臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1549號

原　　告
即反訴被告　陳清吉
原　　告
即反訴被告　陳清隆
共　　同
訴訟代理人　張柏山　　律師
被　　告
即反訴原告　李敏寬
被　　告
即反訴原告　呂李淑嬌
被　　告
即反訴原告　陳玉瓊
被　　告
即反訴原告　陳雅韻
被　　告
即反訴原告　李敏雄
被　　告
即反訴原告　李敏政
被　　告
即反訴原告　高文達（即高李淑英承受訴訟人）
被　　告
即反訴原告　高文隆（即高李淑英承受訴訟人）
被　　告
即反訴原告　高麗真（即高李淑英承受訴訟人）
被　　告
即反訴原告　高麗芳（即高李淑英承受訴訟人）
被　　告
即反訴原告　蔡李淑真
被　　告
即反訴原告　李淑媛

被　　告
即反訴原告　陳文裕
被　　告
即反訴原告　陳文耿
被　　告
即反訴原告　陳文正
被　　告
即反訴原告　陳文曲
被　　告
即反訴原告　陳古老
被　　告
即反訴原告　陳清海
被　　告
即反訴原告　陳錦河
被　　告
即反訴原告　陳玉玲
被　　告
即反訴原告　陳洲松
被　　告
即反訴原告　陳品君
被　　告
即反訴原告　王旨恩
被　　告
即反訴原告　王楷陞
共　　同
訴訟代理人　劉博中　　律師
　　謝岳龍　　律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，經本院於民國109 年8 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造簽訂之「北股五字第10號」耕地三七五租約之租額，自民國

一０八年六月十一日起，應調減租額為每年稻穀陸佰叁拾玖公斤。

本訴原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由本訴原告負擔二分之一，餘由本訴被告負擔。

反訴被告應給付反訴原告稻谷叁仟壹佰玖拾伍公斤。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔二分之一，餘由反訴被告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行，但反訴被告如以新臺幣柒萬零貳佰玖拾元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。而所稱因耕地租佃發生爭議，係指出租人與承租人間因租用耕地所發生之一切爭議而言，舉凡租期屆滿、違法轉租、積欠租金、不自任耕作、返還租賃物、應付違約金或損害金，以及租賃關係之存否所發生之爭議均屬之。如出租人基於承租人不自任耕作等原因致原訂租約失效而使承租人成為無權占有者，仍不失為租佃爭議。此與地主與佃農間本無租佃關係存在，僅因佃農單純侵奪占有之無權占有，截然有別。故原告起訴係根據租佃關係，或主張租佃關係已消滅者，均有上開法條規定之適用（最高法院105 年度台上字第2239號、107 年度台上字第618 號裁判意旨參照）。本件兩造間租佃爭議事件，原告即反訴被告申請調解，被告即反訴原告亦併案申請調解，前經新北市五

股區公所耕地租佃委員會調解不成立，再由新北市政府耕地租佃委員會調處，原告即反訴原告不同意調處結果，經新北市政府移送本院審理等情，有新北市政府民國108 年6 月10日新北府地籍字第1081036088號函1 份附卷為憑（見本院卷㈠第11頁至199 頁），合於前揭法條規定。

二、次按當事人死亡者，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條至第172 條及前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。承受訴訟之聲明有無理由，法院應依職權調查之；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168 條、第175 條、第177 條第1 項、第178 條分別定有明文。本件被告即反訴原告高李淑英於109 年5 月26日死亡，其繼承人為高文達、高文隆、高麗真、高麗芳，有被繼承人及繼承人戶籍謄本、高林淑英配偶死亡證明、繼承系統表等附卷可稽（本院卷㈡第387 頁至第403 頁）。被告即反訴原告高李淑英之繼承人高文達、高文隆、高麗真、高麗芳依民事訴訟法第175 條、第176 條聲明承受訴訟。

貳、實體方面：

甲、本訴部分：

一、原告主張：

㈠本件耕地375 減租條例規範之耕地租約，係兩造先人（出租人李波、承租人陳鵬飛）於38年6 月30日所簽定，該租約原始租用耕地為坐落前台北縣○○鄉○○段○○○段000 地號耕地地目田8 等則面積0.9920公頃，本於繼承關係遞演為兩造當事人耕地租約關係，並依法在該管新北市五股區公所登記耕地租約，續訂租約6 年，期間自104 年1 月1 日起至109 年12月31日止。

㈡原告請求本件耕地租約租額應予調減之理由：

1.耕地三七五減租條例第2 條規定：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約

定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。對照上述38年6月30日耕地租約之資料：租用面積0.9920公頃、租額稻穀3,109台斤（折合1,865公斤），是為系爭耕地面積0.9920公頃，主要作物正產品全年收穫總量千分之375，即租額稻穀1,865公斤。

2. 系爭耕地於40年間耕地等則變更，由8等則調降為9等則，主管機關前台北縣政府對系爭耕地租額同為核定調減，全年租額為2,838台斤（折合1,703公斤），此有台北縣私有土地地籍等則變更375租約更正記載表1紙可憑。系爭耕地40年間調降等則後，該管主管機關已經核定，系爭耕地每年租額以主要作物正產品全年收穫總量千分之375計算是稻穀1,703公斤。被告仍以最初租約之租額稻穀1,865公斤請求原告給付，顯與該租約真實情狀不合。

3. 又系爭耕地，歷年來耕地範圍迭經徵收、市地重劃等相關工程及作業，遞次減少本件耕地租約之租用面積，100年11月16日以後，本件租用耕地範圍只剩下：洲子段洲子小段244-1、芳洲段158-1地號耕地，面積合計只有0.371568公頃，此有新北市五股區公所100年11月16日新北五民字第1000020254號函可稽，僅為原來耕地租用面積的百分之37.5（計算式0.371568/0.9920=0.375）。耕地面積現實減少，其主要作物正產品全年收穫總量，當然等比率減少，乃屬情理之平。

4. 承上，耕地租用面積減縮為原本租用面積之37.5%，被告未考慮系爭耕地已調降等則，主管機關同時核定調減主要作物正產品全年收穫總量千分之375之租額為1,703公斤等情，仍以38年6月30日最初核定1年租額稻穀3,109台斤（折合1,865公斤）為給付範圍，已超越耕地375減租條例第2條：「耕地地租租額，不得超過主要作物正產品

全年收穫總量千分之三百七十五」之規定。

㈢被告委請律師以107年6月19日岳法字第107061901號函通知原告，「請台端於函到20日內通知吾等收取積欠5年之地租共稻穀9,325公斤（每年1,865公斤*5），若台端函到20日後仍不通知吾等收取上開地租，吾等將依法終止系爭耕地租約。」，來函強調「通知收取」，並非要求原告於20日內實物稻穀繳付，況本件耕地租約租額已有上開客觀事實之巨變，益見被告函請原告通知收取5年地租租額9,325公斤稻穀，於法未合。

㈣原告仍依照被告上開律師來函意旨，於20日內辦理如下：

1.被告所請租額1年1,865公斤顯然違反耕地375減租條例規定，有如前述，原告於107年7月2日向新北市五股區公所耕地租佃委員會提出租佃爭議調解申請書，詳載申請調解目的：對地主請求之地租額度有異議。

2.原告並於20日內107年7月3日委託律師函復，詳實說明「二、㈠同意給付（請貴大律師轉請出租人參與新北市五股區公所耕地租佃委員會調解程序，收取租額）本件耕地375租約5年租額」，符合被告107年6月19日律師函之「通知收取」意旨。

㈤被告再於107年7月10日以律師函「…台端至遲應於107年7月9日前通知吾等收取上開地租，…系爭地租確為每年1,865公斤之稻穀無訛，…然台端迄今均未通知吾等收取」等情，無視於原告107年7月3日律師函之明確通知收取，被告該律師函稱：「…核台端所為，已屬積欠地租達兩年之總額，且經吾等定期催告後仍不給付，為此，吾等依耕地375減租條例第17條第1項第3款之規定，通知台端終止系爭租約。」部分，原告須予以釐清，並請被告提出說明如下：

1.被告107年6月19日律師函，請求原告20日內通知收取之真義如何解讀？原告107年7月3日函復，有無違反被告之請求？

2.被告請求每年租額1,865公斤，則40年間該管主管機關調

降系爭耕地等則，並調減租額為1,703 公斤，應如何適用？

3.被告律師函前段「然台端迄今均未通知吾等收取」（原告107 年7 月3 日已經函復通知收取）是否等同其所指「核台端所為，已屬積欠地租達兩年之總額，且經吾等定期催告後仍不給付」？

4.原告107 年7 月3 日委託律師函復，詳實說明「二、㈠同意給付…請出租人參與新北市五股區公所耕地租佃委員會調解程序，收取租額」，有無違背被告委託律師107 年6 月19日發函通知收取租額之本旨？

5.本件租約租額38年6 月30日定為1,865 公斤、40年間前台北縣政府核定調減為1,703 公斤、耕地面積38年6 月30日開始是0.9920公頃，100 年11月16日以後已確定減少為0.371568公頃，被告以最少面積0.371568公頃，請求最多租額1,865 公斤，已違反耕地375 減租條例第2 條：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五之強制規定。

6.原告依據耕地375 減租條例第26條規定，於107 年7 月2 日向新北市五股區公所耕地租佃委員會，就本件租佃爭議（租額）請求調解，並於翌日107 年7 月3 日，委請律師函復被告，通知收取租額，期能一併解決本件租約租額之爭議。

㈥按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」為之，是為權利行使之誠信原則。本件基於公平正義，原告本諸租佃爭議規定，請求按耕地等則調降，前台北縣政府已經核減租額為1703公斤，而後耕地租用面積現實減少為37.5% ，更應等比率調減租額稻穀為每年639 公斤（計算式1,703 公斤*37.5%=639 公斤），洵屬有據。

㈦原告聲明為：本件兩造簽訂之「北股五字第10號」耕地375 租約之租額，自100 年11月16日起，應調減租額為每年稻穀639 公斤。

二、被告抗辯稱：

㈠原告即反訴被告聲請調解及起訴意旨略以：新北市○○區○○段○○○段000地號土地為被告即反訴原告之祖先李波所有，於38年6月30日與原告之祖先陳鵬飛簽訂北股五字第10號耕地租約，約定由陳鵬飛承租系爭耕地，當時系爭租約約定之地租繳納方式為承租人每年應於早季即7月繳納1,865台斤，晚季即11月繳納1,244台斤，合計每年應繳納3,109台斤（即1,865公斤）之稻谷。而系爭耕地40年來由於等則變更及耕地範圍減少，目前之範圍為新北市○○區○○段○○○段00000地號、芳洲段158-1地號，認原告實際上應給付被告之地租應為稻谷639公斤，起訴請求系爭租約之租額，自100年11月16日起調減租額為每年稻谷639公斤。

㈡惟兩造間之系爭租約關係已合法終止，原告請求調減租額顯無理由，茲敘明理由如下：

1.被告已依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭租約：

⑴按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：三、地租積欠達兩年之總額時。」、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」，耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項分別定有明文。

⑵經查，原告自50年間起即未曾再繳納地租予被告，卻於每6年租約期屆滿後，仍持續申請續訂租約，最近一次申請續訂租約之租期為104年1月1日起至109年12月31日止。被告為通知原告繳納地租，遂於107年6月19日，委請律師以岳法字第107061901號函催告原告應於函到20日內通知被告領取自102年1月1日起至106年12月31日止所積欠5年之地租共稻穀9,325公斤（計算式：1865公斤x 5=9,325公斤），且因原告所積欠之地租累積已超過兩年之總額，倘原告逾期不繳納地租，被

告將依法終止系爭租約，而原告於107 年6 月20日收受上開函文後，雖於107 年7 月3 日，委任律師以107 柏法字第070301號函表示同意給付5 年租額，卻以系爭375 租約因租用面積減少，故地租應按比例減少為每年639 公斤之稻谷始為合理為由推託，且亦未通知被告受領原告主張之租額或實際給付地租，被告在原告逾期未付地租後，復以107 年7 月10日岳法字第107071001 號函通知原告終止系爭租約。是兩造間之系爭租約關係業已終止而不存在，原告主張系爭租約之租額，自100 年11月16日起調減租額為每年稻谷639 公斤云云，自無理由。

⑶原告雖辯稱：被告以107 年6 月19日岳法字第107061901 號律師函通知其等繳納地租並未發生催告定期給付之效力。惟查，被告以被證2 律師函催告原告應於期限內通知收取地租，係由於本件原告積欠之地租為9,325 公斤之稻谷，租佃雙方在交付或受領稻谷時均需為相當之準備，是被告之被證2 律師函催告原告通知收取地租，自有請求其交付積欠5 年地租之意。原告雖又辯稱：已以107 年7 月3 日律師函通知被告領取。惟原告之被證3 律師函雖表示同意給付，卻仍對於被告通知之地租數額有所爭執，且原告亦未在被證2 律師函之催告期限內通知被告收取地租，自難認原告已依照被告上開107 年6 月19日律師函，在催告期限給付或清償積欠被告達2 年以上之地租。原告雖再辯稱：其在接獲被證2 律師函後已有向新北市五股區公所申請調解，惟耕地三七五減租條例第26條規定之調解程序並無中斷或展延被告依法催告原告於一定期間給付之效力，是原告雖有聲請調解，但實際並未在催告期限為通知被告收取地租，且原告迄今尚未交付任何地租，故被告以107 年7 月10日律師函通知終止系爭租約，並於同月12日送達原告，已發生終止系爭租約之效力。

2.縱認被告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭租約不合法，惟原告放任洲子洋重劃會在系爭244-1地號土地上堆放廢土，顯有不自任耕作之情形，系爭租約應向後失其效力，被告自得依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地：

⑴按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項定有明文。又「耕地三七五減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因。」，「依耕地三七五減租條例所訂立之耕地租賃契約，承租人應以租賃物（耕地）供耕作之用，且應自任耕作，此就該條例第16條承租人應自任耕作，否則原定租約無效之規定觀之自明。本件承租人既非以系爭土地供耕作之用，且堆放輪胎、廢鐵等物，無論係自己堆放抑供他人堆放，均屬不自任耕作，應准出租人收回耕地（參照司法院大法官會議釋字第125號解釋及本院48年台上字第1362號判例）。」、「耕地三七五減租條例16條第2項，所謂租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言。」、「耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，如有違反，原訂租約無效，得由出租人收回。係以租約所訂之土地全部為準。如同一租約內有多筆土地，承租人將其中一筆或數筆轉租他人或不自任耕作者，原訂租約全部為無效，其未轉租他人或尚自任耕作部分之土地，亦失其租賃依據，出租人得

就該未轉租或自任耕作部分之土地請求收回。」、「耕地三七五減租條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。非謂租賃關係自始不存在。故出租人應有租賃物返還請求權，此觀諸同條項後段：『得由出租人收回自行耕種或另行出租』之規定自明。」、「耕地租賃，承租人應自任耕作，以承租之耕地供耕作之用，否則原定租約無效，此觀72年12月23日修正前耕地三七五減租條例第16條規定自明。且所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同一租約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作，該租約全部均歸無效，縱當事人嗣依同條例第6條第1項、第20條規定變更或續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力，出租人得就該未轉租或自任耕作部分之土地，請求收回。」，此有最高法院70年台上字第4637號判例、67年度第7次民事庭會議決議、46年台上字第57號判例、73年度台上字第112號判決、80年台再字第15號判例、108年度台上字第115號判決意旨可資參照。

㈡次按「租賃關係以承租人使用收益租賃物為內容。租賃物交付後，承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權利。其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，行使其占有物返還請求權，此觀民法第423條、第941條及第962條等規定甚明。是出租人如未將租賃物交付承租人使用收益者，承租人僅得請求出租人履行交付租賃物之義務，在未受交付前，承租人對於租賃物並無何等權利。但出租人如已將租賃物交付承租人使用收益，則於租賃關係存續中，其租賃物被他人侵奪而喪失占有者，承租人無請求出租人再度交付租賃物之權利，僅得請求侵奪占有人返還占有物。至民法第423條雖規定，出租人於租賃關係存續中，有使租

賃標的保持其合於約定使用、收益之狀態。然同法第432條第1項亦規定承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。準此，租賃標的一旦交付，標的物之狀態如何、是否有不合於使用收益之狀態而需改善等情事，並非間接占有之出租人所得知悉，若有需出租人改善之情事發生，端賴直接占有之承租人通知或催告出租人盡其出租人之義務時，始應由出租人履行前開義務，否則在承租人使用管領下之租賃標的物有遭他人侵害之情事，即應由其逕行依法排除侵害，以維生產力。倘承租人放任不理，其危害自應由承租人負擔。」（最高法院94年台上字第971號判決意旨參照）。

⑶經查，原告於本院109年3月25日言詞辯論期日固主張：「就系爭耕地之現狀，被告即反訴原告認為系爭耕地現在土地的狀態他們覺得不滿意，實體上系爭耕地不是承租人未盡善良管理人所造成的狀態，是地主參與重劃之後，重劃公司就重劃範圍的部分分配給他們，相鄰的農地即承租人承租的農地，因為緊接在一起有高層差，他會自然滑落、崩坍，造成耕地本身沒有辦法耕種，即本院105年訴字第2411號判決有明確說明，這是重劃工程造成的必然結果，地主應該要向重劃公司爭取他們的權利，這是地主跟重劃公司的事情，我們承租人只要能夠維持能夠耕作的狀態就可以了，但是系爭耕地現在沒有水路，我們是承租人，現在農作沒有水，必須要向相鄰的大樓買水灌溉，這樣的損害是出租人要負責回復，租賃關係要回持出租時的狀態，應該是出租人的責任，重劃公司造成土地現在的狀態，應該是出租人要負責。」、「出租人即出租人是參與市地重劃的參與者，系爭農地的承租人是旁觀者，被告是參與重劃的地主，與重劃公司有聯繫，都在她們的掌握中，地主怎麼可能不知道工程土方滑落的狀況，且重劃過程中有圍起來，其他

人進不去，民法規定出租人要負責維持土地的使用狀態。」云云。惟查，系爭244-1地號土地目前有遭「洲子洋自辦市地重劃會」（下稱洲子洋重劃會）堆放廢土等情，此為兩造所不爭執之事實。惟被告並未在洲子洋重劃會擔任負責人或其他重要職務，故被告在洲子洋重劃會辦理重劃過程中，並不知悉系爭耕地遭洲子洋重劃會堆放廢土之事實，故原告主張被告知悉洲子洋重劃會在辦理重劃過程中有將廢土堆放在系爭耕地乙節，應由原告負舉證責任。況且，原告雖辯稱系爭244-1地號土地係由於重劃土過程中自然滑落、崩塌導致無法耕作云云，然系爭244-1地號地及其相鄰之土地，在洲子洋重劃會重劃前均為農地，此有被證8之空照圖可稽，是系爭244-1地號土地周圍地勢平坦，焉有可能有如原告所謂土石滑落導致廢土堆積等情？足見原告上開主張顯屬無稽，實不足採。又原告雖主張系爭244-1地號土地於重劃過程中有圍起來，其他人進不去云云。惟無論是系爭244-1地號土地，抑或是系爭158-1地號土地，上開2筆土地均不是洲子洋重劃會辦理重劃的土地，洲子洋重劃會自無可能限制，亦無權利限制未參與重劃土地之承租人進出使用，是原告上開主張自應由原告負舉實舉證之責，否則自難採信。此外，原告雖辯稱其等不知系爭土地之重劃過程，然依據原告於本院另案105年度訴字第2411號租佃爭議事件中提出之原告95年4月13日臺北體育場郵局5451號存證信函載明：「緣本人前向地主李敏寬等人依耕地三七五減租條例承○○○鄉○○段洲子小段244、244之1至13地號等14筆農地耕作，查除244之1地號外，其餘13筆業經地主參與貴會自辦重劃在案。詎近日現場勘查，貴會正動工整地填土，範圍擴及前揭244之1窪地內，嚴重損及本人權益，希貴會於函到3日內儘速清除土方回復原貌，否則依法追究；為免再度發生類似情形，請先辦鑑界並設置駁崁，在此之前

鄰界區域特請暫緩施工，幸勿延誤。」等語，可知原告實際上早已知悉系爭244-1地號土地有遭堆放廢土之事實，是原告辯稱其等在重劃過程中不知系爭244-1地號土地遭堆放廢土，顯屬虛偽不實。又原告寄發上開存證信函並未以副本通知被告，可見原告明知系爭244-1地號土地有遭洲子洋重劃會堆放廢土之事實，卻未通知被告，揆諸前開最高法院94年台上字第971號判決意旨，系爭土地遭堆放廢土之危害自應由承租人即原告負擔。

⑷原告雖另辯稱本件系爭耕地之填土，是被告參加洲子洋自辦市地重劃，工程完成時由重劃會為相鄰耕地所有權人地主，所作修復（重劃區工程進行中波及之損害）之填土工程，填土過程應是與各該土地之地主商議，並無與承租佃農洽商，嗣後原告就系爭耕地執之原有耕地375租約繼續耕作，無關乎該填土工程，是否符合被告之意欲，縱然有所主張，亦應由被告對重劃會去協商，要與原告無涉。被告如果主張原告管理、保管失責，對系爭耕地造成損害、應請具體舉證原告如何時問、如何行為、如何情狀，發生耕地使用現狀之改變，造成損害，其間之因果關係又如何，均應請被告舉證，誠不得憑空恣意徒說。因為，原告對系爭耕地在重劃會填土完成之現狀，繼續耕種農作迄今，並無任何改變系爭耕地之情事云云。惟查，系爭耕地於38年6月30日即出租予原告之父陳鵬飛耕作，且陳鵬飛過世後，亦係由原告承受系爭租約承租人之地位，繼續管領使用系爭耕地，而系爭244-1地號土地遭洲子洋自辦市地重劃會堆放廢土，係發生在原告管領系爭244- 1地號土地期間，且原告並未將系爭244-1地號土地遭堆放廢土乙事通知或催告被告處理，揆諸前開最高法院判決意旨，系爭244- 1地號土地遭重劃會堆放廢土之危害自應由原告負擔。復參酌原告於本院另案105年度訴字第2411號事件之書狀記載：「㈡該存證信函寄發後，重劃會隨即派員主動聯繫被告

（即本件原告），明示市地重劃工程進行中，對相鄰土地農事耕作造成的不便與障礙，是無可避免，承諾將於重劃工程完成之日，將主動把系爭耕地（即系爭244 -1地號土地）低窪之高程落差填滿，並使耕地回復達到可以農事耕作之原狀。㈢被告深信不疑，因為周邊耕地相同狀況者，大家都在期待洲仔洋自辦市地重劃會能兌現承諾；嗣後，洲仔洋自辦市地重劃會重劃工程完成，確實依約隨即進行周邊耕地填土工程，並將系爭耕地填土高程略高於重劃範圍，所以6 、7 年前重劃完成時，被告就開始在系爭耕地恢復耕種作物。」等語，可知系爭244-1 地號土地目前遭堆放廢土之現況，係原告自行與洲子洋重劃會協商之結果，而被告僅是地主，並未在洲子洋重劃會擔任負責人或其他重要職務，故被告在洲子洋重劃會辦理重劃過程中，並不知道系爭244-1 地號土地遭洲子洋重劃會堆放廢土之事實，亦不知原告有自行與洲子洋重劃會針對堆放廢土進行協商，已如前述，是原告稱填土過程應是與各該土地之地主商議，並無與承租佃農洽商云云，顯與原告在另案之陳述及被證9 存證信函之記載有所出入，自不足採。而原告雖稱系爭24 4-1地號土地上之廢土，係洲子洋重劃會為修復重劃區工程進行中波及之損害所進行之填土工程，然系爭244 -1地號土地原本為種植水稻之農田，此觀系爭租約係以稻谷作為地租，且系爭244- 1地號之地目為「田」，以及系爭244-1 地號土地空照圖明顯可見該地為農田即可證明。是系爭244-1 地號土地目前遭堆放廢土之現況，顯然與系爭244-1 地號土地原本農田之狀況相去甚遠，堆放廢土之高度甚至約達一層樓之高度，實難認原告有盡到保持系爭244-1 地號土地生產力之善良管理人注意義務。

㈤職此，系爭244-1 地號土地原為稻田，本應作為種植水稻之用，原告卻將系爭244-1 地號土地提供予洲子洋重

劃會作為堆放廢土之用，導致系爭244-1地號土地明顯喪失原本之生產力，揆諸前開最高法院判決、判例及決議意旨，原告將系爭244-1地號土地供洲子洋重劃會堆放廢土達一層樓高，顯已有不自任耕作之情形，系爭租約應已向後失其效力，且不因原告依耕地三七五減租條例第20條續訂租約，使業已無效之系爭租約回復其效力，是原告依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地，應屬有據。

3.又縱認系爭租約無耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定之適用，惟被告仍得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約：

⑴按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。」，耕地三七五減租條例第17條第1項第4款定有明文。又「承租人承租土地非因不可抗力繼續一年不為耕作者，出租人既得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，則不問承租人不為耕作之承租土地為一部或全部，出租人均得終止租約，收回全部耕地。則縱系爭耕地中714地號土地A斜線部分，未曾廢耕，亦不影響被上訴人依法終止租約收回全部耕地。」（最高法院88年度台上字第731號民事判決意旨參照）。

⑵經查，依原告之108年9月2日民事反訴答辯狀/（4）僅提供系爭244-1地號土地之植作照片等情，可知原告實際上就系爭租約之另筆土地即系爭158-1地號土地已無耕作之事實。且參酌被告於本院108年10月29日會勘系爭158-1地號土地時拍攝之照片（見反原證1），系爭158-1地號土地內雜草叢生，顯然並無實際耕作之事實。復參以Google地圖街景之2019年1月份系爭158-1地號土地街景照片（見反原證2），系爭158-1地號土地於一年前早已處於荒蕪狀態，顯見原告就系爭158-1地號土地已有繼續1年以上不為耕作之事實，揆諸前

開最高法院判決意旨，縱使原告就有就系爭租約之一部分土地有非因不可抗力繼續一年不為耕作之情形，被告仍得請求終止全部租約，是被告依耕地三七五減租條例第17條第4款終止系爭租約，應屬有據。

⑶次按「憲法第15條規定，人民之生存權應予保障；第153條復明定，國家為改良農民之生活，增進其生產技能，應制定保護農民之法律，實施保護農民之政策，明確揭示國家負有保障農民生存及提昇其生活水準之義務。耕地三七五減租條例即屬上開憲法所稱保護農民之法律。」（司法院大法官釋字第422號解釋文意旨參照）。準此，耕地三七五減租條例之立法目的應係為改善租佃制度，安定農村社會，同時亦有促進農業生產，提高農民所得，奠定國家經濟發展之基礎而制定之法律。職此，原告雖提出反被證4-1辯稱伊有在系爭244-1地號土地上種植空心菜、甘蔗、火龍果、香蕉、柳橙、絲瓜、柚子、芭樂、南薑、四季豆、葡萄、苦瓜、辣椒、台灣香椿、芒果等植作，然不同作物應有不同之適合環境氣候及土壤條件，但原告在系爭244-1地號土地上竟種植多達15種植作，殊難想像原告種植上開植作之目的係基於經濟上生產，作為維持或補貼生活之用，從而，依目的性解釋而言，原告就系爭244-1地號土地種植上開植作的行為，顯然與耕地三七五減租條例係為保障佃農生活，促進農業生產，提高農民所得之意旨不合，故其上開種植之行為應不符合耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之耕作行為。

⑷原告早在本院另案105年度訴字第2411號事件審理時即主張伊有在系爭244-1地號土地上種植上開植作，足見原告不符合耕作目的之種植行為已超過1年以上，況且，原告甚至在系爭244-1地號土地上有停放汽車（參反被證4-1第1張）及放置貨櫃物等與耕作目的不相符之行為，益證原告就系爭244-1地號土地亦有非因不可抗

力繼續一年不為耕作之情形，應屬至明。

㈢答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠兩造之先人（出租人李波、承租人陳鵬飛）於民國38年6月30日簽訂本件耕地三七五減租條例規範之耕地租約，該租約原始租用耕地係坐落前台北縣○○鄉○○段○○○段000地號耕地（地目田、8等則、面積0.9920公頃），本於繼承關係遞演而為現兩造當事人耕地租約關係，並依法在該管新北市五股區公所登記耕地租約，訂租約6年（104年1月1日起至109年12月31日止），有台北縣私有土地地籍等則變更375租約更正紀載表影本、新北市五股區公所100年11月16日新北五民字第1000020254號函影本、同區公所104年3月17日新北五民字第1042115089號函影本等在卷可稽（本院卷㈠第235頁至第241頁、第17頁至第23頁），且為兩造所不爭執，應可認定。

㈡按耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者，耕地三七五減租條例第2條定有明文。耕地三七五減租條例第2條第1項之規定，係禁止規定；違反上開條例之禁止規定者，依民法第71條規定自屬無效（最高法院70年台上字第604號、45年度台上字第465號判決意旨參照）。

㈢原告主張本件於38年6月30日簽訂之耕地租約，其租用面積為0.9920公頃、租額稻穀為3,109台斤（折合1,865公斤），是系爭耕地面積0.9920公頃，主要作物正產品全年收穫總量千分之375，即租額稻穀1,865公斤。系爭耕地於40年間耕地等則變更，由8等則調降為9等則，主管機關前台北縣政府對系爭耕地租額同為核定調減，全年租額為2,838台斤

（折合1,703 公斤）之事實，已據提出38年6 月30日簽訂之耕地租、台北縣私有土地地籍等則變更三七五租約更正記載表為證（本院卷㈠第235 頁、第237 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈣原告又主張系爭耕地，歷年來耕地範圍迭經徵收、市地重劃等相關工程及作業，因此遞次減少本件耕地租約之租用面積，自100 年11月16日後，本件租用耕地範圍剩下：洲子段洲子小段244-1 地號（面積0.2940公頃）、芳洲段158-1 地號耕地（面積0.077568公頃），面積合計0.371568公頃，其租額為每年1,865 公斤（單位由台斤變更為公斤），亦據提出新北市五股區公所100 年11月16日新北五民字第1000020254號函及「新北市五股區私有耕地租約變更表為證（本院卷㈠第239 頁、第241 頁）被告未加爭執，亦堪信為真實。

㈤本件現租用耕地範圍為：洲子段洲子小段244-1 地號（面積0.2940公頃）、芳洲段158-1 地號耕地（面積0.077568公頃），面積合計0.371568公頃，有如上述，為原來耕地租用面積之百分之37.5（計算式0.371568/0.9920=0.375 ）。耕地面積現實減少，其主要作物正產品全年收穫總量，當然等比率減少。耕地三七五減租條例第2 條第1 項規定：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五。上述裁判意旨亦明示：耕地三七五減租條例第2 條第1 項之規定，係禁止規定，違反上開條例之禁止規定者，依民法第71條規定自屬無效。上述「新北市五股區私有耕地租約變更表」雖記載「租額每年1,865 公斤」，但與上述說明相左，不予採用，應以主管機關前台北縣政府對系爭耕地租額同為核定調減，全年租額為2,838 台斤（折合1,703 公斤），為依據。是原告主張系爭耕地租用面積現減少為37.5%，應等比率調減租額稻穀為每年639 公斤（計算式：1,703 公斤*37.5%=639公斤），洵屬有據。

㈥惟按「房屋或土地出租人，依民法第442 條提起請求增加租金之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准

許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思表示時起算。故起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整。」、「查形成判決固於判決確定時，始發生形成力，惟此係指形成力本身發生之時期而言，倘形成判決之內容係使其標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生。被上訴人訴請自106年9月21日起調整地租，係屬形成之訴，原法院認其該部分請求有理由，維持第一審判決宣示自斯日起調整地租，並無不合。」、「查形成判決固於判決確定時，始發生形成力，惟此係指形成力本身發生之時期而言，倘形成判決之內容係使其標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生。被上訴人訴請自訴訟繫屬日起調整地租，係屬形成之訴，原法院認其該部分請求有理由，維持第一審判決宣示自其起訴日起調整地租，並無不合。」（最高法院48年台上字第521號判決、109年台上字第668號裁定、109年台上字第672號裁定意旨參照）。本件兩造間租佃爭議事件，原告即反訴被告申請調解，被告即反訴原亦併案申請調解，前經新北市五股區公所耕地租佃委員會調解不成立，再由新北市政府耕地租佃委員會調處，原告即反訴原告不同意調處結果，經新北市政府於108年6月10以日新北府地籍字第10810360088號函移送，而於108年6月11日繫屬本院（見本院卷㈠第11頁），依上述裁判意旨所示，原告請求調減租額，應自訴訟繫屬日即108年6月11日起調整租額。原告請求自100年11月16日起調減租額，自屬無據。

㈦被告雖辯稱：原告有「地租積欠達兩年之總額時」之情形，被告已依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭租約，原告請求調減租額顯無理由。惟查：

1.按耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額為原因終止租約，應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告承

租人支付，於往取債務，並須於催告期滿，至承租人之住所收取，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約（最高法院86年台上字第3324號判決意旨參照）。被告陳稱：原告所積欠之地租累積已超過兩年之總額，於107年6月19日，以律師函催告原告應於函到20日內通知被告領取自102年1月1日起至106年12月31日止所積欠5年之地租共稻穀9,325公斤（計算式：1,865公斤x 5=9,325公斤），倘原告逾期不繳納地租，被告將依法終止系爭租約，原告雖於107年7月3日，以律師函表示同意給付5年租額，卻以系爭三七五租約因租用面積減少，故地租應按比例減少為每年639公斤之稻谷始為合理為由推託，亦未通知被告受領原告主張之租額或實際給付地租，被告在原告逾期未付地租後，於107年7月10日，以律師函通知原告終止系爭租約，並提出107年6月19日岳法字第107061901號函、107年7月3日柏法字第070301號函、107年7月10日岳法字第107071001號函為證（本院卷㈠第277頁、第281頁、第285頁）。經查，被告107年6月19日岳法字第107061901號函內容為：「台端自50年間起，即未曾再繳納地租予吾等，甚至於每6年租約期屆滿後，仍持續申請續訂租約，最近一次申請續訂租約之租期為104年1月1日起至109年12月31日止。又台端依系爭耕地租約每年共應繳納之地租為稻谷1,865公斤，是吾等自得依民法第126條規定，請求台端給付自102年1月1日起至106年12月31日止所積欠5年之地租共稻穀9,325公斤，此外，台端所積欠之地租，累計已超過兩年之總額，為此，吾等爰通知台端，請台端於函到20日內通知吾等收取積欠5年之地租共稻穀9,325公斤，若台端付於函到20日後仍不通知吾等收取上開地租，吾等將依法終止系爭租約。」原告107年7月3日柏法字第070301號函略以：「二、㈠同意給付（請貴大律師轉請出租人參與新北市五股區公所耕地租佃委員會調解程序，收取租額）本件耕地375租約5

年租額，但有如下情事之變更，應予以妥適調整，以符合本件耕地租約遞衍之真相。」（本院卷㈠第249頁）。被告上述函文僅記載「吾等爰通知台端，請台端於函到20日內通知吾等收取積欠5年之地租共稻穀9,325公斤，若台端付於函到20日後仍不通知吾等收取上開地租，吾等將依法終止系爭租約。」等語，被告對於原告之積欠地租，雖有「訂期20日」，但其所載「通知吾等收取積欠5年之地租」，係請求原告通知被告收取地租，並非催告承租人即原告支付積欠地租，被告上述函文內容，與前述判決所示「限期催告承租人支付租金」之意旨相左，其催告依法顯非有效，被告以此原因，主張終止兩造之耕地租約，並非有理由。

2. 再所謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務而言。此項債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任。倘債權人未赴債務人住所收取，祇構成債權人受領遲延，債務人不負給付遲延之責任（最高法院82年台上字第1218號判決意旨參照）。經查，系爭給付地租稻穀地點，兩造陳述不同，或為農會，或為承租戶所在地，或為地主家（本院卷㈡第260頁），但本件耕地三七五租約第4點明載：應納地租依左列甲項或乙項議定之：甲、繳納實物：地點定在五股鄉五股村，佃戶繳納期間定為每年早季七月，晚季十一月。乙、繳納現金：按應繳實物數額議定代金額（本院卷㈡第475頁）。被告既請求給付地租稻穀9,325公斤，為繳納實物，其地點定在五股鄉五股村，為往取債務，被告未至該地點收取地租，依上所述，係被告受領遲延，原告不負給付遲延之責任，不能謂原告積欠地租，被告以原告欠租為由終止租約，自非有理由。

3. 綜上，被告辯稱：原告有「地租積欠達兩年之總額時」之情形，被告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭租約，自不可採。

㈧被告又辯稱：原告放任洲子洋重劃會在系爭244-1地號土地上堆放廢土，顯有不自任耕作之情形，系爭租約應向後失其效力，被告自依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地。但查：

1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全地或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項定有明文。所謂「不自任耕作」，係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之行為而言（最高法院63年度台上字第599號、56年度台上字第1520號民事判決意旨參照）。

2.本件承租人原告有自任耕作之事實（詳如後㈨部分所述），被告復未能舉證證明原告有「擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之行為」之事實，被告引用耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，主張收回系爭耕地，洵屬無據。

3.按耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定，耕地三七五減租條例第1條定有明文。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有有文。被告為系爭耕地出租人，依上述規定，被告應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，即系爭耕地應保持得有使用收益之農用水路。訴外人洲子洋重劃會在系爭244-1地號土地上堆放廢土，被告為地主，其所有之土地亦參與重劃，受領土地重劃權益，自有要求洲子洋重劃會改善上述情事，被告要求承租人即原告承擔此部分責任，亦屬無據。

4.綜上，被告主張依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地，亦不可採。

㈨被告另辯稱：被告已依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約部分。經查：

1.按耕地租約承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時，出租人得終止租約，耕地三七五減租條例第17條第1項第4款固定有明文。然所謂耕作，指目的在定期（按季、按年）收獲而施人工於他人土地以栽培農作物而言（法院院字第738號解釋、最高法院63年台上字第1218號判決意旨參照）。故「不為耕作」，乃指承租人在主觀上已有放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪之意。倘該部分耕地原非供耕作使用，則縱承租人嗣後未積極利用該土地，亦與該款所稱不為耕作之情形有別。又承租人倘已依耕地使用目的為耕作，僅因未積極整理耕地、造成環境髒亂，但未影響耕地租賃目的者，即與不自任耕作或不為耕作有間，原訂租約並非無效，出租人亦不得主張終止租約。（最高法院104年台上字第2327號、105年台上字第415號判決意旨參照）。再耕地三七五減租條例第17條第1項第2、4款，於72年12月23日修正時，分將「承租人放棄耕作權時」及「承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作時」，併列為出租人得終止租約之法定原因，乃參照當時土地法第114條第2款及第115條分別設有「承租人放棄其耕作權利時得終止之」、「承租人（下略）非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利」之規範而為增訂。是該條例第17條第1項第4款所稱之「繼續一年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言，苟承租人主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼續一年不為耕作之規定有間，於此情形，自不涵攝在內而無該款規定之適用（最高法院97年度台上字第254號判決意旨參照）。

2.原告主張其於系爭芳洲段158-1地號土地上，耕種有香蕉

、芭樂、楊桃、地瓜葉等農作，並在系爭244-1地號土地上種植空心菜、甘蔗、火龍果、香蕉、柳橙、絲瓜、柚子、芭樂、南薑、四季豆、葡萄、苦瓜、辣椒、台灣香椿、芒果等農作。本件現場勘驗時，兩造亦陳稱：上述2地號土地上有植作（本院卷㈡第21頁），由被告提出之158-1地號之土地現場照片及Google地圖街景照片（本院卷㈡第329頁至第334頁），亦可看出其上確耕種有香蕉、芭樂、楊桃、地瓜葉等農作，又原告提出之244-1地號土地之現場照片（本院卷㈠第337頁至第351頁），亦可看出其上確實種植空心菜、甘蔗、火龍果、香蕉、柳橙、絲瓜、柚子、芭樂、南薑、四季豆、葡萄、苦瓜、辣椒、台灣香椿、芒果等農作，被告於反訴聲明第3項、第5項亦請求原告即反訴被告將系爭244-1地號、158-1地號上之農作物清除（本院卷㈡第407頁），原告主張其有在系爭土地上繼續為耕作，自屬有據。

3.被告陳稱：依被告提出系爭158-1地號土地之上述現場照片，可知該土地內雜草叢生，顯然並無實際耕作之事實。及由被告提出之Google地圖街景照片顯示該土地於一年前早已處於荒蕪狀態，顯見原告就系爭158-1地號土地已有繼續1年以上不為耕作之事實。惟按所謂「繼續一年不為耕作」者，係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形而言，苟承租人主觀上並無放棄耕作權之意，即與該款所稱繼續一年不為耕作之規定有間，有如上述，系爭芳洲段158-1地號土地上，耕種有香蕉、芭樂、楊桃、地瓜葉等農作，亦如上述，由上述現場照片及Google地圖街景照片觀之，雖有少許空地存在及雜草生長，但被告不能證明原告有「在主觀上已放棄耕作權之意思」，依上述判決意旨所示，被告此部分陳述，並不可採。

4.被告又陳稱：原告在系爭244-1地號土地上種植空心菜、甘蔗、火龍果、香蕉、柳橙、絲瓜、柚子、芭樂、南薑、

四季豆、葡萄、苦瓜、辣椒、台灣香椿、芒果等植作之行為，應不符合耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之耕作行為。惟按所謂耕作，依司法院院字第738號解釋，係指目的在定期（按季、按年）收穫而施工於他人土地，以栽培農作物者而言。故祇須栽培農作物即屬耕作。若因應系爭土地之性質，改為種植綠竹、甘藷、檳榔樹、番石榴樹等農作物，仍屬自任耕（最高法院83年度台上字第1717號判決意旨參照）。系爭244-1地號土地因相鄰土地辦理市地重劃，農用水路遭破壞，為兩造所不爭執，原告改種上述農作物，依上所述，仍屬自任耕作。

5.被告另陳稱：原告在系爭244-1地號土地上放置貨櫃物、搭設棚架、停放汽車等行為，均與耕作目的不符，並提出照片為證（本院卷㈡第67頁、第69頁）。但按耕地三七五減租條例之承租人得在承租之土地上建築農舍，所謂農舍係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的（最高法院108年台上字第1003叫號判決意旨參照）。查由上述照片觀之，該貨櫃並無水電，原告陳稱：係供存放肥料、種子及從事農作之材料、器材，方便耕作之用，亦符合常情。至於棚架係為種植爬騰類蔬菜，例如絲瓜、苦瓜等，該棚架亦係耕作上需要而設置。另汽車係因至系爭土地從事農作，而臨時停放，均不影響耕作之目的。

5.綜上，被告依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，並不可採。

㈣綜上所述，原告主張系爭耕地租用面積現減少為37.5%，應等比率調減租額稻穀為每年639公斤，洵屬有據。且應自訴訟繫屬日即108年6月11日起調整租額，原告請求自100年11月16日起調減租額部分，於法無據。被告雖辯稱：原告有「地租積欠達兩年之總額時」之情形，依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭

租約，及辯稱：原告放任洲子洋重劃會在系爭244-1地號土地上堆放廢土，顯有不自任耕作之情形，系爭租約應向後失其效力，被告依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地，以及辯稱：被告已依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約等情，均屬無據。從而，原告請求兩造簽訂之「北股五字第10號」耕地三七五租約之租額，自108年6月11日起，應調減租額為每年稻穀639公斤，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：

㈠查系爭租約業已由反訴原告合法終止，或因反訴被告未自任耕作而向後失其效力，業如本訴部分所述。兩造間就系爭租約之法律關係已因終止或失效而不存在，反訴原告請求確認系爭租約租賃關係不存在，應屬有據。

㈡按「承租人應按期繳付地租，出租人收受時，應以檢定合格之量器或衡器為之。」、「承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。」，耕地三七五減租條例第8條、民法第439條定有明文。反訴被告自50年間起即未曾再繳納地租予反訴原告，反訴被告依系爭租約每年應繳納之地租為稻谷1,865公斤，已如前述，反訴原告請求反訴被告給付系爭租約終止以前，自102年1月1日至106年12月31日止，積欠之5年地租共稻谷9,325公斤，亦有理由。

㈢反訴被告雖主張系爭租約有違反耕地三七五減租條例第2條規定之情形，惟按「關於地目等則調整時，租約耕地地租之計算標準乙案，前經行政院55年11月14日台（55）內字第8476號令示：「經交據內政部會商司法行政部議復稱：『查耕地三七五減租條例第2條第1項所訂：耕地地租額，不得超

過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者不得增加。』似係指其原約定租額於條例施行後存續期間仍應從其所約定之地租而不得增加。並非謂該條例施行後因耕地地目變更，而新訂立之租約亦應受其限制。本案土地原為山林，故其約定地租較一般耕地為低，其租期已於45年期滿經法院判決確定仍應自46年起與原承租人訂立耕地三七五租約，原契約即因期滿歸於消滅，該項新契約似應依耕地三七五減租條例第2 條及第4 條之規定按照耕地地目等則及主要作物正產品全年收穫總量標準訂約計租，不受原約定之限制，惟查該項出租土地係先後於46年10月及48年1 月間變更地目為耕地（旱），在該項土地未變更地目以前之每年應繳地租，似得由當事人雙方自行協議酌減地租，如當事人一方對於地租種類及數額仍有異議，自得依耕地三七五減租條例第26條規定辦理。」在案，准此，本案耕地等則縱已調整，其三七五租額變更與否，除應符合耕地三七五減租條例第2 條規定意旨外，因屬契約內容協議事項，由出租人與承租人自行申請辦理，不宜由市公所逕為辦理變更租額。」（內政部94年12月13日台內地字第0940016216號函釋意旨參照）。準此，耕地三七五減租條例第2 條之立法意旨係指其原約定租額於條例施行後存續期間仍應從其所約定之地租而不得增加。查系爭租約自38年6 月30日成立，雙方約定之租額均為每年應繳納3,109 台斤（即1,865 公斤）之稻谷，並無增加地租之情形。且反訴被告於104 年1 月16日向新北市五股區公所申請續訂租約時，亦係以1,865 公斤稻谷為系爭租約之租額（見本院卷㈠第17頁至第19頁），足證兩造就系爭租約所約定租金並無超過原約定租額之情形，自無違反耕地三七五減租條例第2 條之約定。是反訴被告主張系爭租約之租額違反上開規定，依民法第71條規定，應屬當然無效云云，顯不足採。

㈣又系爭租約既已終止或失效，反訴原告請求反訴被告清除廢

土、地上物，並返還系爭耕地，應有理由：

1.按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」、「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第432條、第437條、第455條、第179條定有明文。

2.經查，系爭244-1地號土地上有遭洲子洋重劃會堆放廢土，此為兩造所不爭執之事實，而系爭244-1地號土地上遭洲子洋重劃會堆放廢土之危害，應由反訴被告負擔，業如前述，而反訴原告之父李波將系爭耕地出租予反訴被告之父陳鵬飛耕作時，系爭耕地係屬於適於耕作水稻之農田狀態，此除有系爭耕地之62年12月19日、84年6月24日空照圖可稽外，亦有系爭租約記載系爭耕地之地目為「田」可證，現系爭244-1地號土地既遭堆放數公尺高之廢土，損及系爭244-1地號土地之生產力，反訴被告自應將系爭耕地上之廢土及其上之地上物清除後，將系爭耕地返還予反訴原告。

㈤再系爭租約既已終止或失效，反訴原告請求反訴被告在返還系爭耕地前，應按月給付反訴原告相當於租金之不當得利，亦屬有據：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條前段、第181 條分別定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字1695號判例參照）。又「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」、「地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之8 者，應比照地價百分之8 減定之，不及地價百分之8 者，依其約定或習慣。」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」、「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之120 時，以公告地價百分之120 為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百分之80為其申報地價。」土地法第97條第1 項、第110 條、第148 條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條分別定有明文。

2. 查爭租約在反訴原告依被證4 律師函通知反訴被告而於107 年7 月12日終止後，反訴被告繼續占用系爭土地即屬無權占用，反訴被告既因無權占用系爭土地而受有利益，致反訴原告受有相當於租金之損害，反訴原告自得依不當得利之法律關係，請求反訴被告給付相當於租金之利益。又系爭244-1 地號、系爭158-1 地號土地107 年1 月之每平方公尺申報地價分別為3,360 元、15,360元及，此有前

開土地第三類謄本在卷可憑。是反訴原告就系爭244 -1地號土地依申報地價8 %、系爭158-1 地號土地依申報地價10%，請求反訴被告按月給付如附表一、附表二所示之相當於租金之不當得利至系爭土地返還為止，應屬有據。又若法院認系爭租約於95年間已因反訴被告放任洲子洋重劃會堆放廢土，有不自任耕作之情形，致系爭租約向後失其效力，反訴原告為便利法院認定反訴原告得請求反訴被告給付相當於租金之不當得利之起點，同意以107 年7 月12日起至系爭耕地返還之日止之期間，請求相當於租金之不當得利。

㈥反訴原告聲明：1.確認反訴原告與反訴被告間就坐落新北市○○區○○段○○○段00000 地號、芳洲段158-1 地號土地之耕地三七五減租租約之租賃關係不存在。2.反訴被告應給付反訴原告稻谷9,325 公斤。3.反訴被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○段0000 0地號，如附圖一所示編號A 部分、面積2,907.6 平方公尺之農作物、棚架及廢土，及如附圖一所示編號B 部分、面積32.4平方公尺之貨櫃屋、棚架及廢土均清除，並將前開土地騰空返還予反訴原告李敏雄、李敏寬、李淑媛、呂李淑嬌、陳玉瓊、陳雅韻、李敏政、高李淑英之繼承人（高文達　高文隆、高麗真、高麗芳）、蔡李淑真、陳文裕、陳文耿、陳文正、陳文曲、陳古老、陳清海、陳錦河、陳玉玲、陳洲松、陳品君、王旨恩、王楷陞。4.反訴被告應自107 年7 月12日起至返還第3 項土地之日止，按月給付反訴原告如附表一所示之金額。5.反訴被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○ ○號土地，如附圖二所示，面積775.68平方公尺之農作物清除，並將前開土地騰空返還予反訴原告高李淑英之繼承人（高文達、高文隆、高麗真、高麗芳）、陳文裕、陳文耿、陳文正、陳文曲。6.反訴被告應自107 年7 月12日起至返還第5 項土地之日止，按月給付反訴原告如附表二所示之金額。7.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告抗辯稱：

㈠反訴原告主張依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭規約，不可採：

1.反訴原告107年6月19日之律師寄發函文，並非定期催告反訴被告給付，該函原文：「若台端於函到20日後仍不通知吾等收取上開地租，吾等將依法終止系爭耕地租約。」強調20日內要通知其收取地租租額，並非催告反訴被告定期給付。反訴被告於107年7月3日委請律師（20日內）函復：「㈠同意給付（請貴大律師轉請出租人參與新北市五股區公所耕地租佃委員會調解程序、收取租額）本件耕地375租約5年租額」，明確表達通知反訴原告收取租額。其間乃因兩造對於地租租額存有爭議（反訴原告主張每年租額稻穀1,865公斤，反訴被告函復每年租額稻穀639公斤）。107年7月2日反訴被告對於上開地租租額爭議，依法申請新北市五股區公所耕地租佃委員會進行調解，申請調解目的：對地主請求地租額度有異議，於法並無不合，並以上開律師函文回應，即通知反訴原告參與調解程序、以便收取租額。反訴原告指稱「經被告定期催告後仍未給付，被告因而通知原告終止系爭租約」等情，顯然將其通知函文明載「通知吾等收取上開地租」，扭曲指稱「定期催告後（反訴被告）仍未給付」，真義差池太大，無可採信。

2.反訴原告稱「原告於104年1月16日向新北市五股區公所申請續訂租約時，仍同意以1,865公斤稻穀為系爭租約之租額…足見原告係在考量上開情形（土地等則調降、土地租用面積減少）後，仍同意以租額1,865公斤稻穀續訂系爭租約，是被告以原告同意之租額稻穀1,865公斤請求原告支付五年地租，自無所謂違反誠信原則」等語，亦不可採：

⑴反訴被告身為佃農，認知無多，續訂租約當時疏於注意，不及請求新北市五股區公所及時調減地租租額，絕非

反訴原告所指：「反訴被告考量上開情形（土地等則調降、土地租用面積減少）後，仍同意以租額1,865 公斤稻穀續訂系爭租約」，如果反訴被告當場知悉該租約租額，應調減為稻穀639 公斤，不可能以違反強制規定之超額地租稻穀1,865 公斤接受訂約。

⑵本件耕地三七五租約自100 年11月16日起，租用面積只剩下原租用範圍的37.5% ，地租租額每年稻穀1,865 公斤已經違反耕地三七五減租條例第2 條規定，依民法第71條規定違反強制規定之超過部分，當然無效。

⑶依民法第71條及耕地三七五減租條例第2 條規定，本件耕地三七五租約租額超過強制規定部分無效，反訴原告以系爭租約錯誤之租額記載，每年稻穀1,865 公斤，向反訴被告請求給付，有違民法第148 條行使權利應依誠實信用方法為之之規定。

⑷且耕地三七五減租條例第23條規定「出租人有左列情事之一者，處拘役或科四百元以上四千元以下罰金：

一、違反第二條規定超收地租者。」，違法超收地租租額有處罰明文。

㈡反訴原告主張反訴被告放任洲子洋重劃會在系爭244-1 地號土地上堆放廢土，顯有不自任耕作之情形，系爭租約應向後失其效力，反訴原告依耕地三七五減租條例第16條第1 項、第2 項規定收回系爭耕地，亦不可採：

反訴原告稱「再查原告早已無依系爭租約之約定，在系爭耕地上耕種稻穀，反任由他人…擅自掩埋廢棄物、垃圾並堆置廢棄土，並造成系爭耕地之灌溉水路遭破壞」等情，與事實不符：

1.本院105 年度訴字第2411號耕地租佃爭議事件，法院現場踏勘，查明系爭耕地是否真實耕種農作，製有勘驗筆錄在該事件卷證足供參酌，反訴原告所述「任由他人…擅自掩埋廢棄物、垃圾並堆置廢棄土」乙節，並不實在，提供現場農作耕種照片16張（反被證4-1 ）以為證明。

2.系爭耕地農用灌溉水路，相鄰土地辦理重劃工程施工時，予以完全破壞，造成目前承租人耕種農作之困擾，灌溉用水之不便，反訴被告為被害人，而系爭耕地應保持得有農用水路，依民法第423 條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態」，即系爭耕地應保持得有使用收益之農用水路，係反訴原告（出租人）之責任，應向相鄰土地辦理重劃工程之重劃會主張修復農用水路，反訴原告所有土地有參與重劃，地主受領土地重劃權益，焉能卸責要求反訴被告（承租人）承擔責任。

3.系爭耕地現狀除用水外十足適用耕作，目前種植農作種類繁多，此有上開所附照片可證，現場亦法院勘驗測量在卷。

㈢反訴原告依耕地三七五減租條例第17條第1 項第4 款規定終止系爭租約，並不可採：

1.系爭芳洲段158-1 地號土地上，反訴被告耕種有香蕉、芭樂、楊桃、地瓜葉等農作，法院108 年10月29日現場履勘時，在場人均有目共睹，並無反訴原告所稱載「系爭158-1地號土地內雜草叢生，顯然並無實際耕種之事實…顯見反訴被告就系爭158-1 地號土地已有繼續1 年以上不為耕種之事實」等情，亦可鑑定該土地上之芭樂、楊桃樹樹齡，證明有無「系爭158-1 地號土地已有繼續1 年以上不為耕種之事實」。

2.反訴原告另稱「…但反訴被告在系爭244-1 地號土地上竟種植多達15種植作…顯然與耕地375 減租條例係為保障佃農生活、、故上開種植之行為應不符合耕地375 減租條例第17條第1 項第4 款之耕作行為…上開植作，足見反訴被告不符合耕作目的之種植行為已超過1 年以上，況且，反訴被告甚至在係爭244-1 地號土地上有停放汽車及放置貨櫃物等與耕作目的不相符之行為…」等情，與社會經驗相左，反訴被告不予置評。

㈣反訴原告反訴聲明第2項請求「反訴被告應給付反訴原告稻穀9,325公斤」部分：

反訴被告自新北市五股區公所耕地租佃委員會租佃爭議調解時起，迭次陳述系爭耕地面積，已因出租人即地主將大半土地參加自辦市地重劃，實際耕地面積已經減縮為原有面積之37.5%，依法應調減每年租額為稻穀639公斤，反訴原告請求本件耕地三七五租約5年租額稻穀9,325公斤，違反耕地三七五減租條例第2條、第23條規範租額之強制規定，反訴原告之主張無效。

㈤反訴原告反訴聲明第3項、第5項請求反訴被告清除系爭土地上之農作物、棚架、貨櫃箱（存放農具、農作肥料及相關農事器物，並非供人居住之貨櫃屋）及填土等，並將之清空返還系爭土地部分：

本件耕地三七五租約，並無「租賃關係不存在」情事，有如前述，反訴原告主張終止租約，於法不合，反訴原告反訴聲明第3項、第5項之請求，顯無理由。

㈥反訴原告反訴聲明第4項、第6項請求部分：

本件耕地三七五租約有效存在期間，反訴原告僅有依約請求租額每年稻穀639公斤，並無請求給付現金之法律上依據，本件耕地三七五租約，既經該管新北市五股區公所登記（北股五字第10號耕地375租約），租期自104年1月1日起至109年12月31日止，續訂租約6年，上開公權力主管機關核定之耕地租約，在未經依法註銷或法律程序予以滅除前，該耕地三七五租約之效力，無可撼動，反訴原告上開主張，於法無據。

㈦答辯聲明：反訴原告之反訴及假執行之聲請，均駁回。如受不利判決，反訴被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠反訴原告請求確認租賃關係不存在部分：

1.反訴原告主張系爭租約業已由反訴原告合法終止，或因反訴被告未自任耕作而向後失其效力，兩造間就系爭租約之

法律關係已因終止或失效而不存在，請求確認反訴原告與反訴被告間就坐落新北市○○區○○段○○○段00000地號、芳洲段158-1地號土地之耕地三七五減租租約之租賃關係不存在。

2.惟反訴原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、民法第440條第1項規定終止系爭租約，及依依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定收回系爭耕地，以及依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止系爭租約，均不可採，有如前述（本訴三、之㈦、㈧、㈨部分），則反訴原告主張系爭租約業已由反訴原告合法終止，或因反訴被告未自任耕作而向後失其效力，兩造間就系爭租約之法律關係已因終止或失效而不存在，自屬無據。

3.從而，反訴原告請求確認反訴原告與反訴被告間，就系爭上述土地之耕地三七五減租租約之租賃關係不存在，為無理由。

㈡反訴原告請求反訴被告給付稻谷部分：

1.反訴原告依耕地三七五減租條例第8條、民法第439條規定，請求反訴被告給付系爭租約終止以前，即自102年1月1日起至106年12月31止，共5年地租計稻谷9,325公斤。

2.反訴被告就反訴原告主張其積欠自102年1月1日起至106年12月31日止，共5年之地租，並不爭執，惟反訴被告辯稱：每年地租為稻谷639公斤。

3.本件現租用耕地範圍為：洲子段洲子小段244-1地號（面積0.2940公頃）、芳洲段158-1地號耕地（面積0.077568公頃），面積合計0.371568公頃，為原來耕地租用面積之百分之37.5（計算式0.371568/0.9920=0.375）。耕地面積現實減少，其主要作物正產品全年收穫總量，當然等比率減少。耕地三七五減租條例第2條第1項規定：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五。耕地三七五減租條例第2條第1項之規定，係

禁止規定，違反上開條例之禁止規定者，依民法第71條規定，自屬無效。是原告主張系爭耕地租用面積現減少為37.5%，應等比率調減租額稻穀為每年639公斤（計算式：1,703公斤*37.5%=639公斤），有如前述（本訴三、之㈠至㈤部分）。

4.綜上，反訴原告請求反訴被告給付自102年1月1日起至106年12月31止，共5年地租計稻谷為3,195公斤（639公斤x 5 ＝3,195公斤），自屬有據。反訴原告逾此部分之地租請求，並無依據。

㈢反訴原告反訴聲明第3項、第5項請求部分：

1.反訴原告主張系爭租約既已終止或失效，反訴原告依民法第432條、第437條、第455條、第179條規定，請求反訴被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○段0000 0地號，如附圖一所示編號A部分、面積2907.6平方公尺之農作物、棚架及廢土，及如附圖一所示編號B部分、面積32.4平方公尺之貨櫃屋、棚架及廢土均清除，並將前開土地騰空返還予反訴原告李敏雄、李敏寬、李淑媛、呂李淑嬌、陳玉瓊、陳雅韻、李敏政、高李淑英之繼承人（高文達 高文隆、高麗真、高麗芳）、蔡李淑真、陳文裕、陳文耿、陳文正、陳文曲、陳古老、陳清海、陳錦河、陳玉玲、陳洲松、陳品君、王旨恩、王楷陞；並請求反訴被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○ ○號土地，如附圖二所示，面積775.68平方公尺之農作物清除，並將前開土地騰空返還予反訴原告高李淑英之繼承人（高文達、高文隆、高麗真、高麗芳）、陳文裕、陳文耿、陳文正、陳文曲。

2.惟系爭租約並未終止或失效，有如前述，反訴原告上述反訴聲明第3項、第5項之請求，為無理由。

㈣反訴原告反訴聲明第4項、第6項請求部分：

1.反訴原告主張系爭租約既已終止或失效，反訴原告依民法第179條前段、第181條、土地法第97條第1項、第110

條、第148 條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條等規定，請求反訴被告在返還系爭耕地前，應按月給付反訴原告相當於租金之不當得利，即如附表一、附表二所示之金額。

㈡惟系爭租約並未終止或失效，亦如前述，反訴原告上述反訴聲明第4 項、第6 項之請求，為無理由。

㈤綜上，反訴原告本於兩造間之租賃契約之法律關係，請求反訴被告給付稻谷3,195 公斤之租金，為有理由，應予准許；其逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。本件反訴原告勝訴部分，本院判決所命給付之稻谷為3,195 公斤，參酌行政院農業委員會農糧署公布109 年3 月蓮菜稻穀價為每公斤新臺幣（下同）22元計算，其價額為70,290元（22元x 3,195＝70,290元），未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行；反訴被告則陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰依上開稻穀價，酌定70,290元，予以准許之。反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所依附，併予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出與聲請調查之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

叁、結論：本訴原告之訴為一部分有理由，一部無理由；反訴原告之訴為一部分有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389 條第1 項第5 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

民事第一庭 法　官　李世貴

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　連思斐

附表一

編號	反訴原告	系爭244-1 地號應有部分	反訴被告應給付金額	系爭244-1 地號地價8%之計算式
1	李敏寬	1/10	6,586	總年息： 2,940 × 3,360 × 0.08＝790,272 總月息： 790,272/12＝65,856
2	李敏雄	1/10	6,586	
3	李敏政	1/10	6,586	
4	高文達 高文隆 高麗真 高麗芳	1/10	6,586	
5	呂李淑嬌	1/10	6,586	
6	蔡李淑真	1/10	6,586	
7	李淑媛	1/10	6,586	
8	陳文裕	1/40	1,646	
9	陳文耿	1/40	1,646	
10	陳文正	1/40	1,646	
11	陳文曲	1/40	1,646	
12	陳古老	1/60	1,098	
13	陳清海	1/60	1,098	
14	陳錦河	1/60	1,098	

（續上頁）

15	陳玉玲	1/60	1,098	
16	陳玉瓊	1/60	1,098	
17	陳洲松	1/60	1,098	
18	陳品君	1/30	2,195	
19	陳雅韻	1/30	2,195	
20	王旨恩	1/60	1,098	
21	王楷陞	1/60	1,098	

附表二

編號	反訴原告	系爭158-1 地號應有部分	反訴被告應給付金額	系爭158-1 地號地價10% 之計算式
1	高文達 高文隆 高麗真 高麗芳	1/2	49,644	總年息： 775.68× 15,360× 0.1 ＝1,191,444 總月息： 1,191,444/12＝99,287
2	陳文裕	1/8	12,411	
3	陳文耿	1/8	12,411	
4	陳文正	1/8	12,411	
5	陳文曲	1/8	12,411	