臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1234號

原　　告　沈尤杏雪
　　沈盈螢
　　沈秀芳
　　沈惠芬
　　沈志鴻
共　　同
訴訟代理人　張靜怡律師
被　　告　林天順
被　　告　林天養
承受訴訟人　林詩淵（林天從之承受訴訟人）
參 加 人　黃宗元
訴訟代理人　李銘洲律師
　　劉冠頤律師

上列當事人間請求確認三七五租約存在事件，於民國109 年7 月30日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256 條定有明文。查原告起訴訴之聲明為「（一）確認兩造間○○○區○○段1012、1171、1207、1076地號土地之三七五租約存在。（二）被告應協同原告辦理回復如第1 項土地出租人為被告，承租人為原告之三七五租約登記。」（見本院卷一第3 頁），嗣具狀確定變更聲明為「（一）請求確認兩造間○○○區○○段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地（下稱仁美段1012、1171

、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地）之三七五租約存在。（二）被告應協同原告辦理回復如第1 項土地出租人為被告，承租人為原告之三七五租約登記。」，有民事辯論意旨狀附卷可參（見本院卷二第195 頁），其變更地號為補充或更正事實上之陳述，而非屬訴之變更，先予敘明。

二、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1 項定有明文。所謂「法律上利害關係」，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或兩造裁判效力雖不及之，但參加人之法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或間接受有不利益；反之，若該當事人勝訴，即可免受此不利益者而言。經查，本件參加人為仁美段1012、1171、1201地號土地現任所有權人，本件確認三七五租約存在事件之判決結果對於參加人就仁美段1012、1171、1201地號土地所有權之完整可能有所影響，則參加人與本件訴訟顯有法律上利害關係，其為輔助被告起見而聲明參加訴訟，於法有據，應予准許。

三、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開承受訴訟人，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。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168 條、第170 條、第175 條、第176 條定有明文。查被告林天從於訴訟繫屬後即民國107 年3 月31日死亡，其繼承人為林詩淵，經原告提出被告林天從及林詩淵之戶籍謄本及被告林天從之繼承系統表為憑（見本院卷一第48、54至55頁），原告

爰於107 年7 月19日具狀聲明由林詩淵承受訴訟，有民事聲明更正並請求承受訴訟狀在卷可參（見本院卷一第172 至173 頁），依法應予准許。

四、被告林天順、林天養經合法通知，且未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

沈金鎰為原告沈尤杏雪之丈夫及沈盈螢、沈秀芳、沈惠芬、沈志鴻之父，與被告林天順、林天養及林天從之父親林江忠前就重測前桃園縣○○市○○段○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○ ○號土地訂有耕地三七五租約（下稱系爭租約），詎料沈金鎰在98年5 月間欲聲請農保給付時，始知其遭人先於76年7 月15日偽造簽名簽訂耕作權放棄書，放棄仁美段1012、1201、1076、1171地號土地之耕作權，復於77年1 月8 日間再遭人偽造簽名簽訂耕作權放棄書，放棄仁美段1159地號土地之耕作權，並遭人持76年7 月15日、77年1 月8 日耕作權放棄書分別申請耕地租約變更以除去土地租約登記，76年7 月15日、77年1 月8 日耕作權放棄書既係遭人偽造，本應不生效力。

況沈金鎰於76年間並未申請印鑑證明，該次變更登記申請書內亦欠缺土地登記簿謄本及印鑑證明，76年7 月15日耕作權放棄書之簽名亦非沈金鎰親簽；又變更登記申請書所載變更原因為地籍圖重測及放棄一部，惟前開土地之地籍圖重測早已於68年重測完成，且沈金鎰係於73年3 月2 日因繼承而申請租約變更登記，當時未以重測變更後地號登載，而以重測前地號登載，遲至76年才以地籍重測作為變更租約登記之原因，要無可採；中壢市公所更未將變更後之新租約對佃農送達，亦違反變更租約之必要程序要件，已嚴重侵害佃農權利，該變更行為應為無效。

77年之耕地三七五租約變更登記申請書不僅欠缺土地登記薄

謄本，雖有檢附印鑑證明，但該份印鑑證明卻有當事人姓名書寫錯誤、本籍記載為本省、登記日期誤載為38年11月25日等錯誤，足證該印鑑證明並非真實，且中壢市公所就此印鑑證明亦無保留正本存查，顯是戶政事務所之人員將錯誤且應該予以作廢的申請文件供予地主。另77年之耕作權放棄書亦有多處錯誤之處，如誤載中壢段訂正為仁美段，雖有蓋章於其上以示訂正，惟此重要事項之誤載，本不得以事後訂正之方式為之。

ŋ 又鑑定單位雖以參數不足而稱無法判斷76年7 月15日、77年1 月8 日耕作權放棄書上沈金鎰簽名之真偽，惟被告亦無從拿出所附的印鑑證明正本、印鑑證明申請書等，顯見沈金鎰根本就沒有提出印鑑證明供地主辦理租賃契約變更申請。被告若主張簽名為真，自應舉證以實其說。另林江忠於78年4月9 日死亡，其出租權益由林天助、被告林天順、林天從、林天養繼承，後林天助、被告林天順、林天從、林天養於83年4 月19日與沈金鎰簽訂仁美段1159-1、1143、1142地號土地之耕作權拋棄協定，沈金鎰並以5,000 萬元為對價同意放棄仁美段1159-1、1142、1143地號土地之耕作權，相較之下76年、77年間放棄耕作權時兩造卻無任何對價之約定，實不符合經驗法則。況依本件仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之過戶狀況，以及地目變更、合併分割之歷程，並參以林江忠於74年6 月14日就仁美段1200、1200-1地號土地共同設定新臺幣（下同）1,000 萬元之最高限額抵押權給4 人，其中仁美段1200-1地號土地過戶給訴外人許應深，許應深隔日又另設定抵押權，顯見林江忠因經濟壓力之故，想出售名下土地，並計畫除去系爭租約，以方便出售，顯有偽造耕作權放棄書之意圖及動機。

ē 又系爭租約雖有租約期間之約定，惟依耕地三七五減租條例第20條規定，耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收

回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，故除非訴外人林江忠依該條例收回自耕外，應與沈金鎰續訂租約。林江忠與沈金鎰間從未有終止租約之合意，林江忠更無終止租約之意思表示，且依耕地三七五減租條例規定終止租約需以書面為之，並應由出租人會同承租人申請登記。且至98年沈金鎰過世之時，原告沈尤杏雪都還有在本件起訴之土地上耕作，故系爭租約並無於79年12月31日到期而終止，並依耕地三七五減租條例第1 條準用民法第451 條，視為以不定期限繼續契約。沈金鎰於98年6 月20日死亡後，其租賃權應由其全體繼承人即原告繼承，系爭租約及土地登記與實況不符，被告應依民法第113 條負回復原狀之責任。

而參加人係於103 年6 月30日以買賣方式登記1012、1201、1171地號土地於其名下，並係於102 年12月6 日102 年度壢簡字1002號案件起訴證明登記後始過戶，應係知悉本件訴訟之內容的惡意第三人。故為確認系爭租約之存在而提起本訴，並聲明：（一）確認兩造間就仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約存在。（二）被告應協同原告辦理回復如第1 項土地出租人為被告，承租人為原告之系爭租約登記。

二、被告則以：

被告林詩淵：原告稱完全不知放棄耕作權之情事，且聲稱耕作權放棄書、三七五租約變更登記書等文件及沈金鎰之簽名、印鑑係遭他人偽簽、偽造，卻於期間逾20多年卻未提出異議，實屬可疑。又依三七五租約清理要點第7 點，原告應於系爭租約到期日之79年12月31日期滿後之45日內申請續訂租約，因原告並無提出當時申請之書面資料，系爭租約自遭主管機關逕行註銷登記，亦不得於經過數十年後才提出異議等語，並聲明：原告之訴駁回。

被告林天順、林天養均經合法通知，未於言詞辯論期日到場

，亦未提出書狀，為任何聲明或陳述。

三、參加人則以：依76年7 月16日耕地三七五租約變更登記申請書內容暨其附繳證件可知沈金鎰與林江忠於76年7 月15日共同出具承租人耕作權放棄書，並依法變更系爭租約，至98年5 月間已逾20多年，原告等人現始聲稱就前開放棄耕作權一事全然不知，並稱耕作權放棄書、三七五租約變更登記申請書及相關文件關於沈金鎰簽名、印鑑證明係遭他人偽造，實悖於常理。又耕地三七五租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正必經登記始得為之；耕地三七五租約應於期滿翌日起45日內為之，耕地三七五租約清理要點第3 點、第7 點分別訂有明文。是沈金鎰如未放棄耕作權，即應於原租約屆滿之日即79年12月31日後45日就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地申請耕地三七五租約續約之登記，則倘如耕作權放棄書、三七五租約變更登記申請書確實遭偽造，沈金鎰應會在前開申請續約登記時察覺有異並提出異議，惟未見沈金鎰有此作為，不僅與耕地三七五租約清理要點第3 點、第7 點規定不符，亦與耕地三七五租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正以登記對抗第三人效力之公示原則有違，亦難謂符合法安定性之要求。又參加人於103 年5 月31日購入仁美段1012、1171地號土地，並於103 年6 月30日完成登記，購買時已確認並無任何租約存在仁美段1012、1171地號土地上，當為善意第三人，具有確信登記資料為真實之信賴，如原告欲主張參加人為惡意第三人，自應舉證說明。

四、兩造不爭執事項如下（見本院卷二第225至226頁）：

沈金鎰為原告沈尤杏雪之配偶，以及原告沈盈螢、沈秀芳、沈惠芬、沈志鴻之父親，沈金鎰於98年6 月20日死亡，其繼承人即為原告沈尤杏雪、沈盈螢、沈秀芳、沈惠芬、沈志鴻。

沈金鎰前與林江忠就桃園縣中壢市○○段88-4、88-6、88-11 、88-15 、88-17 、88-19 、88-8地號土地訂有系爭租約，沈金鎰為承租人、林江忠為出租人，有73年4 月私有耕地

租約在卷可參（見本院卷一第12頁）。

林江忠於78年4月9日死亡，系爭租約之出租權由其繼承人中之林天助、林天順、林天從、林天養繼承，但林天助於99年3月21日死亡後，林天助之子均拋棄此權利，故出租權人僅有林天順、林天從、林天養，有原告102年10月23日之102年度司壢簡調字第791號民事陳報狀暨繼承系統表在卷可參（見本院卷一第245至248頁）；另林天從於107年3月31日死亡，其繼承人為林詩淵，有林江忠之繼承系統表附卷為證（見本院卷一第48頁）。

ŋ 系爭租約於76年因地籍重測及承租人沈金鎰就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地之76年7月15日耕作權放棄書，故耕地地號自中壢埔頂段88-4、88-6、88-11、88-15、88-17、88-19、88-8地號變更為仁美段1159、1142、1143地號，有76年租約變更登記資料在卷可參（見本院卷一第124至137頁）。

ē 系爭租約於77年間因土地分割及承租人沈金鎰就仁美段1159地號土地之77年1月8日耕作權放棄書，故耕地地號自仁美段1159、1142、1143地號變更為仁美段1159-1、1142、1143地號，有77年租約變更登記資料在卷可參（見本院卷一第138至143頁）。

系爭租約於83年因承租人沈金鎰就仁美段1159-1、1142、1143地號土地之耕作權放棄書，故系爭租約辦理終止登記，有83年租約終止登記資料在卷可參（見本院卷一第144至163頁）。

ě 沈金鎰76年7月15日、77年1月8日之耕作權放棄書所載之仁美段1012、1201、1076、1171、1159地號土地，目前地號為仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10、1201-11、1076-1地號土地。

五、原告主張76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書係遭人偽造，故請求確認兩造就仁美段1012、1171、

1171 -1 、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之三七五租約存在，惟為被告及參加人所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：（一）原告提起本訴有無確認利益？（二）76年7 月15日耕作權放棄書及77年1 月8 日耕作權放棄書是否遭人偽造？（三）76年間依據76年7 月15日耕作權放棄書就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地之租約變更是否無效？（四）77年間依據77年1 月8 日耕作權放棄書就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地之租約變更是否無效？（五）原告請求確認仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約存在，有無理由？經查：

原告提起本訴有確認利益。

按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告主張兩造間就仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約存在，惟為被告所否認，則兩造間就上述土地之三七五租約關係是否存在即有爭執，況仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約如仍繼續存在，出租人欲終止租約將有嚴格限制或條件，原告就上開土地之系爭租約關係在私法上之地位有不安之狀態存在，且此

種不安之狀態得以確認判決除去，則揆諸前開說明，尚堪認原告有提起本件確認之訴之確認利益存在。

76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書查無遭人偽造之情事。

按依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。民法第3條第1、2項定有明文。又按當事人已承認私文書上之印文為真正，僅否認係其本人或代理人所蓋時，依舉證責任分配原則，應由為此爭執之當事人負舉證責任（最高法院95年度台上字第1786號民事判決意旨參照）。

經查：

- 沈金鎰與林江忠76、77年間申請耕地租約變更登記時確有分別檢附76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書（見本院卷一第136至137、141至142頁），兩份耕作權放棄書之「立耕作權放棄書人」欄位均有沈金鎰之簽名及印文。而沈金鎰前於72年9月6日向戶政事務所聲請印鑑登記，並於73年2月20日、77年1月8日、83年4月19日、86年3月28日、88年4月26日申請印鑑證明，再於88年9月20日重新申請印鑑登記乙節，有72年9月6日印鑑登記證明申請書、73年2月20日、77年1月8日、83年4月19日印鑑證明申請書、86年3月28日、88年4月26日、88年9月20日印鑑登記證明申請書在卷可參（見本院卷一第269、本院卷二第150頁、本院卷一第267至268、270至272頁）。經本院就76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書之沈金鎰印文與72年9月6日印鑑登記證明申請書及73年2月20日、77年1月8日印鑑證明申請書上之沈金鎰所留存之印鑑印文送請法務部調查局鑑識比對，確認76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書上沈金鎰印文與印鑑登記之印文相同，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室109年1月14日調科貳字第10903111260號鑑定書在卷可參（見本院卷二第179至181頁）；足證76年7月15日耕

作權放棄書及77年1月8日耕作權放棄書上之沈金鎰印文確實是沈金鎰之印鑑章所留，應屬真正，而兩造均對上開鑑定書表示並無意見（見本院卷二第224至225頁），堪認為兩造所不爭執。

一、原告曾表示懷疑76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書係遭他人盜蓋或偽刻云云（見本院卷二第163頁），依前開所述，原告於鑑定後應不再爭執76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書上沈金鎰印文之真正，應無爭執有偽刻情形之意；至原告主張上開印文有遭盜蓋之情形，揆諸前開法條及實務見解，印章本與簽名有相同效力，若係對印章非由本人或代理人所蓋印者，即應由爭執之人即原告負舉證之責，然原告至本件言詞辯論終結時，均未就76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書上之印文有遭人盜蓋乙節提出任何證明，顯未盡舉證之責。則76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書既有與沈金鎰簽名相同效力之印文存在，76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書自足認為經沈金鎰所確認而出具之文書。

二、又原告主張76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書之簽名並非沈金鎰本人所親簽乙節。經查：

經本院送請法務部調查局鑑定76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書文首及「立耕作權放棄書人」欄位之沈金鎰簽名，與72年9月6日印鑑登記證明申請書、73年2月20日、77年1月8日、83年4月19日印鑑證明申請書、86年3月28日、88年4月26日、88年9月20日印鑑登記證明申請書之沈金鎰簽名筆跡是否相符，然鑑定後因參考筆跡數量不足，而無從鑑定異同，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室109年1月14日調科貳字第10903111260號鑑定書在卷可參（見本院卷二第179至182頁），故無從認定76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書上沈金鎰之簽名並非由其本人親簽。

另依前述民法第3條第1、2項規定，耕作權放棄書上文字得不由承租人本人書寫，但必須親自簽名，而蓋章與簽名生同等效力，而76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書上之沈金鎰印文確屬真正，已如前述，與沈金鎰親自簽名之文件亦應生同等效力，故原告上開主張縱然屬實，亦不影響76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書之真正與效力。

j 至原告主張林江忠死亡後，其繼承人即林天助、被告林天順、林天從、林天養於83年4月19與沈金鎰簽訂仁美段1159-1、1142、1143地號土地之耕作權拋棄協定，沈金鎰係以5,000萬元為對價同意放棄仁美段1159-1、1142、1143地號土地之耕作權，相較之下76年、77年間放棄耕作權時兩造卻無任何對價之約定，實不符合經驗法則等語。經查，沈金鎰與林天助、被告林天順、林天從、林天養確實於83年間就仁美段1159-1、1142、1143地號土地申請終止三七五租約，而當時檢附之包含耕作權放棄書等相關資料中，並無任何沈金鎰與林天助、被告林天順、林天從、林天養約定終止租約之對價為5,000萬元之證明，有83年間租約終止登記相關資料在卷為證（見本院卷一第144至163頁），而原告亦未提出任何83年間約定終止租約之對價內容之憑據，是原告主張83年間終止租約之對價為5,000萬元乙節是否屬實，已屬有疑；況76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書之真正已說明如前，既然已有文書明確證明沈金鎰76、77年間有放棄耕作權之事實，無論其背後動機與目的為何，或沈金鎰與出租人間有無放棄耕作權之對價約定，均無從影響沈金鎰76、77年間有出具耕作權放棄書之事實。是原告上開主張，並無從否定76年7月15日耕作權放棄書、77年1月8日耕作權放棄書之真正。

76年間租約依據76年7月15日耕作權放棄書就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地所為之租約變更應屬有效。

原告主張76年間之變更登記申請書相關文件內欠缺土地登記

簿謄本及印鑑證明等語。經查：

－76、77年間據以辦理耕地三七五租約變更登記之法令依據為臺灣省耕地租約登記辦法（45年9月5日訂定、89年8月22日廢止，下稱系爭租約登記辦法），依照系爭租約登記辦法第5條規定辦理租約變更登記時，申請人應填具申請書、提出原租約，應備文件包含土地登記謄本及承租人部分耕作權放棄書各1份、地籍圖謄本及租佃位置圖各3份，並未規定要檢附印鑑證明、戶籍謄本，惟申請人住址變更即須檢具佐證住址變更之戶籍謄本憑辦等情，有桃園市中壢區公所109年5月13日桃市壢農字第1090027302號函暨系爭租約登記辦法附卷可參（見本院卷三第10至15頁）。

—而系爭租約76年間辦理變更租約登記之文件內確實並未檢附土地登記謄本，有76年租約變更登記文件在卷可稽（見本院卷一第124至137頁），然此為76年間之資料距今已有30年以上，已超過一般機關檔案保存年限，難以要求檔案資料可完整留存。又桃園市中壢區公所提供相關資料時即表示因年久資料不齊，僅得提供現查有文件，且系爭租約土地異動清單、農地重劃區土地所有權人員有土地與重新分配土地對照清冊並非其管轄，需另向中壢地政事務所、桃園市政府地政局查調等節，有桃園市中壢區公所107年7月5日桃市壢農字第1070037926號函在卷可參（見本院卷一第77頁），則中壢區公所檢附之資料內有所欠缺，也未必代表申請當時並無檢附。另參諸證人即中壢區公所退休人員黃明章於另案（102年度壢簡字第1002號）證稱：因為以前尚未有電腦化，資料是散落在各地，先前原告來找資料，該案雖然不是伊所承辦，伊有盡量調資料影印給原告，101年有製作函文給原告，伊也不知道這個案件有多少資料，找到就給原告，所以才會分次給原告，並無隱匿之情形，且原告沒有給文號，伊都是用手工去翻，才慢慢找到相關資料，因為用電腦也找不到，一定要用手翻的，調出來的資料有缺，因為區公所是初審，複審還要送縣府，我們都只是副本，正本都在縣府歸檔，

原告在縣府調不到有可能是被銷毀了等語（見本院卷三第67至69頁），更證中壢區公所現存資料早有散失不全之情形。況租約之變更登記須經中壢區公所、桃園縣政府層層審核，必備文件亦難以想像有欠缺不備之可能，且該次申請尚有請申請人補提戶籍謄本，有桃園縣中壢市公所76年7 月25日七六中市民地字第32910 號函稿、林江忠補充文件在卷可參（見本院卷一第128 至131 頁），堪認當時申請程序確實有審查應備文件，並有命補正之情形，更難以想像會遺漏審核應備文件中之土地登記謄本，是當時申請資料欠缺土地登記謄本之可能性應非高。自不能僅以目前調閱資料之欠缺而認當時申請租約變更文件有所不足。

至系爭租約76年間辦理變更租約登記之文件內亦無承租人之印鑑證明，有76年租約變更登記文件在卷可稽（見本院卷一第124 至137 頁），然依前開所述，印鑑證明並非規定所應檢附之資料，縱76年間申請租約變更時並無檢附印鑑證明，仍無從以印鑑證明之不備而認申請租約登記程序有所欠缺。

又依中壢區公所76年間轉呈桃園縣政府審核之公文，其記載檢呈資料含申請書、租約書、印鑑證明、耕作權放棄書、土地登記簿謄本等件，有桃園縣中壢市公所76中市民地字第31772 號函稿附卷供參（見本院卷一第133 頁），則原告所稱土地登記謄本、印鑑證明之欠缺，應僅係文件散失而未能調取。

原告主張76年租約變更係以「地籍圖重測」及「放棄一部」為申請原因，惟前開土地之地籍圖重測早已於68年重測完成，且沈金鎰係於73年3 月2 日因繼承而申請租約變更登記，當時未以重測變更後地號登載，而以重測前地號登載，遲至76年才以地籍重測作為變更租約登記之原因，顯與常情不符乙節。經查，原告自承地籍圖重測於68年即重測完成，而73年也係因沈金鎰為繼承系爭租約而辦理變更，且當時係由沈金鎰與林江忠會同申請，有73年租約變更登記資料在卷可參（見本院卷一第93至123 頁），沈金鎰既同為申請人，且變

更原因在於承租人一方，73年未以地籍圖重測為由一併變更地號，係屬可歸責於沈金鎰之疏失，原告竟認76年才以地籍圖重測辦理變更登記乙節悖於常情，實屬牽強；況76年辦理租約變更登記之申請人為承租人沈金鎰、出租人林江忠共同申請，有耕地三七五租約變更登記申請書附卷可參（見本院卷一第134 頁），沈金鎰本難以推諉不知，故原告主張76年租約變更之原因與常情不合，更難認有理。

原告復以其前向中壢區公所調取資料中，76年租約變更登記之租約附表竟在中壢區公所有留存3 份，顯未送達承租人云云。查證人黃明章於另案（102 年度壢簡字第1002號）證稱：租約書原則上會依承租人人數各發一份正本給雙方當事人，因為製作上問題，蓋關防位置會有些許不同，但通存檔只要一份，現在製作方式是正本製作都是出租人、承租人人數、公所各一份，再將公所正本影印給縣府備查，現在初審、複審都是由我們自己審核，准許再將影本交給縣府備查，依照個人經驗，過去出租人、承租人各一份，我們還會製作正本交由縣府複審，縣府是否還給我們，我不清楚，但我們自己會留一份正本，當時我看到76年租約附表內容皆相同，但關防位置不同，不清楚為何會留這麼多份，伊也不是承辦人，不知道是否是未寄送才會有這麼多份，如果當事人有請代書會直接將正本交付給代書，沒有代書就郵寄給當事人，耕地終止需要雙方來辦理，一般都會找代書來辦等語（見本院卷三第69至70頁），依證人黃明章所述，當時確實在資料內查到有3 份76年變更租約之租約附表，但其並非承辦人員，實無法說明成因為何，且依前開所述，系爭租約因年代久遠，文件有散失各處之情形，本難以現存資料推論當時業務執行之狀況，且證人黃明章上開所述之區公所承辦處理情形主要也是證人黃明章工作期間之情形，而非76年辦理租約變更之情形，並不能證明76年變更後租約附表確實並未交付給承租人沈金鎰：況76年該次變更租約之申請人為出租人林江忠、承租人沈金鎰共同申請，依證人黃明章所述，極有可能係

交由代書轉交，則沈金鎰縱未收受，亦非承辦程序之瑕疵。
又原告表示沈金鎰於76年間並未申請印鑑證明，不可能檢附印鑑證明云云。經查：

㈠證人黃明章固證稱：印鑑證明時效是半年，都會判斷是否在半年內申請印鑑證明等語（見本院卷三第71頁）。經查，按當事人得於印鑑登記申請書、印鑑變更登記申請書及印鑑條上載明印鑑登記之有效期限。戶政事務所於有效期限內核發之印鑑證明，其使用期限及效力由各需用機關（構）自行審認。戶政事務所辦理印鑑登記作業規定第4條第1、2項定有明文。故印鑑證明之有效期限可由當事人自行決定或各需用機關審認，亦即印鑑證明本身如無特別註記，並無時效問題，而證人黃明章並非76年間系爭租約變更登記之承辦人，其所述印鑑證明之時效，本難認係76年間所適用；而沈金鎰於72年9月6日申請印鑑證明時即申請印鑑證明5份、73年2月20日亦申請印鑑證明5份，有72年9月6日印鑑登記證明申請書及73年2月20日印鑑證明申請書在卷可稽（見本院卷一第269頁、本院卷二第150頁），堪認沈金鎰曾申請多份印鑑證明，本有可能是作為不時之需，又證人黃明章所述印鑑證明之限制難認係76年間所適用，則沈金鎰於76年申請租約變更登記縱需檢附印鑑證明，未必需要當年度所申請之印鑑證明。

㈡原告上開主張亦難認可採，無從認定76年間租約變更登記有何程序之欠缺。

從而，原告上開主張系爭租約76年之變更登記應為無效或程序違反法規命令之處，均無理由，則系爭租約76年之變更登記應為有效。

㈢77年間依據77年1月8日耕作權放棄書就仁美段1012、1201、1076、1171地號土地之租約變更應屬有效。

原告主張77年租約變更登記之資料亦欠缺土地登記簿謄本，有系爭租約77年間辦理變更登記資料附卷可參（見本院卷一第138至143頁），然依前開所述（見事實及理由欄貳、五

、　、　、一），因事隔多年，文件之散失並不足認申請當時確實有欠缺應備文件之土地登記簿謄本。而中壢市公所當時轉成桃園縣政府之資料亦同時檢附申請書、土地登記簿謄本、印鑑證明、耕作權放棄書等件，有桃園縣中壢市公所77中市民地字第937號函稿在卷為憑（見本院卷一第138頁），亦堪認77年申請系爭租約變更登記時應有檢附土地登記簿謄本。

原告復主張77年間系爭租約變更登記資料中檢附之印鑑證明有當事人姓名書寫錯誤、本籍記載為本省、登記日期誤載為38年11月25日等明顯錯誤，故認該印鑑證明並非真實，應係應予作廢之印鑑證明云云。經查，77年系爭租約變更登記資料中之印鑑證明（見本院卷一第143頁），日期為77年1月8日，而沈金鎰確實有於77年1月8日申請印鑑證明，有77年1月8日印鑑證明申請書在卷可參（見本院卷一第267頁），日期上並無不合；而經本院向戶政事務所確認上開印鑑證明是否為該所所核發，經回覆正確登記日期為72年9月6日，是將沈金鎰出生年月日誤繕為登記日期，而當事人姓名欄所蓋的章是「中壢市戶政事務所校對之章」，本即書表錯字塗改校對用，而上開印鑑證明確實為該所依規定於77年1月8日所核發乙節，有桃園市中壢區戶政事務所109年5月12日桃市壢戶字第1090005245號函在卷可參（見本院卷三第6頁），堪認原告所指為錯誤之印鑑證明確實為戶政事務所依規定所核發，僅係有誤繕及校對之情形，原告主張印鑑證明為作廢文件乙節顯非可採。

又原告主張77年之耕作權放棄書亦有多處錯誤之處，如誤載中壢段訂正為仁美段，雖有蓋章於其上以示訂正，惟此重要事項之誤載，本不得以事後訂正之方式為之云云。經查，77年1月8日耕作權放棄書（見本院卷一第141至142頁），確實有將地段從中壢段更正為仁美段之情形，但旁邊蓋有沈金鎰之印鑑章以示更正，堪認係沈金鎰選擇以此方式更正內容，身為沈金鎰之繼承人的原告卻認不合常情，實難以想像

；又原告所稱不得事後訂正乙節為原告一己之意見，本無所據，亦非可採。

從而，原告上開主張系爭租約77年之變更登記應為無效或程序違反法規命令之處，均無理由，則系爭租約77年之變更登記應為有效。

ē 原告請求確認仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201 -10、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約存在，並無理由。

系爭租約業於83年間辦理租約終止登記，有系爭租約83年終止登記資料在卷可參（見本院卷一第144 至163 頁），而當時申請人為承租人沈金鎰及出租人林天助、林天養、林天從、林天順，而原告亦承認沈金鎰於83年間有辦理終止系爭租約事宜，堪認沈金鎰於83年間應知悉系爭租約已終止乙事，系爭租約既已全部終止，原告現又主張仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約仍然存在，原告主張本難認有據。

又原告主張沈金鎰根本不知系爭租約於76、77年間有辦理變更登記，並以耕地三七五減租條例第20條規定「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約」，出租人並不得拒絕系爭租約之續訂，且不得僅以租約登記判斷租約是否存在云云。經查：

- 按本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。耕地三七五減租條例第6 條第1 項定有明文。次按耕地租約之訂立、續訂、變更、終止、註銷或更正，由出租人會同承租人申請登記，當事人一方不會同他方申請時，得由他方陳明理由，單獨申請登記。鄉（鎮、市、區）公所受理由當事人之一方單獨申請登記時，應通知他方於接到通知後10日內提

出書面意見，逾期未提出者，視為同意。出租人、承租人依本要點第四、五、六點規定申請終止或續訂租約登記時，應於耕地租約期滿翌日起45日內為之。73年10月6 日頒訂後、91年6 月18日修正前耕地三七五租約清理要點第3 條第1 、2 項、第7 條第1 項分別定有明文。則依前開規定，耕地三七五減租條例40年頒訂後，耕地租約之變更、終止、續訂本需辦理租約登記；而依照系爭租約76、77年間變更登記申請書所載（見本院卷一第134 、139 頁），系爭租約之租期係自74年1 月1 日至79年12月31日止，而系爭租約83年間租約終止登記申請書記載（見本院卷一第151 至152 頁），仁美段1159-1、1142、1143地號土地之系爭租約租期自77年1 月26日起，經公所審核後認系爭租約因系爭租約登記辦法條第1 項第2 款及第6 條第1 項第2 款准予終止登記；顯見仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-1 1、1076-1地號土地之租約本於79年12月31日即租期屆滿，如有續訂之情形，本應辦理登記，然系爭租約查無辦理續訂登記之文件，原告對於沒有辦理系爭租約續訂乙節亦不爭執，堪認系爭租約關於仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地部分於79年12月31日以後即無辦理續訂，依照前開規定，本難認有繼續存在之情事。

一原告上開所述出租人除收回自耕以外不得拒絕租約之續訂，固然無誤，惟依前開耕地三七五減租條例第6 條第1 項、73年10月6 日頒訂後、91年6 月18日修正前耕地三七五租約清理要點第3 條第1 、2 項、第7 條第1 項規定，仍須辦理租約登記，並不因而排除適用辦理租約登記之規定。

．按耕地三七五減租條例第6 條第1 項載：「本條例施行後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」云云，係為保護佃農及

謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效（最高法院51年台上字第2629號民事判例意旨參照）；原告並以上開判例意旨主張縱未辦理系爭租約之換訂，亦不代表系爭租約已不存在。然查，依前開判例意旨可知租約之登記係為保護佃農及舉證上之便利，而系爭租約就仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地於76、77年變更登記後已無租約之登記，原告主張系爭租約仍存在，即應由原告自行負舉證之責。

j 查76年7 月15日耕作權放棄書及77年1 月8 日耕作權放棄書並無遭人偽造之情形，堪認係經沈金鎰確認及出具之文書，且系爭租約76、77年間辦理變更登記時亦難認有原告所指之違背法規命令之處，均如前述，則沈金鎰就仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之耕作權業經沈金鎰於76、77年間放棄，並經登記，則原告主張其不知系爭租約76、77年間有辦理變更登記，或主張上開土地之系爭租約未經終止，難認有據。

LL另按被上訴人於租期屆滿後仍為租賃耕地之耕作收益，而上訴人不即表示反對之意思，依耕地三七五減租條例第1 條適用民法第451 條之規定，視為以不定期限繼續契約，雖其租佃期間可由兩造續訂，但依同條例第5 條規定不得少於6 年，兩造租賃關係既在存續中，則上訴人縱能自任耕作，要不能謂有收回耕地之原因（最高法院47年台上字第1568號民事判例參照）；原告並以前開判例意旨主張就仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約因原告仍有繼續耕作而視為以不定期限繼續契約等語。然查：

原告就其於79年12月31日以後在上開土地仍有繼續耕作乙節，並未提出任何證明，其雖稱101 、102 年間遭地主驅趕始知系爭租約已遭人偽造耕作權放棄書而終止，應有報案紀錄，但未見原告提出，且縱有報案紀錄，仍難認沈金鎰或原告於79年12月31日以後在上開土地均有繼續耕作之事實。

又以常情而言，如承租人認系爭租約仍繼續存在，理應會按系爭租約繼續繳納租金予出租人，惟原告表示因83年間有拋棄，故租金在83年以後應該有減少，但因為沈金鎰已經過世，找不到當初繳交租金之資料等語（見本院卷一第237 至238 頁、本院卷二第6 至7 頁），故原告既未舉證租金繳納之情形，亦無從以此認定沈金鎰認系爭租約仍繼續存在之事實。

另沈金鎰於77年8 月1 日因桃園縣中壢市農會審查通過其農保會員資格並以會員資格加保農保，77年10月25日因未納保費而申報退保，81年7 月10日審查通過其農保非會員資格並以非會員資格加保，82年3 月8 日補列資格別為非會員佃農，85年10月30日因投保單位轉換申報其退保，85年10月31日申報以非會員佃農資格參加農保，98年6 月20日因死亡而退保，其中會員及非會員申請加保依農會法第12條所定之法規而區別，審查標準部分，農會會員申請加入農保係依「基層農會會員資格審查及認定辦法」審查，非農會會員申請加保則依「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」審查。有勞動部勞工保險局104 年6 月29日保費資字第10410177590 號函暨檢附勞工保險被保險人投保資料表（明細）、農保被保險人投保資料表（明細）、勞動部勞工保險局109 年5 月28日保農承字第10910013490 號函在卷為證（見本院卷三第44至47、50至51頁），則系爭租約迄83年間終止，已如前述，則沈金鎰在83年以前加入農保並無疑義；而沈金鎰於85年10月31日又以非會員佃農資格參加農保，其應有經「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」審查。

而按從事農業工作之農民（以下簡稱農民）申請參加農民健康保險（以下簡稱本保險），應具備下列各款資格條件：一、年滿15歲以上者。二、每年實際從事農業工作時間合計達90日以上者。三、無農業以外之專任職業者。四、依法從事農業工作，合於下列各目情形之一者：（一）自有農業用地：以本人、配偶、直系血親、翁姑或媳婦所有三七五減租耕地以外之農業用地，林地平均每人面積0.2 公頃以上、其餘農業用地平均每人面積0.1 公頃以上，或依法令核准設置之室內固定農業設施平均每人面積0.05公頃以上，從事農業生產者。（二）承租農業用地或其他合法使用他人農業用地，符合下列情形之一者：1.以本人或其配偶承租三七五減租耕地平均每人面積0.2 公頃以上，從事農業生產者。2.以本人或其配偶承租三七五減租耕地以外之農業用地，林地平均每人面積0.4 公頃以上、其餘農業用地平均每人面積0.2 公頃以上，從事農業生產者。3.自有林地面積未達0.2 公頃，其餘農業用地面積未達0.1 公頃，且連同承租農業用地面積合計，林地平均每人面積達0.4 公頃以上、其餘農業用地平均每人面積達0.2 公頃以上，從事農業生產者。4.合法使用政府機關、公立學校或公營事業機構之農業用地，林地平均每人面積0.4 公頃以上、其餘農業用地平均每人面積0.2 公頃以上，從事農業生產者。（三）養蜂農民：所持飼養蜂箱總數，達一百箱以上，且依中央農業主管機關所定農民從事養蜂事實申報及登錄作業程序（以下簡稱養蜂申報作業程序），申報從事養蜂工作者。但申報有案未滿2 年之青年養蜂農民，得僅持有飼養蜂箱達50箱以上。（四）實際耕作者：經中央農業主管機關所屬農業改良場（以下簡稱農業改良場）認定於農業用地依法實際從事農業生產（以下簡稱實際從農）。五、全年實際出售自營農、林、漁、畜產品銷售金額平均每人達月投保金額3 倍以上或投入農業生產資材平均每人達月投保金額2 分之1 以上金額者。六、未領有其他社會保險養老給付或老年給付者。「從事農業工作農民申請參加農

民健康保險認定標準及資格審查辦法」第2條第1項定有明文。然依現有資料並無從認定沈金鎰85年10月31日係依何種情形加保農保，且縱依前開規定，亦無從認定沈金鎰於79年12月31日之後於仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地均有繼續耕作之事實。

又原告自承目前就所有土地均無耕作之情形（見本院卷二第7頁），是本件並無從認定沈金鎰或原告於79年12月31日以後仍有於仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地繼續耕作之事實，原告主張系爭租約依民法第451條，視為以不定期限繼續契約繼續存在，亦無理由。

從而，系爭租約76、77年間租約變更登記應屬有效，且於83年終止登記在案，依登記之情形而言，系爭租約已不復存在，原告又未能證明系爭租約有繼續存在之事實，原告請求確認仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約仍然存在，並無理由。

六、綜上所述，原告請求確認仁美段1012、1171、1171-1、1171-2、1201、1201-2、1201-3、1201-4、1201-5、1201-6、1201-7、1201-8、1201-9、1201-10 、1201-11 、1076-1地號土地之系爭租約存在，並請求被告協同回復上開土地之系爭租約登記乙節，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　丁俞尹

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　　8　　月　　31　　日

書記官　劉寶霞