、耕地三七五租約清理要點第9點第3款、民法第455條、
26 第767條分別明文規定。

27 (二)原告所有之系爭土地之系爭承租範圍，前經訴外人即徐鉞森
28 之祖父徐淡松、徐鉞森之父徐定梅代代承租耕作，後由徐鉞
29 森接手，徐鉞森並於98年1月1日與原告簽立租期為98年1月1
30 日至103年12月31日之屬耕地三七五減租條例所定耕地租約
31 之農義什字第95號土地租賃契約（本院卷第241頁；下稱98

01 年租約），於104年1月16日原告與徐鉞森續訂104年租約，
02 約定地租為每年桂竹1,075公斤，租期為104年1月1日至109
03 年12月31日。於109年12月31日104年租約租期屆滿後，徐鉞
04 森依耕地三七五減租條例第20條後段規定請求續訂租約，原
05 告拒絕，經本院以前案判決確認徐鉞森與原告間就系爭承租
06 範圍之耕地三七五租賃關係存在、命原告應就系爭承租範圍
07 與徐鉞森續訂耕地三七五租約並向三義鄉公所辦理耕地三七
08 五租約登記確定，徐鉞森遂於112年2月18日持前案確定判決
09 等資料，單獨向三義鄉公所申辦其與原告就系爭承租範圍，
10 續訂以地租為每年桂竹1,075公斤、租期為110年1月1日至11
11 5年12月31日之系爭租約之耕地租約訂立登記獲准。其次，
12 原告有於113年10月8日寄發甲存證函催告徐鉞森於7日內繳
13 納自106年起之地租，且甲存證函業於113年10月9日合法送
14 達徐鉞森，以及於113年10月15日派員至徐鉞森住處、系爭
15 土地向徐鉞森收取地租，再於113年10月16日寄發乙存證函
16 表示要依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定終止系
17 爭租約，乙存證函並於113年10月17日送達徐鉞森各節，有1
18 04年租約影本（本院卷第237頁）、三義鄉公所112年3月8日
19 義鄉民字第1120022258A號函（本院卷第208頁）及該函所檢
20 附耕地三七五租約訂立登記申請書影本（本院卷第209、210
21 頁）、前案判決書（本院卷第215至223頁）及確定證明書影
22 本（本院卷第214頁）、系爭租約影本（本院卷第205頁）、
23 附圖（本院卷第202頁）、98年租約影本（本院卷第241
24 頁）、徐淡松繳納51年、54年、57年、58地租收據影本（本
25 院卷第246-1至246-7頁）、徐定梅繳納60年地租之統一發票
26 收執聯影本及繳納84年地租之統一發票影本（本院卷第246-
27 9至246-11頁）、徐鉞森繳納85年地租之統一發票影本（本
28 院卷第246-13頁）、甲存證函影本（本院卷第25、26頁）及
29 回執影本（本院卷第27頁）、乙存證函影本（本院卷第29、
30 30頁）及回執影本（本院卷第31至33頁）、系爭土地之土地
31 建物查詢資料（本院卷第179頁）各1份、原告於113年10月1

01 5日派員前往徐鉞森住處及系爭土地催收地租照片4張（本院
02 卷第163至165頁）附卷可按，應堪信為真實。

03 (三)系爭租約之地租為給付定有確定期限且給付兼需債權人之行
04 為債務：

05 1.由卷內98年租約（本院卷第241頁）、104年租約（本院卷第
06 237頁）其上第3條均約定「本租約有效期間內，乙方（按指
07 承租人）應依第一條附表所載每年應繳納實物數額按當地政
08 府每年所公告訂定之價格折合代金，於每年六月三十日、十
09 二月三十一日以前（每期五成繳納），逾期不繳，依左列規
10 定加收滯納金，乙方絕無異議...」、卷附徐鉞森以實物折
11 算代金方式繳納100年至105年地租之統一發票影本（本院卷
12 第193至197頁）及繳納85年地租之統一發票影本（本院卷第
13 246-13頁）以觀，可知徐鉞森與原告過往是以每年6月30
14 日、12月31日為約定繳納地租期日，且繳納方式為實物折算
15 代金。於系爭租約訂立時，雖未將上揭98年租約、104年租
16 約之給付地租日期、給付地租方式為實物折算代金約定納
17 入，然系爭租約既僅是延續98年租約之104年租約之續訂，
18 卷內亦未見徐鉞森、原告間有就此部分為與98年租約、104
19 年租約不同約定之事證，是自得援引98年租約、104年租約
20 內容予以補充適用。從而，系爭租約之約定地租繳納期間應
21 為每年6月30日、12月31日，每次各繳納五成，繳納方式為
22 實物折算代金。原告雖又主張：98年租約、104年租約第3條
23 實物折算代金之約定，因苗栗縣政府歷年所公告公有耕地佃
24 租實物折徵代金標準均不包含桂竹品項，是系爭租約並無法
25 以實物折算代金方式繳納地租，伊於100年至105年間允許徐
26 鉞森將實物折算代金，僅是例外個案同意等語（本院卷第26
27 9頁），但此明顯與104年租約、98年租約之契約文義、過往
28 履行情形不符，並非可採。

29 2.卷附苗栗縣政府110年至114年公有耕地佃租實物折徵代金標
30 準公告（本院卷第275至285頁）固均不含桂竹品項，惟實物
31 折算代金標準非無法藉由契約當事人協議方式確定，且由原

告於審理時陳稱：過往是伊催繳地租，承租人表示無法繳納實物，再個別商議實物折算代金標準等語（本院卷第261、262頁），以及徐鉞淼所寄發苗栗中苗郵局存證號碼000313號存證信函（本院卷第44至49頁；下稱丙存證函）內有「...台端並未依照前開民事判決、三義鄉公所租約登記等意旨通知本人前去進行換約手續等事宜，亦沒有寄發自民國（下同）110年起之當年度租金應繳金額等催繳通知書...」字句，亦顯示就系爭承租範圍之地租，原告與徐鉞淼過往是以「原告每年提出折算標準並計算金額後寄送繳納通知書，徐越淼收受後同意並前去繳納，達成實質協議」方式填補104年租約、98年租約第3條契約文義之不足。則因地租之實物折算代金標準有待承租人與原告逐年商議，方能具體特定當年度地租數額，是系爭租約之地租給付義務應屬給付兼需債權人行為之債務。

(四)原告不得執徐鉞淼積欠106年至110年全年地租及111年上半年地租乙事為終止系爭租約事由：

- 1.按民事訴訟法第400條第1項所稱既判力之客觀範圍，不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之。是為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定，亦即當事人於既判力基準時點前得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，因該既判力之遮斷效（失權效或排除效）而不得再為與確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以『既判事項為基礎處理新訴』及『禁止矛盾』之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義（最高法院96年度台上字第1629號判

決意旨可以參考)。

2.本件因前案審理標的為「確認徐鉞淼與原告間就系爭承租範圍之耕地三七五租賃關係存在」，且事實審言詞辯論終結日為111年12月28日，有前案判決書1份（本院卷第215至223頁）附卷可參，則就徐鉞淼有無積欠106年至110年全年地租、111年上半年地租導致系爭承租範圍之耕地三七五租賃關係得由原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定予以終止乙事，應屬原告於前案所得提出之攻擊防禦方法，原告既未於前案提出，此部分之終止事由，依上開最高法院判決意旨，當會因前案確定判決之遮斷效，而不得重新行使。

(五)原告無法依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定終止系爭租約：

1.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第235條明文規定。又有確定期限之債務，因兼須債權人之行為，而債權人於期限屆至時，仍不為其行為，致債務人未為給付者，應認為自期限屆至，即生債權人受領遲延之效果，債務人無須預先依民法第二百三十五條但書規定，以準備給付之事情，通知債權人，以代提出（最高法院82年度台上字第2580號判決意旨可以參照）。

2.徐鉞淼雖就系爭租約110年至112年全年地租、113年上半年地租，均未遵期繳納，係於113年12月31日方將按105年實物折合代金標準（本院卷第197頁105年10月26日統一發票影本所載之桂竹每公斤5元）計算所得地租代金數額（每年5,375元〈 $1,075 \times 5 = 5,375$ 〉，4年共2萬1,500元〈 $5,375 \times 4 = 21,500$ 〉）予以提存，此觀諸卷內本院提存所113年存字第426號提存書影本（本院卷第51頁）之「提存物為金錢者，其金額」欄位記載「新臺幣貳萬壹仟伍佰元整。（年租金5,375元，110年、111年、112年及113年之4年租金總額共21,500

元)」及「保管機構收受日期欄位」登載為「中華民國113年12月31日」自明。然甲存證函（本院卷第25、26頁）內絲毫未敘及實物折算代金標準，且卷內並未見原告有於110年至113年間按年或按期寄送含有實物折算代金標準之地租催繳通知予徐鉞淼，或於113年10月15日派員前往徐鉞淼住處及系爭土地催收時有向徐鉞淼提出實物折算代金標準之事證，是徐鉞淼之地租給付義務因欠缺履行所需之原告行為即原告與徐鉞淼議定實物折算代金標準，而不會構成給付遲延，無法認定徐鉞淼有積欠原告地租情事，原告以徐鉞淼積欠111年下半年地租、112年全年地租、113年上半年地租，且經甲存證函定期催告給付後仍未清償為由，主張系爭租約已依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定終止，乃無理由。

(六)系爭租約未被合法終止，自仍屬有效，且被告於系爭租約租期屆至前，即非無權占用系爭承租範圍，原告依臺灣省耕地租約登記辦法第2條、耕地三七五租約清理要點第9條第3款規定請求被告向三義鄉公所辦理系爭租約之終止登記，與依民法第455條、第767條規定請求被告騰空返還系爭承租範圍，應無理由。

(七)綜上所述，本件因原告以乙存證函終止系爭租約不合法，其請求確認兩造間就系爭土地如附圖所示系爭承租範圍之系爭租約所載耕地租賃關係不存在、被告應向三義鄉公所辦理系爭承租範圍之耕地租約終止登記及將系爭承租範圍騰空返還，皆無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第一庭 法 官 陳中順

以上正本係照原本作成。

01 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（須
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
04 書記官 蔡芬芬