

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3541號

原告 黃瓊英(即陳進生之承受訴訟人)

訴訟代理人 陳居亮律師

被告 陳明彬

陳明德

陳奇彥

陳德志

上四人共同

訴訟代理人 何崇民律師

共同

複代理人 陳法佑律師

被告 陳明修

上列當事人間確認耕地三七五租賃關係存在事件，本院於民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就臺中市○○區○○段000○○地號土地，有耕地三七五租賃關係存在。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條定有明文。經查，本件原告原係陳進生，於訴訟繫屬中之民國114年2月24日死亡，其法定繼承人為配偶黃瓊英，經原告於114年8月7日提出民事聲明承受訴訟狀（本院卷第153頁），由陳進生之繼承人即原告聲明承受訴訟，該民事聲明

01 承受訴訟狀繕本已由本院送達被告，有送達證書附卷可稽
02 （本院卷第209、211頁），合於前揭規定，先予敘明。

03 二、次按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉
04 （鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
05 應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
06 者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
07 機關，司法機關應即迅予處理，耕地三七五減租條例第26條
08 定有明文。本件兩造之租佃爭議，業經臺中市梧棲區公所耕
09 地租佃委員會（下稱梧棲租佃委員會）調解不成立，經臺中
10 市地政局函由梧棲區公所依法審認核處，經該公所二次駁回
11 其調解聲請在案，此有臺中市○○區○○000○00○00○00
12 00○0○00○0區○○○○0000000000○0000000000號函在
13 卷可稽（本院113年度補字第1900號卷第45、51頁），是原
14 告據以提起本件訴訟，應屬適法，合先敘明。

15 三、另按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
16 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
17 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
18 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
19 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
20 言。若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
21 即難認有受確認判決之法律上利益。又確認法律關係成立
22 或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或
23 將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的（最高法院
24 49年台上字第1813號判判意旨參照）；又所謂「過去之法
25 律關係」，係指曾經成立或不成立之法律關係，因情事變
26 更，該過去之法律關係現已不復存在，而不影響其他現在
27 之法律關係者而言。倘過去之法律關係延續至現在仍有爭
28 議，而有確認利益者，非不得提起確認之訴（最高法院10
29 3年度台上字第1260號判決意旨參照）。查原告主張其就
30 臺中市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）有耕
31 地三七五減租條例之承租權，為被告所否認，則兩造就系爭

01 土地 是否有耕地三七五減租條例之租賃關係存在，迄今仍
02 有爭 執，致影響原告日後得依法領取徵收補償金之權利，
03 依此情形，在原告領取補償之前，仍不失為現在之法律關
04 係，自得為確認之訴之標的。

05 四、被告陳明修經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
06 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
07 論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：

10 (一)緣系爭土地原由被告父親陳家昭出租予陳進生之祖父陳重，
11 陳重於57年8月31日死亡後，系爭土地由陳進生父親陳松繼
12 續耕作，然並未辦理系爭土地之三七五租賃契約（下稱系爭
13 三七五租約）登記。嗣陳松於84年10月26日死亡，系爭土地
14 由陳進生繼續耕作迄今，亦均未辦理系爭三七五租約登記，
15 又陳進生於000年0月00日死亡，由其配偶黃瓊英即原告單獨
16 繼承。而陳進生前為處理系爭三七五租約登記事宜，曾向臺
17 中市桔棲區公所取得2份公文函稿，分別為75年9月10日七五
18 梧鎮民字第18286號、78年12月11日七八梧鎮民字第12585號
19 函稿（下稱系爭函稿），其內容均已提及系爭土地原承租人
20 陳重死亡後係由陳松繼續耕作，惟尚未辦理繼承承租手續等
21 語。另陳家昭曾於79年間以陳松違法將系爭土地轉租第三人
22 為由，訴請陳松應將系爭土地及另筆坐落(改制前)臺中縣○
23 ○鎮○○段00000地號土地返還，業經鈞院以79年度訴字第2
24 67號判決駁回在案（下稱前案判決）。而陳家昭於前案判決
25 理由中自承：「…仁愛段136-1地號田地則出租與被告
26 （註：指陳松）之父陳重耕作，陳重於57年8月31日死亡
27 後，由被告繼續耕作…」等語。再陳進生自86年間承接系爭
28 土地繼續耕作迄至113年止，每年均依規定將系爭土地之地
29 租租額，即主要作物正產品蓬萊稻穀全年收穫總量375/100
30 0，交付至信裕碾米廠以轉交被告等人，有該米廠出具之寄
31 撥稻穀明細資料列印為憑，足認系爭三七五租約關係當係有

01 效存在。

02 (二)又陳進生係於112年11月30日就系爭土地向梧棲租佃委員會
03 申請調解，申請調解目的為請求被告應偕同辦理系爭土地之
04 耕地三七五租約登記。經梧棲區公所認「…至於本案是否有
05 耕地租佃關係存在，非行政機關所能認定，應由當事人訴請
06 法院認定…系爭土地非本所登記之私有耕地三七五租約…惠
07 請台端訴請法院認定旨揭土地是否有租佃關係存在，俟法院
08 判決終結後，再依判決結果辦理」而拒絕申請，陳進生復於
09 112年12月29日向梧棲租佃委員會申請調解，惟梧棲區公所
10 依臺中市政府地政局113年1月15日函釋內容，而以相同理由
11 拒絕申請，原告乃提起本件訴訟為確認。

12 (三)對被告抗辯所為之陳述：

13 1、據信裕碾米廠人員表示，碾米廠係於86年間始建置電腦資料
14 系統，此前則是手寫之資料，該碾米廠人員並提供84、85年
15 度之寄撥稻穀明細資料予原告，足證系爭三七五租約契約關
16 係未曾中斷。又陳家昭曾於前案判決自承：「…坐落臺中縣
17 ○○鎮○○段00000地號…及同鎮仁愛段136-1地號田地均
18 為原告（指陳家昭）所有，上開信義段344-1地號田地出租
19 與被告（指陳松）耕作時，仁愛段136-1地號田地則出租與
20 被告之父陳重耕作，陳重於85年8月3日死亡後，由被告繼續
21 耕作」等語，又依112年11月30日耕地租佃爭議調解聲請書
22 第3頁『臺中縣梧棲鎮耕地租佃爭議調解聲請書梧租字第1號
23 之事由概要，陳家昭曾自承：「本人所有坐落梧棲鎮信義段
24 344-1地號、田、六等則、面積0.0877公頃，仁愛段136-1地
25 號、田、六等則、面積0.1210公頃，租額合計827台斤…」
26 等語，而827台斤即496.2公斤(827台斤x0.6=496.2公斤)，
27 與寄撥稻穀明細資料之記載相符，係原告每年寄撥交付上開
28 2筆土地每年之租金數額，足證兩造間系爭三七五租約仍有
29 效存在。又信義段344-1地號土地之三七五租約出租人載明
30 為被告等5人，且系爭土地為85年間被告5人父親死亡後寄成
31 為共有，則被告等5人於繼承開始時即繼受信義段344-1地號

01 土地及系爭土地之出租人地位，與寄撥稻穀明細資料之記載
02 並無不符。

03 2、又與系爭土地相鄰之仁愛段136地號土地，係陳進生與其他
04 兄弟所共有之土地（持分1/4），多年來該兩筆土地均由陳
05 進生與其父親陳松2人耕作，故系爭土地與仁愛段136地號土
06 地，自56年間梧棲地區農地重劃迄今，兩塊土地之間均未以
07 田埂予以區隔，外觀上即為一塊完整田地。可知陳進生自陳
08 松之手接手耕作以來，迄仍一直有在使用系爭土地，且自陳
09 進生往上歷經三代均未曾積欠田租，故陳重死亡後，雖陳進
10 生父親陳松並未前去辦理租約登記，然依陳家昭調解聲請書
11 內載稱：「…又另仁愛段136-1地號…原承租人陳重先生逝
12 世多年無辦理租約，梧棲鎮公所於75.9.23七五梧鎮民字第8
13 286號函催辦租約變更登記，迄今二年有餘，仍至今尚無辦
14 理變更租約…」等語（原證1第2頁），但陳進生與其父親陳
15 松2人仍持續每年依約繳交者租額稻穀者，即為有與被告等5
16 人繼續系爭租約之意思表示之事實。另寄撥稻穀明細資料雖
17 未記載承租地號或面積，然自陳進生往上共三代、以被告父
18 親親陳家昭至被告等5人以來，兩造間除信義段344-1地號土
19 地及系爭土地外，均未曾有過第三筆土地之租約關係存在，
20 而被告父親陳家昭曾於前案判決及臺中縣梧棲鎮耕地租佃爭
21 議調解聲請書梧租字第1號之事由概要中自承，業如上1所
22 述，依其記載內容，即被告父親陳家昭所自承之信義段344-
23 1地號土地及系爭土地之承租地號及面積，足認兩造對系爭
24 三七五租約要素均有合意存在，寄撥稻穀明細資料列印並非
25 原告與被告陳明修另訂之新租約。

26 3、再按耕地三七五減租條例第6條雖有耕地租約須做成書面之
27 規定，但此書面僅為契約內容之證明，尚非耕地租約成立或
28 生效要件。另該條規定，係為保護佃農及謀舉證上便利而
29 設，非謂凡耕地租約之訂立、變更、終止或換訂，均須經登
30 記，始生效力。可知耕地三七五租約並非要式契約，不以訂
31 立書面或經登記為其成立或生效要件。又依被告父親陳家昭

01 上開於前案判決及租店爭議調解申請書所為自承，即是寄撥
02 稻谷明細資料每一份均有記載「(撥出)496.2一般」以及
03 「(備註)撥出給陳明修」之由來，亦是信義段344-1地號土
04 地及系爭土地每年之租金數額。而信義段344-1地號土地之
05 三七五租約迄仍與被告5人間有效存在，且出租人明載為被
06 告5人，系爭土地又係由被告5分割繼承而來，均未拋棄繼
07 承，足認被告5人於繼承開始時即繼受信義段344-1地號土地
08 之出租人地位。原告每年寄撥交付之稻穀實物均包含信義段
09 344-1地號土地及系爭土地每年之租金數額在內之496.2公斤
10 (827台斤)，被告5人對寄撥明細資料內容自始迄今均未曾提
11 出過任何異議。故信義344-1地號土地及系爭土地之租約關
12 係，自原告祖父陳重及被告父親陳家昭迄今，均係合意存
13 在。而耕地租賃權具有財產權之性質，除繼承人拋棄繼承權
14 外，依法均有繼承之權利。

15 (四)並聲明：請求確認原告與被告陳明彬、陳明德、陳明修、陳
16 奇彥、陳德志間就系爭土地之耕地三七五租賃關係存在。

17 二、被告則陳明彬、陳明德、陳奇彥、陳德志均以：

18 (一)原告雖提出系爭函稿、前案判決及信裕碾米廠出具之寄撥明
19 細，主張兩造間就系爭土地有耕地三七五租賃關係，惟按耕
20 地租佃期間，不得少於6年，其原約定租期超過6年者，依其
21 原約定，耕地三七五減租條例第5條定有明文。依此規定，
22 耕地租佃期間，最短應為6年，已無不定期之耕地租賃存
23 在。系爭函稿、前案判決僅能證明被告父親陳家昭與陳進生
24 父親陳松間涉有權利義務法律關係之爭，原告應提出其與被
25 告間有系爭三七五租約之證明。縱原告主張係兩造間基於
26 繼承而延續被繼承人過往之權利義務法律關係，惟系爭函
27 稿、前案判決均距今30餘年，原告應證明其於上開期間內，
28 租約到期時有與被告等間請求續租之事實。倘原告主張依耕
29 地三七五減租條例第1條適用民法第451條之規定，認兩造間
30 有默示更新之法律擬制效果，仍應證明其有對系爭土地為使
31 用收益情事，原告空言其承接系爭土地繼續耕作，及提出寄

01 撥明細，均無法證明其有使用收益系爭土地之事實，況寄撥
02 明細均未載明承租地號或面積，無法即認兩造間就係爭三七
03 五租約有達成合意。再寄撥明細備註部分，原告每年度寄倉
04 之蓬萊稻谷，均僅撥給被告陳明修1人，且陳進生父親於84
05 年10月26日死亡，寄撥明細資料始於86年間，原告仍應提出
06 其有繼續耕作之證明。

07 (二)又被告向梧棲區公所及地政事務所調取本案相關資料，僅信
08 義段344-1地號土地有登記為三七五租賃關係，系爭土地則
09 無任何登記資料。而原告迄未能提出「被告之父與原告之祖
10 父、父，或被告與原告間就系爭土地訂立耕地三七五租約之
11 書面契約」，依耕地三七五減租條例第6條之規定，足認兩
12 造間就系爭土地無系爭三七五租約關係存在。雖實務認為耕
13 地租約無須以書面為生效要件，惟其係指佃農有辦理耕地租
14 約書面及登記，後佃農實際拋棄耕作權已有四、五年之久，
15 縱令當時未為租約終止之登記，仍不得謂當事間之租賃關係
16 尚未消滅等，其情形與本件已有不同；且該判決雖認為凡
17 (耕地)租約之訂立、變更、終止或換訂，不以登記為生效要
18 件，但未認定耕地租約不以書面為生效要件，自不得擴張解
19 釋認為耕地租約無須以書面為生效要件。縱認兩造間租賃關
20 係存在，因系爭土地無任何登記資料，亦僅一般之租賃關
21 係，而非耕地三七五租賃關係。

22 (三)另共有物之出租，應由共有人全體為之，如共有人中之一人
23 擅將共有土地出租與他人，對其他共有人應不生效力，而系
24 爭土地既為被告5仁，是原告訴請確認與被告間有系爭三七
25 五租約關係存在，自應就全體共有人均有同意出租乙節為證
26 明。然依原告所提出之寄撥明細資料列印，其上所載主要受
27 領人並非全體共有人，當難認定收租人確已得共有人全體之
28 同意，原告既未能證明全體共有人與原告間確有系爭三七五
29 租約之合意，及就耕地地號與範圍(面積)等租賃契約要素已
30 達成合意，尚不得僅憑上開寄撥明細資料即認系爭三七五租
31 約存在。況因系爭土地並未有三七五租賃之登記、未有書面

01 租賃契約存在，且469.2公斤之稻穀均係直接撥寄予被告陳
02 明修個人，故除陳明修外之其餘被告均不知悉陳明修每年有
03 領取469.2公斤稻穀之收入，及系爭土地之使用狀況，自無
04 從共同同意出租系爭土地予原告。

05 (四)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、被告陳明修經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
07 書狀為任何聲明或陳述。

08 四、得心證之理由：

09 (一)原告主張之事實，業據原告提出112年11月30日、12月29日
10 耕地租佃爭議調解聲請書、系爭土地登記第二類謄本、臺中
11 市梧棲區公所112年12月8日、113年1月22日、114年5月8
12 日、6月13日、20日函、臺中市政府地政局113年1月15日
13 函、陳重及陳松除戶戶籍謄本、臺中市○○區○○00○○○○
14 0○○00○○00○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
15 ○○○○○○○○○○○區○○段00000地號土地三七五租約、8
16 4、85年度寄撥稻穀明細資料(手寫本)、梧棲區仁愛段136地
17 號土地登記第三類謄本及所有權狀、梧棲區仁愛段136、136
18 -1地號土地地籍圖及現場照片、繼承系統表暨戶籍謄本、耕
19 地三七五租約變更登記申請書等件為證(本院113年度補字
20 第1900號卷第23至101、123頁；本院卷第63至73、119至12
21 5、151、159至201頁)，且為兩造所不爭執，堪信屬實。至
22 原告主張系爭三七五租約存在等情，被告除陳明修未於言詞
23 辯論期到場外，餘則以前詞置辯。經查：

24 (二)按耕地租賃權為財產權之一種，於被繼承人即承租人死亡
25 時，其繼承人除拋棄繼承者外，依法固均有繼承之權利。惟
26 繼承後，部分繼承人非不得放棄該財產權，而將耕地租賃權
27 分歸其他繼承人共有。又承租權由現耕繼承人與非現耕繼承
28 人共同繼承者，由該現耕繼承人持該非現耕繼承人出具之繼
29 承權拋棄證明文件或同意書或現耕繼承人出具切結書，申辦
30 租約變更登記，亦明耕地承租權由現耕繼承人取得之意旨
31 (最高法院106年度台上字第510號、109年度台上字第1676

01 號判決意旨參照)。查系爭土地之原承租人陳進生於000
02 年0月00日死亡，其法定繼承人為其配偶黃瓊英及子女陳力
03 仁、陳羿潔、陳佳惠4人，有上開繼承系統表暨戶籍謄本在
04 卷可憑（本院卷第161置167頁），堪信屬實。而陳進生之全
05 體繼承人經協議後為分割登記，由黃瓊英即原告取得坐落臺
06 中市○○區○○段000○○0000地號土地即系爭土地之三七五
07 租約之承租權利，信義段344地號土地之三七五租約承租人
08 並經梧棲區公所審核准予變更（繼承承租）登記為原告，有
09 臺中市○○區○○000○○000○○區○○○○0000000000號
10 函在卷，是依上開判決意旨即梧棲區公所函文，足認系爭土
11 地之三七五租約得由陳進生之繼承人即原告為繼承。

12 (三)又依臺中市○○區○○00○○000○○○○鎮○○○○00000
13 號、78年12月11日七八梧鎮民字第12585號函稿內容，分別
14 為「土地所有權人（即出租人）所有座落本鎮仁愛段136-1
15 號土地，原承租人陳重死亡後，上開耕地由台端（陳松）繼
16 續耕作，但迄今尚未辦理繼承承租手續…」、「台端（陳家
17 昭）所有座落本鎮仁愛段136-1地號原承租人陳重死亡，其
18 現耕繼承人陳松未依台灣省耕地租約登記辦法第2條…及第5
19 條第2款第2項…規定辦理」；及被告等人之父陳家昭於前案
20 判決自承「…仁愛段136-1地號田地則出租與被告（註：指
21 陳松）之父陳重耕作，陳重於57年8月31日死亡後，由被告
22 繼續耕作…」等語（本院113年度補字第1900號卷第57至71
23 頁），足認陳進生父親陳松有繼承其祖父陳重之系爭三七五
24 租約，則陳進生依法自得繼承其父親陳松之三七五租約，堪
25 信屬實。被告陳明彬等4人雖辯稱：系爭土地並無任何租約
26 登記資料，而耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變
27 更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記，耕地三
28 七五減租條例第6條第1項定有明文等語，然耕地三七五減租
29 條例第6條雖有耕地租約均須作成書面之規定，但此之書面
30 僅為契約內容之證明，尚非耕地租約之成立或生效要件；且
31 係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡耕地租約之訂

01 立、變更、終止或換訂，均須經登記，始生效力（最高法院
02 69年台上字第1024號、111年台上字第2523號判決意旨參
03 照）。依上開所述，原告已證明有繼承系爭三七五租約，故
04 被告此部分所辯，委無可採。

05 (四)再承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
06 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
07 回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1、2
08 項定有明文。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
09 舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文，原告既主張其
10 就系爭土地有自任耕作，依舉證責任分配之原則，自應由原告
11 就自任耕作乙節為證明。經查，依原告所提出信裕碾米廠
12 84年7月間至113年7月間之寄撥明細資料列印所載內容（本
13 院113年度補字第1900號卷第73至101頁；本院卷第63至65
14 頁），陳進生與其父親陳松每年繳租撥付之稻穀重量為496.
15 2公斤（即827台斤），與臺中縣梧棲鎮耕地租佃爭議調解聲
16 請書梧租字第1號之事由概要「一、本人（陳家昭）所有坐
17 落梧棲鎮信義段344-1地號、田、六等則、面積0.0877公
18 頃，仁愛段136-1地號、田、六等則、面積0.1210公頃，租
19 額合計827台斤…」等文字相符（本院113年度補字第1900號
20 卷第33頁），足見原告於系爭土地確實有自任耕作之事實，
21 堪予採信。另依原告所提出系爭土地之現場照片所示（本院
22 卷第73頁），系爭土地現仍為農地，益徵原告有持續耕作之
23 事實。被告雖辯稱：依原告所提出之上開寄撥明細資料列印
24 所載內容，作物僅撥付給被告陳明修1人，而非全體被告，
25 且交作物之起始時間點為86年，陳進生父親陳松於84年即已
26 死亡，中間有2年落差云云，然依原告上開所提出之信裕碾
27 米廠84年7月間至85年8月間之手寫寄撥明細資料所載內容，
28 已補足2年落差期間之繳租證明，而被告等人為系爭土地共
29 有人，自應平均受領作物，寄撥明細資料列印上雖僅備註陳
30 明修1人，僅係程序上便宜行事，其上繳交之數量與陳進生
31 父親陳松繳交之數量相同，亦與上開臺中縣梧棲鎮耕地租佃

01 爭議調解聲請書梧租字第1號之事由概要所載相符，是依該
02 調解聲請書之記載，足認原告確實已繳交租金予被告全體，
03 堪予認定，被告所辯，洵屬無據。

04 五、綜上所述，原告依系爭三七五租約及繼承之法律關係，請求
05 確認原告與被告陳明彬、陳明德、陳明修、陳奇彥、陳德志
06 間就系爭土地之耕地三七五租賃關係存在，為有理由，應予
07 准許。

08 六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
09 決，惟其性質不適於假執行，本院爰不依職權為假執行之宣
10 告。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
11 據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘
12 明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

15 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

22 書記官 賴亭汝