

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第359號

上訴人 張添水

被上訴人 臺中市政府

法定代理人 盧秀燕

訴訟代理人 羅宗賢律師

上列當事人間請求確認三七五減租租賃存在事件，上訴人對於中華民國112年7月7日本院臺中簡易庭112年度中簡字第961號第一審判決，提起上訴，本院合議庭於民國113年12月6日辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人方面：

(一)上訴人於原審起訴略以：上訴人承租坐落臺中市○○區○○○段○○○○段0000○0000地號（面積共計7713平方公尺，下合稱系爭土地）之臺中市有耕地，系爭土地於民國39年及45年由上訴人之祖父張有生及上訴人之父親張萬乾與原臺中縣政府訂定公有耕地租賃契約，且依約繳交地租在案，繼續耕作迄今已逾71餘年，係耕地三七五減租條例上所稱之不定期租約，被上訴人有依原租約續租之義務，不得任意終止租約，其任意終止者，應不生效力。兩造間就系爭土地於89年5月1日換約續租（下稱系爭租約），租期自89年1月1日起至94年12月31日止，依農業發展條例第20條第2項之規定，於89年1月4日前已依耕地三七五減租條例訂立租約者，應適用耕地三七五減租條例之規定。詎原臺中縣政府於90年10月17日片面以90府地字第283172號函增列第23條特約事項「…本租約依農業發展條例第22條規定，於終止租約時，出租人不給予承租人任何補償…」（下稱系爭函文），損及上訴人之

01 權利，因被上訴人否認上訴人就系爭土地有三七五減租條例
02 之租賃關係存在，故依法提起本訴。

03 (二)於本院另補稱略以：

04 1.查大安溪圓屯堤防浮覆地201公頃，經臺中縣政府45年3月12
05 日(45)府維地用字第14329號通知核准陳情人墾竣放租在
06 案，而前揭放租行為應有耕地三七五減租條例之適用，另依
07 耕地三七五減租條例第5條規定，耕地租佃期間不得少於六
08 年，而臺灣臺中縣公有耕地租賃契約之內容均載租期為六
09 年，且承租資格限有自耕地能力者，及契約內容多處出現依
10 該條例為依據之約束，上開放租機關亦以耕地三七五減租條
11 例規定為放租。又耕地三七五減租條例之耕地租賃所約定之
12 租賃期間屆滿後，出租人除有該條第17條、第19條規定之情
13 形外，有依原租約續租之義務，亦即放租機關不得任意終止
14 租約，其任意終止者，應不生效力，從而，上訴人之租賃權
15 利並不因嗣後放租機關片面終止或變更為使用金或損害賠償
16 而影響原告之權利。

17 2.再者，自日據時期浮覆地承租契約，41至51年佃租繳費單
18 據、堤防受益金，39年、45年黃天送公有耕地租賃契約，45
19 年臺中縣政府通知承租函，89年至112年耕地租賃契約，65
20 年至78年河川公地使用費繳納清冊，89年至110年公有土地
21 繳納地租聯單，均足以證明兩造間有耕地租賃關係存在。又
22 上訴人有於65年至78年繳納使用費予臺中縣政府，雙方即成
23 立租賃關係，不因臺灣省河川管理規則並無河川公地租用之
24 規定，即謂兩造無租賃關係。

25 3.嗣上訴人之父張萬乾年事已高，且有病在身，遂協議分家，
26 由戶長出名承租，未分家之子女共同分租，上訴人以分戶分
27 耕分配而得之承租地為石圍牆段石圍牆小段1724、1725地
28 號，面積共計7713平方公尺，此有上訴人繳納84年期至88年
29 期使用費8萬1090元為證。依上開說明，已證實上訴人於84
30 年間已有自任耕作1724、1725地號土地之事實。又本案係於
31 停租期間，以土地法109條、114條及民法422條不定期租約

01 之方式分耕分管，故未申請租約變更登記，因本案係於不定
02 期租約期中為租佃契約，自無從依租約登記辦法辦理變更登
03 記。

04 4.依臺中縣府85年6月12日85府地用字第139962號函、85年8月
05 8日85府地用字第188595號函、86年9月11日86府地用字第23
06 682號函文可證，85年期間本區承租戶已有承租之事實。又
07 租賃為諾成契約，耕地租賃由當事人約定一方以田地租與他
08 方使用，他方支付租金而生效力，至耕地三七五減租條例第
09 6條第1項規定應以書面為之，係為保護佃農及謀舉證上便利
10 而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，
11 始能生效。承上，本案臺中縣政府於85年間已發函告知放
12 租，卻怠於辦理，遲延至89年5月1日始訂立租約，顯有侵害
13 上訴人之權益。

14 二、被上訴人部分：

15 (一)於原審抗辯略以：依據上訴人所提關於河川公有地之使用費
16 繳納清冊，租佃徵收收據等資料，僅能證明使用河川地，而
17 繳納規費，不足以證明兩造就系爭土地有上訴人所指之耕地
18 三七五減租條例所定之租賃關係存在。系爭租約雖記載租賃
19 期間自89年1月1日起至94年12月31日止，惟系爭租約乃係兩
20 造於89年5月1日始簽訂，為方便年度管理之用，故於系爭租
21 約上記載租賃期間自89年1月1日起，且系爭租約第2條後段
22 亦約定「租期屆滿時，租賃關係即行終止」，系爭租約第17
23 條並約定「租約終止時，承租人應騰空交還土地，除法令另
24 有限制外，不得向放租機關要求任何補償」，且系爭函文業
25 已通知上訴人就系爭租約增列第23條特約事項「…本租約依
26 農業發展條例第22條規定，於終止租約時，出租人不給予承
27 租人任何補償…」，故就系爭土地所簽訂之系爭租約依農發
28 條例之規定，自屬民法所定之一般租賃契約關係，並不適用
29 耕地三七五減租條例等語。

30 (二)於本院另補稱略以：兩造於農業發展條例於89年1月4日修正
31 前從未有上訴人所稱就坐落大安溪堤防圓屯浮覆地成立任何

01 租賃契約，自無成立三七五租約之可能，上訴人亦無法證明
02 使用河川地之土地與系爭土地相同等語，資為抗辯。

03 三、原審法院審理後，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起
04 上訴，並聲明：1.原判決廢棄；2.確認兩造就系爭土地有耕
05 地三七五減租租賃關係存在。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
06 回。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一)判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意
09 見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不
10 同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意
11 見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。而依
12 同法第436條之1第3項規定，上開規定於簡易訴訟程序之上
13 訴亦準用之。本件兩造前揭爭執之事項，均已經原審判斷
14 後，上訴人仍提起上訴續為爭執，本院綜合兩造全辯論意旨
15 及卷證，認本件結論與原審判斷結論相同，故引用原審判決
16 所記載之理由，另補充本院心證之理由。

17 (二)上訴人主張其與臺中縣政府於89年5月1日就系爭土地訂立臺
18 中縣縣有耕地租賃契約書，租期自89年1月1日起至94年12月
19 31日。臺中市○○區○○於000○○0○○○○○○區○○○○○
20 000000000號函文表示系爭土地無召開耕地租佃委員會調解
21 之依據之事實，為兩造所不爭執，堪信為真實。至上訴人主
22 張系爭土地有耕地三七五減租條例之租賃關係存在，則為被
23 上訴人所否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥為：1.系爭土
24 地於農業發展條例89年1月4日修正施行前是否有依耕地三七
25 五減租條例訂立租約。2.承上，如確有上開租約，上訴人與
26 臺中縣政府於89年5月1日就系爭土地所訂立之臺中縣縣有耕
27 地租賃契約書，是否係續訂前開租約。

28 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按本條例施行後，耕
30 地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換
31 訂，應由出租人會同承租人申請登記，耕地三七五減租條例

01 第6條第1項定有明文。上訴人主張兩造間就系爭土地有耕地
02 三七五減租條例之租賃關係存在，為被上訴人所否認，揆諸
03 上開說明，應由上訴人就兩造間有此租賃關係負舉證之責。
04 上訴人雖主張系爭土地於其祖父張有生及其父親張萬乾時期
05 即與被上訴人訂有耕地租約，然依上訴人自承：當時簽立租
06 約時要把舊的租約繳納回去，因為年代久遠，沒有影印下
07 來，伊現在也沒有證明，只能提出繳費證明等語（見本院卷
08 二第37至38頁），可見上訴人無從提出其祖父張有生及其父
09 親張萬乾與被上訴人訂立耕地租約之書面證明，另綜觀上訴
10 人所提證據，均未足證明系爭土地於農業發展條例89年1月4
11 日修正施行前有依耕地三七五減租條例訂立租約，自難為對
12 上訴人有利之認定。基此，上訴人主張，即非可採。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
14 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
15 此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
17 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
19 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
20 法官 陳僑舫
21 法官 陳雅郁

22 以上正本證明與原本無異。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
25 書記官 丁于真