

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1235號

原告

即反訴被告 楊鳳春

原告 楊立德

楊良斌

上三人共同

訴訟代理人 莊乾城律師

原告

即反訴被告 楊哲維

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

張佑聖律師

楊耕業

被告

即反訴原告 楊添增（被告楊金珍之繼承人）

被告 楊張美玉

訴訟代理人 楊君如

被告 楊淑娟

上3被告共同

訴訟代理人 王志陽律師

被告 白明富

白明華

唐淑芬

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國114年2月18日辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬與被

01 告楊添增間之新竹市香虎字第69號、第70號耕地三七五租賃
02 契約，於原告楊鳳春所有新竹市○○區○○段000地號、原
03 告楊哲維所有同段459-1地號、原告楊立德共有之同段459-2
04 地號、原告楊良斌共有之同段459-3地號土地不存在。

05 二、被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬、楊添增
06 應向新竹市香山區公所辦理塗銷新竹市○○區○○段00000
07 地號土地之新竹市香虎字第69號、第70號耕地三七五租賃契
08 約註記。

09 三、訴訟費用由被告負擔。

10 四、反訴原告之反訴駁回。

11 五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

12 事實及理由

13 壹、本訴部分：

14 一、程序方面

15 (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
16 (鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
17 應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處
18 者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法
19 機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議
20 案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26
21 條第1項、第2項前段定有明文。查本件原告所提之租佃爭議
22 事件前經新竹市政府耕地租佃委員會調解、調處不成立，經
23 新竹市政府移送本院審理，有新竹市政府民國112年10月17
24 日府地籍字第1120157878號函及函附之調處(解)程序筆錄
25 等資料附卷可佐，揆諸前開規定，原告提起本件訴訟，於法
26 自無不合。

27 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
28 基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴
29 之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
30 意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或
31 受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否

01 之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回
02 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議
03 者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262
04 條1項、第2項、第3項分別定有明文。本件起訴時原以楊鳳
05 春、楊哲維、楊立德、楊良斌、楊凱如、楊榮、楊天知為原
06 告，嗣楊凱如、楊榮、楊天知於民國113年9月3日撤回起訴
07 （見本院卷三第351至355頁）。而原告起訴時原聲明：「確
08 認被告楊金珍與被告楊張美玉、楊淑娟所定新竹市香虎字第
09 69號、香虎字第70號之三七五租約關係僅存在於新竹市○○
10 段00000地號土地」（見本院卷二第5頁），迭經變更聲明，
11 最終聲明如後開原告主張聲明欄所示（見本院卷三第187
12 頁、卷四第367頁）。經核原告所為上開訴之變更，其請求
13 之基礎事實同一，又被告均未自楊凱如、楊榮、楊天知撤回
14 起訴之書狀送達日起10日內提出異議，視為同意撤回（見本
15 院卷三第365至375頁），揆諸前揭規定，於法均無不合，應
16 予准許。

17 (三)按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
18 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定
19 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴
20 訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。經查，原告原
21 以楊金珍、楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬為
22 被告提起訴訟，楊金珍於訴訟繫屬中之113年9月22日死亡，
23 其繼承人楊張美玉、楊添增、楊淑娟、楊君如、楊雅雯已協
24 議由楊添增單獨繼承新竹市香虎字第69號、第70號私有耕地
25 租約（下分別稱69號租約、70號租約，合稱系爭三七五租
26 約），有戶籍謄本、遺產分割協議書附卷可佐（見本院卷四
27 第178至183頁），楊添增並於113年11月29日具狀聲明承受
28 訴訟（見本院卷四第175頁），其承受訴訟核無不合，應予
29 准許。

30 (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
31 者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項本文所明定。

01 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
02 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
03 以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院109年台上字
04 第1779號民事判決參照）。查原告主張被告楊張美玉、楊淑
05 娟、白明富、白明華、唐淑芬與被告楊添增間就分割前之新
06 竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地，重測前為559地
07 號）訂有系爭三七五租約，因系爭土地經臺灣新竹地方法院
08 107年度訴字第776號（下稱前案）判決分割確定，故被告間
09 就分割確定後，由原告各自分割取得之虎山段459、459-1、
10 459-2、459-3地號土地，並無系爭三七五租約關係存在，此
11 為被告所否認，則兩造間就上開土地之系爭三七五租約關係
12 是否存在即屬不明確，使原告在私法上地位處於不安狀態，
13 且此種不安狀態能以確認判決除去之，是原告提起本件確認
14 之訴，自有受確認判決之法律上利益。

15 (五)被告白明富、白明華、唐淑芬經合法通知未於言詞辯論期日
16 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲
17 請，對被告白明富、白明華、唐淑芬一造辯論而為判決。

18 二、實體方面：

19 (一)原告主張：

- 20 1.系爭土地與分割前虎山段460、461地號土地經前案判決合併
21 分割成459、459-1、459-2、459-3、459-4、459-5、459-
22 6、459-7、460地號及其他多筆土地（下分別以地號稱
23 之），其中459、460地號土地分割由原告楊鳳春取得；459-
24 1地號土地為原告楊哲維取得；459-2地號土地分由原告楊立
25 德與訴外人楊正東、楊玉鳳、楊卿塵共有；459-3地號土地
26 分由原告楊良斌與訴外人楊淑汝共有；459-4地號土地為被
27 告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬共有。
- 28 2.系爭土地於35年6月總登記時為楊金環、楊糊、楊霖、楊九
29 鎮、楊堅5人共有（持分為楊金環、楊糊各3/9，楊霖、楊九
30 鎮、楊堅各1/9），被告楊添增之祖父楊涼於38年6月28日分
31 別與楊糊之子楊金鼎、楊高太就459地號土地訂立69號租

01 約、70號租約，承租面積各為1,340平方公尺。嗣因楊涼死
02 亡，於92年變更系爭三七五租約之承租人為楊涼之子楊金
03 珍，承租面積各為1,210平方公尺。楊糊於35年6月20日死
04 亡，其繼承人因遲未就楊糊對459地號土地之持分辦理繼承
05 登記，經國有財產署中區分署新竹辦事處標售，而由楊金珍
06 之妻女即被告楊張美玉、楊淑娟於106年5月4日購得楊糊對4
07 59地號土地之持分。被告楊張美玉、楊淑娟並於107年3月1
08 4、15日辦理系爭三七五租約之變更登記，將出租人變更為
09 被告楊張美玉、楊淑娟，承租人仍為楊金珍，承租面積各為
10 1,090平方公尺。109年間被告楊張美玉、楊淑娟因將系爭土
11 地部分持分出售予被告白明富、白明華、唐淑芬，再申請變
12 更系爭三七五租約之出租人為楊張美玉、楊淑娟、白明富、
13 白明華、唐淑芬。

14 3.系爭三七五租約未特定承租之耕地位置，現實際耕作面積亦
15 與系爭三七五租約記載之承租土地面積不符，難認系爭土地
16 共有人間就系爭土地有分管協議存在。況楊金鼎、楊高太非
17 系爭土地所有權人，其二人未經系爭土地全體共有人之同
18 意，擅自出租系爭土地予楊涼，系爭三七五租約對系爭土地
19 共有人不生效力。縱認系爭三七五租約有效，被告楊張美
20 玉、楊淑娟於前案訴訟中與楊金珍成立系爭三七五租約，並
21 將系爭土地之部分持分出售予被告白明富、白明華、唐淑
22 芬，經前案判決分割系爭土地後，系爭三七五租約僅存在於
23 被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬分得之45
24 9-4地號土地上，系爭三七五租約對原告不生效力。惟前案
25 判決確定分割完成後，原告分得之459、459-1、459-2、459
26 -3地號土地上均有系爭三七五租約註記，原告要求被告將系
27 爭三七五租約轉載至459-4地號土地，遭被告拒絕，並經新
28 竹市政府耕地租佃委員會調解、調處仍無法成立，爰依民法
29 第247條第1項規定提起本件訴訟。

30 4.原告楊鳳春、楊立德、楊良斌聲明：確認被告楊張美玉、楊
31 淑娟、白明富、白明華、唐淑芬與被告楊添增就459、459-

01 2、459-3地號土地之系爭三七五租約不存在。

02 原告楊哲維先位聲明：(1)確認被告楊張美玉、楊淑娟、白明
03 富、白明華、唐淑芬與被告楊添增就459-1地號土地之系爭
04 三七五租約不存在。(2)被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白
05 明華、唐淑芬、楊添增應向新竹市○○區○○○○○○00000
06 地號土地之系爭三七五租約註記塗銷。

07 備位聲明：確認被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、
08 唐淑芬與被告楊添增間所訂立之系爭三七五租約僅存於459-
09 4地號土地。

10 (二)被告答辯：

11 1.被告楊張美玉、楊淑娟、楊添增：

12 楊金環、楊糊、楊霖、楊九鎮、楊堅曾就系爭土地有分管契
13 約存在，約定各自占有管理使用系爭土地之特定範圍，系爭
14 三七五租約雖未登記系爭土地為約定租賃範圍，惟系爭69號
15 三七五租約之實際耕作範圍如複丈成果圖所示D、E、F、G部
16 分，系爭70號三七五租約之實際耕作範圍如複丈成果圖所示
17 A、B、C部分，楊涼及楊金珍耕種之土地尚及於分割前460地
18 號，每份租約之租賃面積各為1340平方公尺，自租約成立時
19 起，楊涼及其子孫已接續在上開分管位置耕種逾70年。原告
20 不否認系爭三七五租約存在，其長年未爭執楊涼、楊金珍占
21 有使用系爭土地，於前案及本件起訴時自承系爭土地共有人
22 間有耕地分管之事實，足認系爭土地於分割前確有分管約
23 定。依最高法院87年度台上字第711號、85年度台上字第16
24 號、82年度台上字第219號民事判決、臺灣臺南地方法院110
25 年度訴字第1077號民事判決，如共有之土地原由共有人出租
26 特定部分予他人，嗣該共有之土地經判決分割確定，除別有
27 約定外，租賃契約對於分得該特定部分之所有權人仍繼續存
28 在。是以，系爭三七五租約對於因系爭土地分割而受讓取得
29 系爭三七五租約耕地位置之土地所有權人即原告自仍繼續存
30 在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 2.被告白明富、白明華、唐淑芬經合法通知，未於言詞辯論期

01 日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

02 (三)得心證之理由：

03 1.按文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，民
04 事訴訟法第355條第1項定有明文。所謂依其程式及意旨得認
05 作公文書，除審其外觀合乎一般公文程式，可認係公務員職
06 務上所作之公文書外，須其內容亦無背乎公文書意旨，即具
07 備形式證據力；倘公文書記載之內容，有證明應證事實之價
08 值，法院得據為判斷事實有無之證據資料者，即具實質證據
09 力（最高法院112年度台上字第2028號判決意旨參照）。次
10 按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人
11 全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共
12 有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非法
13 所不許。共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第82
14 0條第1項規定管理權能之範圍，故共有人如就共有土地已訂
15 有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其
16 將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意（最高法
17 院100年度台上字第1776號、98年度台上字第1087號民事判
18 決意旨參照）。

19 2.查系爭三七五租約於38年經新竹縣政府核定，租期屆滿後陸
20 續續約，有香山區長於證明人欄位簽名核章、新竹縣（市）
21 政府核定後加蓋戳記（見本院卷一第153至155、165至167
22 頁），且兩造未爭執上開文書之真正，應認系爭三七五租約
23 等公文書為真正，而具形式證據力。原告雖主張楊金鼎、楊
24 高太非系爭土地共有人，否認系爭土地有分管協議存在，系
25 爭三七五租約對於未同意之共有人不生效力云云，惟不動產
26 出租人並不以所有權人為必要，而系爭三七五租約自38年簽
27 訂登記迄至112年原告提起本件訴訟，已歷時74年，楊糊之
28 繼承人及系爭土地其他共有人均未就系爭三七五租約之效力
29 有所爭執，亦未曾主張楊金珍無權占用系爭土地，且原告楊
30 鳳春於83年間因分割繼承而辦畢系爭土地所有權移轉登記
31 時，已得知悉土地登記謄本上有系爭三七五租約之註記，堪

01 認系爭土地存有分管協議，始對此三七五租約之註記均無爭
02 執。楊糊之繼承人楊金鼎、楊高太將系爭土地分管之特定部
03 分與楊涼訂立系爭三七五租約，其後並續訂租約。原告主張
04 系爭三七五租約之訂立未經系爭土地共有人之同意，租約無
05 效云云，與實際情形並不相符，自非可採，應認系爭土地於
06 前案判決分割確定前，於出租人、承租人間就系爭土地之特
07 定位置有系爭三七五租約存在。

08 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。次按各共有人，對於他共有人因分割而
11 得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法
12 第825條定有明文。又分管契約，係共有人就共有物之使
13 用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人於共有物分割以
14 前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使
15 用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人
16 請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物
17 經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終
18 止之效力（最高法院110年度台上字第409號、109年度台上
19 字第3157號民事判決意旨參照）。各共有人間應依分割之結
20 果，取得分割後之土地，且對彼此分得部分，按其應有部
21 分，負與出賣人同一之擔保責任，不得再主張共有人彼此間
22 仍應受分割前分管契約約定之拘束。

23 4.被告楊張美玉、楊淑娟抗辯其等與白明富、白明華、唐淑芬
24 得將系爭土地其等分管之特定範圍，出租予楊金珍（楊添
25 增），固非無憑，惟系爭三七五租約係債之關係，僅於系爭
26 三七五租約之當事人即被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白
27 明華、唐淑芬與被告楊添增間有其效力。而系爭土地共有人
28 就分割前存在之分管協議，已因前案判決分割系爭土地確定
29 而生終止之效力，被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白明
30 華、唐淑芬自前案判決分割確定時，對原告分割取得之45
31 9、459-1、459-2、459-3地號土地即無出租予他人之權利。

01 原告自始即非系爭三七五租約之出租人，亦無義務將其等分
02 割取得之土地交由系爭三七五租約之承租人耕種。承租人與
03 原告間既無租賃關係存在，亦無繼續占用上開原告分得土地
04 之權源。459、459-1、459-2、459-3地號土地之所有權人不
05 因分割系爭土地，而與系爭三七五租約之承租人另成立租賃
06 關係。

07 5.被告另援引最高法院87年度台上字第711號、85年度台上字
08 第16號、82年度台上字第219號民事判決及臺灣臺南地方法
09 院110年度訴字第1077號民事判決，抗辯系爭三七五租約於
10 系爭土地分割後，得類推適用民法第425條規定，對於原告
11 仍繼續存在云云。按出租人於租賃物交付後，承租人占有
12 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍
13 繼續存在，民法第425條第1項固有明文，惟本件原告係因分
14 割共有之系爭土地而取得459、459-1、459-2、459-3地號土
15 地所有權，並非原告向楊張美玉等三七五租約出租人買受其
16 等於系爭土地之特定分管範圍，與民法第425條第1項規定之
17 情形不同，且楊張美玉等出租人依民法第825條規定，就原
18 告因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保
19 責任，負有使原告取得無負擔土地之義務，無從讓原告承受
20 三七五租約之不利益，與民法第425條第1項規定之情形迥
21 異，應無類推適用民法第425條規定之餘地。又最高法院85
22 年度台上字第16號、82年度台上字第219號民事判決僅係說
23 明分割共有物之效力採移轉主義，未就如何類推適用民法第
24 425條為論述；最高法院87年度台上字第711號民事判決所據
25 之事實，係共有人出租分管土地後，將其應有部分讓與第三
26 人，嗣共有土地分割之情形，與本件被告楊張美玉、楊淑
27 娟、白明富、白明華、唐淑芬於分割前仍持有系爭土地之應
28 有部分，分割後取得459-4地號土地所有權有別；臺灣臺南
29 地方法院110年度訴字第1077號民事判決，則係認定分割共
30 有物後，租賃契約對分得特定部分土地之原出租人仍繼續存
31 在，惟本件系爭三七五租約之出租人係被告楊張美玉、楊淑

01 娟、白明富、白明華、唐淑芬，並非原告，自無法比附援
02 引。況前揭判決均為各法院對個案所為之認定，對本件並無
03 法律上之拘束力，被告執他案民事判決抗辯系爭三七五租約
04 對原告仍繼續存在，尚難憑採。從而，原告請求確認被告楊
05 張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬與被告楊添增間
06 之系爭三七五租約就459、459-1、459-2、459-3地號土地並
07 不存在，即屬有據。又耕地三七五減租條例設有地租數額及
08 租佃期間、定期租約期滿收回自耕等限制，使土地所有權人
09 對土地之所有權無法完整行使，分割後之土地如有三七五租
10 約註記自屬權利瑕疵，系爭三七五租約既註記在上開土地
11 上，顯已妨害土地所有權人就所有權之行使，是原告楊哲維
12 依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告楊張美玉、
13 楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬、楊添增塗銷459-1地號
14 土地之系爭三七五租約註記，亦屬有據。原告楊鳳春、楊立
15 德、楊良斌雖未為塗銷459、459-2、459-3地號土地上系爭
16 三七五租約註記之聲明，惟系爭三七五租約既經認定並不存
17 在於前揭土地，於本判決確定後，前揭土地之所有人亦得據
18 以申請塗銷分得土地上之三七五租約註記，自不待言。

19 (四)綜上所述，原告請求確認系爭三七五租約之出租人即被告楊
20 張美玉、楊淑娟、白明富、白明華、唐淑芬與承租人即被告
21 楊添增間就459、459-1、459-2、459-3地號土地之系爭三七
22 五租約不存在，及請求被告楊張美玉、楊淑娟、白明富、白
23 明華、唐淑芬、楊添增塗銷459-1地號土地之系爭三七五租
24 約註記，核屬有據，應予准許。又按預備訴之合併，係以當
25 事人先位之訴有理由，為備位之訴裁判之解除條件，先位之
26 訴無理由，則為備位之訴裁判之停止條件，本件原告楊哲維
27 先位主張既有理由，其備位主張部分，即毋庸審究，併予敘
28 明。

29 貳、反訴部分

30 一、程序方面

31 (一)按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告

01 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
02 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
03 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
04 有明文。次按原告之訴，有起訴不合程式或不備其他要件情
05 形之一者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項
06 第6款亦有明定。又按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭
07 議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調
08 解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委
09 員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃
10 委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收
11 裁判費用；前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地
12 三七五減租條例第26條第1項、第2項前段定有明文。

13 (二)反訴原告請求確認其就459、459-1、460地號土地有耕地三
14 七五租賃關係存在，自屬因耕地租佃關係所發生之爭議，依
15 耕地三七五減租條例第26條第2項規定，非經耕地租佃委員
16 會調解調處，不得起訴。參酌新竹市政府民國112年10月17
17 日府地籍字第1120157878號函及函附之調處程序筆錄等資料
18 （見本院卷一第7至167頁），460地號土地並未經耕地租佃
19 委員會先行調解、調處，無從以反訴原告主張系爭三七五租
20 約之實際耕作範圍包含460地號土地，即認該部分業經調
21 解、調處程序。反訴原告就460地號所提反訴，程序上已有
22 未合，本應裁定駁回，惟因反訴原告就459、459-1地號土地
23 所為反訴聲明，有實體法上應予駁回之理由，爰合併於本件
24 判決併予駁回。

25 二、實體方面

26 (一)反訴意旨略以：反訴原告之被繼承人楊金珍就系爭69號、70
27 號租約之耕作位置，各如本院囑託新竹市地政事務所作成之
28 複丈成果圖（下稱附圖）所示，其中D、E、F、G部分為69號
29 租約之範圍，A、B、C部分為70號租約之範圍。前案判決將
30 系爭三七五租約耕作位置之土地予以分割，如附圖所示B、D
31 部分現為新竹市○○段00000地號土地，C、E部分現為同段4

01 59地號土地，G部分現為同段460地號土地，因系爭三七五租
02 約對於取得耕作位置之土地所有權人自仍繼續存在，爰提起
03 反訴，以茲確定。並聲明：1.確認反訴原告就反訴被告楊哲
04 維所有新竹市○○段00000地號土地，如附圖B部分所示，面
05 積285.04平方公尺、如附圖D部分所示，面積386.56平方公
06 尺，有耕地三七五租賃關係存在。2.確認反訴原告就反訴被
07 告楊鳳春所有新竹市○○段000地號土地，如附圖C部分所
08 示，面積97.06平方公尺、如附圖E部分所示，面積666.84平
09 方公尺、新竹市○○段000地號土地，如附圖G部分所示，面
10 積154.69平方公尺，有耕地三七五租賃關係存在。3.反訴被
11 告應偕同反訴原告向新竹市香山區公所辦理第一、二項之耕
12 地三七五租約變更登記。

13 (二)反訴被告答辯：本件反訴並非合法。且耕地租賃需合於耕地
14 三七五減租條例第1條所定要件，本件反訴被告並未與反訴
15 原告或其被繼承人成立租約，反訴原告亦未曾收取租金，反
16 訴原告訴請與反訴被告間有租約存在，並無理由。餘引用本
17 訴所為主張。並聲明：反訴駁回。

18 (三)本院之判斷：

19 就系爭三七五租約無從類推適用民法第425條第1項規定，使
20 系爭三七五租約關係存於反訴被告楊鳳春所有459地號、楊
21 哲維所有459-1地號土地等情，已於本訴部分論述綦詳。反
22 訴原告自始未曾與反訴被告成立三七五租約，反訴被告亦非
23 繼受楊張美玉、楊淑娟、白明富、自明華、唐淑芬於系爭土
24 地權利之人，反訴原告訴請確認與反訴被告間就聲明所示範
25 圍土地成立三七五租約，並請求反訴被告偕同辦理三七五租
26 約變更登記，核非有據，無從准許，應予駁回。

27 參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
28 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

31 民事第一庭法官 蔡孟芳

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

05 書記官 白瑋伶