

01 最高法院民事判決

02 113年度台上字第732號

03 上訴人 林廷蓁
04 王秀娟
05 蔡明翰

06 蔡明諭
07 蔡豐全
08 蔡銘嘉
09 蔡銘維
10 蔡銘豪
11 楊朝木
12 楊鎮吉(原名楊槍桔)

13 陳忠良
14 蔡立綸
15 蔡全益
16 馬志忠
17 陳宥齊
18 陳友欽
19 蔡加進

20 陳金戀
21 陳金鳳
22 陳金枝
23 陳福霖
24 陳慧玲
25 楊欣恭
26 楊麒霖
27 楊綉嬌
28 楊秀微

01 楊秀日
02 楊惟淑
03 陳楊綉柑
04 楊雅鈞
05 楊綉娥
06 林平亮
07 林景柳
08 蔡水生
09 陳金宗
10 蔡金發
11 蔡金本
12 蔡金標
13 蔡金村
14 蔡金慰
15 楊金富
16 楊水謨
17 楊璟謨

18 楊錫融
19 楊詠惠
20 吳正鎮
21 楊鎮亮
22 楊華森
23 楊志喜
24 黃文龍
25 黃文貴
26 蔡添祥
27 蔡敏卿
28 蔡素達
29 蔡志輝
30 蔡榮輝

01 蔡添丁
02 蔡垂松
03 蔡雅娟
04 蔡雅菁
05 蔡玉貞
06 蔡文平
07 何宗彥(即蔡岢行之承受訴訟人)

08 何宗龍(即蔡岢行之承受訴訟人)

09 郭有得(即蔡岢行之承受訴訟人)

10 蔡佳煊
11 許淑酌
12 蔡政修

13 蔡政育
14 蔡進順
15 蔡進益

16 蔡錦章
17 蔡錦掌
18 蔡義澤
19 蔡宗堅
20 陳欽
21 陳吉
22 陳中
23 陳和
24 楊棟
25 楊林秀圓
26 洪記

01 楊 碧 全
02 楊 碧 勳
03 楊 景 翔
04 柯 素 文
05 楊 孟 珠
06 楊 佳 螢
07 楊 宜 華
08 楊 宜 芳
09 陳 建 智
10 陳 明 村
11 王 昆 枝
12 王 瑞 年
13 王 國 穎
14 楊 朝 進
15 楊 加 彬
16 楊 令 鈴
17 楊 勝 旭
18 楊 陳 秋 霞
19 楊 錫 忠
20 李 秋 灘 (兼李王保之承受訴訟人)

21 李 秋 德 (兼李王保之承受訴訟人)

22 李 秋 結 (兼李王保之承受訴訟人)

23 李 秋 潤 (兼李王保之承受訴訟人)

24 李 秋 明 (兼李王保之承受訴訟人)

25 李 美 銀 (兼李王保之承受訴訟人)

01

李 秋 嘉 (兼李王保之承受訴訟人)

02

周 敬 堯

03

周 秋 錦

04

周 賴 棟

05

周 杏 西

06

蔡 萬 宏

07

蔡 童 猜

08

蔡 宛 玲

09

蔡 憲 忠

10

李 來 春

11

鄭 明 峰

12

鄭 明 宗

13

楊 必 弘

14

楊 富 妹

15

楊 順 富

16

楊 明 惠

17

李 有 福

18

蔡 篤 明

19

洪 金 鎮

20

李 彥 坤

21

李 金 錐

22

王 素 嬌

23

李 彥 鋒

24

李 宛 如

25

李 麗 娟

26

楊 周 素

27

楊 銘 源

28

蔡 坤 炎

29

蔡 玉 雲

30

蔡 素 貞

01 蔡淑勤
02 蔡淑未
03 蔡滿
04 蔡淑華
05 吳煙清
06 共同
07 訴訟代理人 林三元律師
08 上訴人 蘇翎鶴(即楊正如之承受訴訟人)
09 楊俞幸(即楊正如之承受訴訟人)
10 被上訴人 國防部政治作戰局
11 法定代理人 陳育琳
12 被上訴人 臺中市政府
13 法定代理人 盧秀燕
14 訴訟代理人 陳建勛律師
15 被上訴人 財政部國有財產署
16 法定代理人 曾國基
17 上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國112年8月23日
18 臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（107年度重上更二字第
19 56號），提起上訴，本院判決如下：
20 主文
21 上訴駁回。
22 第三審訴訟費用由上訴人負擔。
23 理由
24 一、本件上訴人蔡岢行、李王保、楊正如提起上訴後，分別於民
25 國000年0月00日、000年00月0日、000年00月00日死亡，蔡

01 崑行之繼承人何宗彥以次3人於112年9月28日聲明承受訴
02 訟，李王保之繼承人李秋瀛以次至李秋嘉7人，經李秋瀛以
03 次4人及被上訴人國防部政治作戰局(下稱政戰局)聲明承受
04 訟，楊正如之繼承人蘇翎鶴以次2人(下稱蘇翎鶴2人)，經
05 政戰局聲明承受訴訟；政戰局法定代理人變更為陳育琳，經
06 上訴人林廷蓁以次142人聲明由陳育琳承受訴訟，於法均無
07 不合。又楊正如提起第三審上訴，已委任林三元律師為其訴
08 訟代理人，並由該訴訟代理人提出理由書，雖蘇翎鶴2人未
09 再提出委任狀委任林三元律師為其訴訟代理人，其上訴已完
10 足民事訴訟法第466條之1第1項前段、第471條第1項規定之
11 合法要件。均合先敘明。

12 二、上訴人主張：坐落○○市○○區如原判決附表(下稱附表)
13 壹-1、壹-4至壹-10、壹-13、壹-15至壹-17、壹-19至壹-2
14 5、壹-27至壹-34、壹-36、壹-37、壹-40至壹-44、壹-46至
15 壹-53、壹-56(己)欄所示土地(或稱系爭土地)於日據時代為
16 伊或伊被繼承人所有，日本政府為開闢新高港而強制徵收卻
17 未補償分文。臺灣光復後國防部空軍司令部(下稱空軍司令
18 部)接管系爭土地，與伊或伊被繼承人各簽立「空軍發動機
19 製造廠營地租賃條約」(下稱營地條約)，或委由改制前臺中
20 縣清水合作農場(下稱清水農場)與伊或伊被繼承人訂立「臺
21 灣省公有耕地租賃條約」(下稱公地租約)。71至73年間空
22 軍司令部所屬機關與伊或伊被繼承人陸續改訂「空軍第三後
23 勤支援處(下稱三支處)軍事保留地代耕契約」(下稱代耕契
24 約)，屬耕地三七五減租條例(下稱減租條例)所稱耕地租
25 賃，非有減租條例第17條第1項所定事由不得終止。嗣系爭
26 土地管理機關變更而由被上訴人接手管理或承受訴訟，不影
27 響耕地租賃關係之存在等情。爰求為確認兩造間就系爭土地
28 如各該附表□欄所示土地及面積有耕地租賃關係存在之判決
29 (含追加、擴張部分，至其他未繫屬本院者不贅述)。

30 三、被上訴人政戰局抗辯：上訴人所提代耕契約，出租人三支處
31 農墾組、空軍發動機製造廠福利委員會生產組為內部單位，

縱有代耕關係，違反「臺灣省公有耕地放租辦法」（35年12月31日公布施行、87年1月21日經臺灣省政府公布廢止，下稱放租辦法）第4條約定，亦屬無效。另系爭土地於60年12月31日列入臺中港特定區都市計畫，非屬農業區供農業使用，已非耕地，自非耕地租佃。

四、被上訴人財政部國有財產署辯以：伊中區辦事處於89年間接管部分土地，該土地並未出租他人使用，且60年12月31日列入臺中港特定區都市計畫，非屬農業區供農業使用，並無減租條例之適用；縱前有出租，空軍司令部亦已終止契約。

五、被上訴人臺中市政府以：上訴人或其被繼承人僅為系爭土地承租人清水農場之場員，並非該土地承租人，況空軍司令部已依法終止契約等語置辯。

六、原審維持第一審所為各該上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加、擴張之訴，理由係以：

(一)系爭土地原為空軍司令部接管，依空軍司令部92年11月7日窑堀字第0000000000號函：「(一)民國71年以前與民人有簽訂租用合約，(二)民國71年至73年底，改訂代耕合約」；該部後勤署91年1月14日□遊綸字第0336號函：「確認代耕契約因有對價關係，係屬租賃契約」，暨該部110年10月22日國空政眷字第0000000000號函：「本軍38年間接管土地前，已由民人耕種，嗣於68年間與代耕農計167戶，每年簽換約，迄73年…」等詞，及卷附營地條約、代耕契約、空軍第三後勤指揮部原列管清水早期放租土地統計清冊(下稱放租清冊)等件影本，上訴人主張空軍自39年起接管系爭土地後，以單一定型化契約即營地條約放租系爭土地，及空軍於71、72年間簽訂代耕契約等情，固堪採信。

(二)觀諸上訴人楊王慰以次5人(第20組上訴人)雖提出營地條約，記載楊森田承租社口段199、200地號土地，惟其主張有租賃關係存在者，乃銀聯段201、201-2、201-3、201-9地號土地，其中銀聯段201、201-3地號土地業經空軍以72至73年「空軍清水軍地委託臺中縣清水合作農場代辦合約書」(下

稱代辦合約)放租予清水農場，則其與被上訴人就系爭土地並無租賃關係，亦無勾稽營地條約效力或已否終止之必要。

(三)系爭土地於60年12月31日起列入臺中港特定區都市計畫，土地使用分區已編定非屬農業用地，為上訴人所不爭執。另依臺中市清水地政事務所112年6月26日清地四字第0000000000號函，及○○市○○區公所112年7月5日清區建字第0000000000號函，足見系爭土地至遲自69年6月1日起皆屬非耕地之性質，則第6至10、13、15、19、22至25、28、32、34、37、40至42、46、47、49、53、56組或其被繼承人訂立在後之代耕契約，即非屬減租條例之租佃關係。

(四)依代辦合約、公地租約、清水農場空軍(保留地)地租代金徵收收據聯、清水農場佃租征收底冊、清水農場承租空軍保留地清冊暨租佃結算表、清水農場承租空軍軍地清冊暨租佃結算表、三支處放租清水農場土地收回協調會會議紀錄等件，相互以參，僅足認三支處將軍事保留地交由清水農場代耕，場員則繳租予清水農場。則管理機關將公共耕地放租予合作農場，參諸放租辦法未否認合作農場之自耕能力，該租賃契約應存在於管理機關與合作農場間。則各項冠以清水農場之書證，不能證明上訴人或其被繼承人曾向空軍或被上訴人承租系爭土地。

(五)從而，上訴人求為確認兩造間就系爭土地如各該附表□欄所示土地及面積有耕地租賃關係存在，為無理由，不應准許。

七、本院之判斷：

(一)按減租條例施行區域，於89年1月28日前已承租國有耕地者，其租佃之相關事項，依減租條例規定辦理，依國有財產法第46條規定訂定之國有耕地放租實施辦法第10條第1項固有明定。惟按耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之「農地」者而言，土地法第106條第1項定有明文。承租國有之非農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地租用，自無減租條例規定之適用。原審係綜合營地條約、代耕契約、代辦合約、放租清冊內容，以本件有提出代耕契約

01 者未證明與軍方簽訂營地條約，有提出營地條約者未證明與
02 軍方簽訂代耕契約，而認上訴人未能證明兩造為延續營地條
03 約而訂立代耕契約；又系爭土地業經60年12月31日發布之臺
04 中港特定區都市計畫，列入都市計畫，至遲自69年6月1日起
05 辦理使用分區編定，已非耕地，此為原審合法確定之事實。
06 則原審就第6至10、13、15、19、22至25、28、32、34、37
07 、40至42、46、47、49、53、56組上訴人，認定其等縱有各
08 該附表(乙)欄所載代耕契約，所生權利義務非屬減租條例之
09 租佃關係，經核於法並無違誤。

10 (二)又法院就調查證據之方法原可衡情取捨，不受當事人之聲明
11 所限制，如法院認係不必要之證據，亦可不予調查。上訴論
12 旨雖指摘原審就第20組、第36組之營地條約所載土地脫漏調查
13 云云。惟查上訴人於原審提出民事陳報證物頁碼狀，載明
14 各組之租約名稱、租約當事人、證物頁碼(見更二審卷十第2
15 27至255頁)，就營地條約未記載第36組，且上訴人就第20組
16 营地條約所載地號與占有情形不符，未見爭執(見更二審卷
17 七第120頁)，原審就上開營地條約所載土地未全部為調查，
18 尚無違背法令情事。上訴人之其餘上訴論旨，猶就原審採
19 證、認事及契約解釋之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理
20 由，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
22 449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

24 最高法院民事第六庭

25 審判長法官 李 寶 堂

26 法官 吳 青 蓉

27 法官 許 紋 華

28 法官 賴 惠 慈

29 法官 林 慧 貞

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官 江 鍊 成

01 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日