

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第128號

原告 李清祿
訴訟代理人 陳柏達律師
被告 吳尚誠
訴訟代理人 張建文律師

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國110年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（面積198.58平方公尺）之桃園市○○區○○○○000號耕地三七五租約所成立之耕地租約關係存在。
- 二、確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（面積2367.48平方公尺）之桃園市○○區○○○○000號耕地三七五租約所成立之耕地租約關係存在。
- 三、被告應協同原告依本判決第一項、第二項所示耕作範圍辦理桃園市○○區○○○○000號耕地三七五租約之變更登記。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 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。」耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段分別定有明文。查原告主張被繼承人李家香於民國59年12月間，與被告父親吳錦財，就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（重測後為桃園市○○區○○段000地號，下稱系爭673地號土

01 地），訂有編號為八竹字第144號之耕地租約（下稱系爭第1
02 44號耕地租約），嗣因李家香死亡，原告於105年12月1日向
03 桃園市八德區公所（下稱八德區公所）辦理承租權繼承登
04 記，八德區公所於106年2月8日同意先予辦理承租權繼承登
05 記，將系爭第144號耕地租約之承租人變更為原告。惟因系
06 爭673地號土地歷經分割、徵收移轉、返還、重測等因素，
07 原告依系爭第144號耕地租約實際耕作位置現為八德區新興
08 段828、829、830地號（下分別稱系爭828、829、830地號）
09 土地，原告依此申請系爭第144號耕地租約變更登記，詎為
10 吳錦財之繼承人即被告竟提出異議；經原告向八德區公所申
11 請調解，因調解不成立而由桃園市政府耕地租佃委員會調
12 處，嗣經桃園市政府耕地租佃委員會作成調處主文：本案應
13 由承租人申請租約變更登記。被告仍不服調處結果，爰依減
14 租條例第26條規定移送本院續行辦理，有桃園市政府109年1
15 月10日府地權字第1090008966號函在卷可憑（見本院卷一第
16 3頁），本件原告起訴程序合於前開規定，先予敘明。

17 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基
18 礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
19 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
20 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3
21 款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：（一）確認
22 原告就被告所有系爭828地號土地，面積698.95平方公尺，
23 如附圖所示編號828區域有耕地三七五減租之租賃關係存
24 在；（二）確認原告就被告所有系爭829地號土地，面積198.58
25 平方公尺有耕地三七五減租之租賃關係存在；（三）確認原告就
26 被告所有系爭830地號土地，面積2,367.48平方公尺有耕地
27 三七五減租之租賃關係存在（見本院卷二第43頁）。嗣於11
28 0年8月20日言詞辯論期日，當庭以言詞追加第4項聲明：被
29 告應協同原告就上開第1項至第3項耕作範圍辦理系爭144號
30 耕地租約變更登記（見本院卷二第67頁）；復於110年12月1
31 6日言詞辯論期日，當庭變更聲明為：（一）確認兩造間就坐落

01 系爭828地號土地如附圖編號828所示土地（面積698.95平方
02 公尺）之系爭第144號耕地租約所成立之耕地租約關係存在；
03 二）確認兩造間就坐落系爭829地號土地如附圖編號829所
04 示土地（面積198.58平方公尺）之系爭第144號耕地租約所
05 成立之耕地租約關係存在；三）確認兩造間就坐落系爭830地
06 號土地如附圖編號830所示土地（面積2,367.48平方公尺）
07 之系爭第144號耕地租約所成立之耕地租約關係存在；四）被
08 告應協同原告依第1項至第3項所示耕作範圍辦理系爭第144
09 號耕地租約之變更登記（見本院卷二第129頁）。核原告所
10 為前開訴之追加，係基於系爭第144號耕地租約仍記載重測
11 前地號，與現況不符之同一基礎事實，而為擴張應受判決事
12 項之聲明，與前開規定相符，應予准許。原告最後所為變
13 更，並未變更訴訟標的，僅補充事實上及法律上之陳述者，
14 非為訴之變更或追加，併此敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：緣承租人為李家金源之八竹字第130 號私有耕地
17 租約（下稱系爭第130號耕地租約），約定承租系爭673 地
18 號土地之面積為0.0918甲，承租人為李家文、李家春、李家
19 香、李金水之八竹字第131 號私有耕地租約（下稱系爭第13
20 1號耕地租約），約定承租系爭673 地號土地面積為1.4052
21 甲，上開二租約承租土地面積共計1.4970甲，此即系爭673
22 地號分割前全部土地面積。而系爭第131號耕地租約於59年
23 間奉令註銷並轉載為八竹字第143號、第145號、第146號私
24 有耕地租約（下分別稱系爭143號、145號、146號耕地租
25 約）及系爭第144號耕地租約，承租面積合計仍為1.4052
26 甲，承租面積並未減少，足見系爭第144號耕地租約所載「6
27 73-內」地號土地，係指50年間未分割之系爭673 地號土
28 地，即除系爭673地號土地外，尚包括重測前霄裡段673-1地
29 號（即重測後新興段827地號） 、673-2 （即系爭829地
30 號） 、673-4（即重測後新興段831地號） 、673-5 （即系爭
31 830地號） 、673-6 地號（即系爭828地號）土地，而非59年

01 間已分割後之系爭673 地號土地。伊繼承伊父親李家香基於
02 系爭第144號耕地租約之原耕作範圍即系爭828地號如附圖編
03 號828所示土地、系爭829地號及系爭830地號土地，獨力耕
04 作迄今，並與系爭第130號、第145號、第146號耕地租約之
05 承租人訂有分耕協議，自有權請求被告依伊實際耕作範圍變
06 更系爭第144號耕地租約之內容。至系爭828地號土地雖於53
07 年間被徵收為國有，然該筆土地於79年撤銷徵收，並於80年
08 返還予被告父親吳錦財，惟當時土地徵收條例尚未公布施
09 行，自無土地徵收條例第52條規定之適用，系爭828地號土
10 地之耕地租賃關係亦應回復等語。為此，提起本件訴訟。並
11 聲明：如前開變更後之聲明。

12 二、被告則以：伊先父吳錦財與被告先父李家香於59年12月間，
13 就系爭673 地號土地簽訂系爭第144 號租耕租約，吳錦財同
14 意李家香於系爭673地號土地內面積0.3663甲範圍耕作，依
15 八德區公所「霄裡段673 地號分割沿革簡表」記載，系爭67
16 3 地號土地於103 年重測後為新興段832 地號土地，且早於
17 52間即分割出霄裡段673-1 地號土地、673-2 地號（重測後
18 為系爭829 地號）土地，可知霄裡段673-1 、673-2 土地並
19 非系爭第144號耕地租約約定之耕地範圍，而霄裡段673-1
20 地號土地復於66年間另分割出霄裡段673-6 地號（重測後為
21 系爭828 地號）土地，霄裡段673-2 土地則於53年間分割出
22 霄裡段673-3 地號（重測後為新興段826 地號）土地；另霄
23 裡段673 地號土地復於59年間分割出霄裡段673-4 地號（重
24 測後為新興段831 地號）、673-5 地號（重測後為系爭830
25 地號）土地，可知霄裡段673-4 、673-5 地號土地亦非系爭
26 144號租約約定之耕地範圍，且霄裡段673-1、673-3地號土
27 地早於53年間徵收為國有，亦無可能將上開2筆土地納入耕
28 地租約中，另霄裡段673-4地號土地自系爭673地號土地分割
29 出後，於60年3月登記為八竹字第147號私有耕地租約（下稱
30 系爭第147號耕地租約）之租賃土地，承租人為張滿夫，足
31 見受理機關有意區隔霄裡段673-4地號與系爭673地號土地，

01 而系爭第147號耕地租約已於74年間經清查註銷三七五租
02 約，霄裡段673-4地號土地自無可能為系爭第144號耕地租約
03 所及。縱認系爭第144號耕地租約係源自50年間訂定之系爭
04 第131號私有耕地租約，惟霄裡段673-6地號土地於53年間
05 經徵收為國有，於80年間撤銷收後發還吳錦財，依土地徵收
06 條例第52條規定，上開土地發還後所設定之耕地租約亦不予
07 回復，自非系爭租約效力所及。又原告提出之分耕協議書均
08 未詳載分耕協議之內容，不具分耕協議之形式，充其量僅屬
09 各承租人之聲明書，對伊無拘束力，且原告並未證明其於李
10 家香死亡後持續獨力耕作，應認其無權請求登記租約。另系
11 爭828地號及新興段832地號土地邊界上有不明建物存在，且
12 其四週存有大片荒廢未經農業使用而隨意堆放雜物廢置不用
13 之土地，並架有鐵絲網與耕地及外界隔離，顯有不自任耕
14 作之事實，依減租條例第16條第1項及第2項規定，系爭第14
15 4號耕地租約因屬無效。另原告主張登記之耕地面積，未依
16 法扣除徵收及出售予第三人張滿夫之耕地面積，及未依比例
17 減縮得登記之面積，亦與原始租約意旨不符等語，資為答
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、本件不爭執事項（見本院卷一第263-265頁）：

20 (一)50年間系爭673地號土地訂有系爭第130號、第131號耕地租
21 約，系爭第130號承租人為李家金源，承租面積為0.918甲，
22 系爭第131號承租人為李家文、李家春、李家香、李金水，
23 承租面積為1.4052甲，然未劃定承租位置。

24 (二)52年間，系爭673地號土地分割出霄裡段673-1、673-2地號
25 土地。

26 (三)霄裡段673-1地號土地於53年間徵收為國有，復於66年間分
27 割出霄裡段673-6地號，79年間撤銷霄裡段673-6地號土地之
28 徵收，並於80年間返還被告。

29 (四)59年10月間，系爭673地號土地分割出霄裡段673-4、673-5
30 地號土地。

31 (五)59年12月間，系爭第131號租約註銷，並註記「本件租約奉5

01 9. 12. 30地權字第109612號令變更租約轉143、144、145、14
02 6號租約。本租約註銷」，另新增系爭第143、144、145、14
03 6號耕地租約，其中系爭第143號耕地租約承租人為李家春，
04 承租地號包含霄裡段673-內地號、面積0.3063甲，系爭第14
05 4號耕地租約承租人為李家香（即原告父親），承租地號為
06 霄裡段673-內地號、面積0.3663甲，系爭第145號耕地租約
07 承租人為李家文，承租地號為霄裡段673地號、面積0.3663
08 甲，系爭第146號耕地租約承租人為李金水，承租地號為673
09 -內，面積0.3663甲。

10 (六)系爭第143地號耕地租約於60年3月5日終止，吳錦財與張滿
11 夫簽訂系爭147號耕地租約），承租地號包括霄裡段673-4地
12 號，面積0.2791甲，張滿夫於同年購買霄裡段673-4地號土
13 地，系爭第147號耕地租約於74年5月6日依據行政院頒耕地
14 三七五租約清理要點第7條規定逕為註銷。

15 (七)103年間，系爭673地號土地重測後為新興段832地號土地、
16 霄裡段673-1地號土地重測後為新興段827地號土地、霄裡段
17 673-2地號土地重測後為系爭829地號土地、霄裡段673-3地
18 號土地重測後為新興段826地號土地、霄裡段673-4地號土地
19 重測後為新興段831地號土地、霄裡段673-5地號土地重測後
20 為系爭830地號土地、霄裡段673-6地號土地重測後為系爭82
21 8地號土地。

22 四、本院之判斷：

23 (一)霄裡段673-2地號（即系爭829地號）、霄裡段673-5地號
24 （即系爭830地號）土地，應為系爭第144號耕地租約之承租
25 範圍，原告主張兩造間就上開土地存在系爭第144號耕地租
26 約所成立之耕地租約關係，為有理由：

27 1.查，系爭673地號土地上歷年耕地租約登記情形，業經桃
28 園市○○區○○○○○○○○○○○○○○○○000地號土地於35年土
29 地登記總面積為1.4970甲，於38年訂有八竹字第2號三七
30 五租約，訂約面積與系爭673地號面積相同。至50年因出
31 租人買賣土地及承租人分訂租約，變更為系爭第130號、

01 第131號耕地租約，訂約面積分別為0.0918甲、1.4052
02 甲，合計1.1970甲，土地標示均以「673-內」表示承租範
03 圍為該宗土地之一部。至59年，系爭第131號租約分訂出
04 系爭第143號、第144號、第145號、第146號耕地租約，訂
05 約面積依序為0.3063甲、0.3663甲、0.3663甲、0.3663
06 甲，合計為1.4052甲，並均以「673-內」表示承租範圍為
07 該宗土地之一部等情，有桃園市八德區公所109年5月19日
08 桃市德農字第1090017027號函（下稱系爭八德區公所109
09 年5月19日函）暨所檢附之租約登記沿革簡表、八竹字第2
10 號三七五租約、系爭第130號、第131號、第143號、第145
11 號、第146號耕地租約在卷可稽（見本院卷一第151-165
12 頁）。

13 2. 依上開系爭673地號土地歷年租約登記情形可知，50年間
14 所簽訂之系爭第130號及第131號耕地租約所載有關係爭67
15 3地號土地之耕地面積合計為1.4970甲，與38年間簽訂之
16 八竹字第2號三七五租約相同，而59年間自系爭第131號租
17 約分訂出之系爭第143號、第144號、第145號、第146號耕
18 地租約所載有關係爭673地號土地之耕地面積合計為1.405
19 2甲，亦與系爭131號租約所載面積相同，可見系爭第14
20 3、144、145、146號耕地租約並無變更原承租耕地之面
21 積，且1.4052甲相當於13,629.27平方公尺，而59年之系
22 爭673地號土地面積僅有7,236.21平方公尺，有土地登記
23 謄本在卷可參（見本院卷一第47、49頁），與系爭第14
24 3、144、145、146號耕地租約所載有關係爭673地號土地
25 合計承租面積差距甚大，足認上開耕地租約於59年簽訂時
26 有關承租系爭673地號土地之範圍，應與系爭第131號耕地
27 租約相同，係指50年間尚未分割之系爭673地號土地，而
28 非僅限於59年業已分割後之系爭673地號1筆土地。又系爭
29 673地號土地於52年間分割出霄裡段673-1地號、673-2地
30 號土地，另於53年分割出霄裡段673-3地號土地，再於59
31 年分割出霄裡段673-4、673-5地號等情，有系爭673地號

01 土地分割沿革簡表在卷可參（見本院卷一第89頁），並為
02 兩造所不爭執，則系爭673地號土地、霄裡段673-1、673-
03 2、673-3、673-4、673-5地號等6筆土地均應為系爭第130
04 號耕地租約及轉載自系爭131號耕地租約之系爭第143、14
05 4、145、146號耕地租約所約定承租耕地範圍。

06 3.另查，系爭第130號、系爭第143、144、145、146號耕地
07 租約所載耕地地號均為「673-內」，僅所載耕作面積略有
08 不同（合計仍為1.4970甲），然各耕地租約之承租人既均
09 不相同，應認上開耕地租約各為獨立之契約，僅係未將各
10 自承租範圍具體載明，則上開各耕地租約所承租之耕地，
11 應於不超過各自耕地租約所載之面積範圍，以承租人實際
12 耕作之土地作為各耕地租約之範圍。原告主張霄裡段673-
13 2地號（即系爭829地號）、霄裡段673-5地號（即系爭830
14 地號）、霄裡段673-6地號（即系爭828地號），為其實際
15 耕作範圍等情，業經八德區公所租佃委員到場會勘確認屬
16 實，有爭議標的現地會勘記錄及現場照片在卷可參（見租
17 佃爭議調解、調處不成立案卷第29-34頁），復經本院現
18 場履勘確認上開土地確有種稻穀，有本院勘驗筆錄及現場
19 照片在卷可佐（見本院卷一第285-301頁），另參諸原告
20 提出之系爭第130號耕地租約承租人李武麒等5人、系爭第
21 145號耕地租約承租人李傳順等2人及系爭第146號耕地租
22 約承租人李金水出具之分耕協議書（見本院卷二第49-63
23 頁），均就霄裡段673-2地號、霄裡段673-5地號、霄裡段
24 673-6地號土地為原告耕作之土地乙節，並無異議，而被
25 告復未能提出上開土地並非原告實際耕作範圍之任何證
26 據，堪認原告主張霄裡段673-2地號、霄裡段673-5地號、
27 霄裡段673-6地號土地為其實際耕作之範圍等情，應屬可
28 信。再查，霄裡段673-2地號土地（即系爭829地號土地）
29 面積為198.58平方公尺，霄裡段673-5地號土地（即系爭8
30 30地號土地）面積為2,367.48平方公尺，附圖編號828所
31 示土地面積為698.95平方公尺，合計面積為3,265.01平方

01 公尺，未逾系爭144號耕地租約所載承租耕地面積（即0.3
02 663甲，約3,552.81平方公尺），則原告主張霄裡段673-2
03 地號土地（即系爭829地號土地）及霄裡段673-5地號土地
04 （即系爭830地號土地）為系爭第144號耕地租約所承租之
05 耕地，應屬可信。

06 (二)霄裡段673-6地號土地（即系爭828地號土地）於53年間徵收
07 為國有，雖於79年間撤銷徵收並返還土地所有人，然土地已
08 非編定為耕地，其上耕地租約無從回復，原告主張兩造間就
09 上開土地存在系爭第144號耕地租約所成立之耕地租約關
10 係，為無理由：

11 1.按耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用
12 他人之農地者而言，土地法第106條第1項定有明文，所稱
13 農地，參照同條第2項之立法精神，應包括漁地及牧地在
14 內。承租他人之非農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地
15 租用，自無耕地三七五減租條例規定之適用（最高法院88
16 年台上字第1號判例參照）。另按內政部84年11月7日（8
17 4）台內地字第8486256號函（下稱系爭84年函）謂：「說
18 明：……獲致結論如次：『按耕地租用，依土地法第一百
19 零六條規定係以支付地租使用他人之農地為要件，是撤銷
20 徵收之土地，其原訂之耕地三七五租約，如該土地於撤銷
21 徵收後，依法編為耕地且承租人並繳回因徵收原領取之補
22 償費者，准予恢復耕地三七五租約登記，至該土地於撤銷
23 徵收後，如依法編為非耕地者，依內政部七十八年十月二
24 十四日台（78）內地字第七四五三一七號函規定，不再予
25 以恢復耕地三七五租約登記』」（見本院卷一第9頁），
26 該函嗣因內政部於87年8月18日訂頒「撤銷土地徵收作業
27 規定」第4條規定「撤銷徵收後，徵收前原設定之他項權
28 利及耕地租約不予回復，原土地所有權人申請發還其原有
29 土地，應代他項權利人、耕地承租人繳清原受領之價
30 金」，而不再援用，有內政府87年8月18日（87）台內地
31 字第8708382號函在卷可參（見本院卷第5-7頁）。是以，

01 於87年8月18日內政府訂頒「撤銷土地徵收作規定」前，
02 依系爭84年函所示，撤銷土地徵收後，徵收前原存在之耕
03 地三七五租約，僅有在撤銷後依法仍編為耕地時，承租人
04 繳回因徵收原領取之補償費者，始准予恢復耕地三七五租
05 約登記，若依法編為非耕地者，即不再予以恢復耕地三七
06 五租約登記，核與前揭最高法院判例所持「承租他人之非
07 農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地租用，自無耕地三
08 七五減租條例規定之適用」之見解一致，應可採認。

09 2.原告固主張霄裡段673-6地號土地（即系爭828地號土地）
10 亦為其耕作，雖經徵收為國有，然於79年撤銷徵收，並於
11 80年返還予被告父親吳錦財，且當時土地徵收條例尚未施
12 行，故亦應回復耕地租賃關係云云。惟查，霄裡段673-1
13 地號土地於53年間徵收為國有，復於66年間分割出霄裡段
14 673-6地號，79年間撤銷霄裡段673-6地號土地之徵收，並
15 於80年間返還吳錦財等情，雖為兩造所不爭執，然霄裡段
16 673-6地號土地撤銷徵收後，其使用分區為「特定農業
17 區」，使用地類別為「水利用地」，有上開土地登記謄本
18 在卷可稽（見本院一卷第33、第61頁），足見已非耕地，
19 參諸前揭說明，霄裡段673-6地號土地撤銷後既非編定為
20 耕地，其土地上原三七五耕地租約即不再回復。從而，原
21 告主張兩造間就霄裡段673-6地號土地（即系爭828地號土
22 地）存在系爭第144號耕地租約所成立之耕地租約關係，
23 尚屬無據。

24 (三)被告雖抗辯：59年12月簽訂系爭第144 號耕地租約時，系爭
25 637地號土地已分割出霄裡段673-1、673-2、673-3、673-
26 4、673-5地號土地，而霄裡段673-1、673-3地號土地早於53
27 年間徵收為國有，並無可能將上開2筆土地納入耕地租約
28 中，且霄裡段673-4地號土地自系爭673地號土地分割出後，
29 於60年3月登記為系爭第147號耕地租約之租賃土地，承租人
30 為張滿夫，足見受理機關有意區隔霄裡段673-4地號與系爭6
31 73地號土地，故霄裡段673-2、673-5、673-6地號土地並非

01 系爭第144號耕地租約承租之土地云云。惟查：

02 1.系爭144號耕地租約於59年12月簽訂時，系爭673地號土地
03 已分割出霄裡段673-1、673-2、673-3、673-4、673-5地
04 號土地，其中霄裡段673-1、673-3地號土地並經徵收等
05 情，固為原告所不爭執，然系爭第143號、第144號、第14
06 5號、第146號耕地租約均係轉載自系爭第131號耕地租
07 約，且合計承租耕地面積亦與系爭131號耕地租約面積相
08 同，並無變更，業如前述，足見上開耕地租約轉載時，出
09 租人及承租人均無變更承租耕地之範圍，僅係未注意系爭
10 673地號土地於50年以後曾多次辦理分割，而未將分割後
11 之地號記載於耕地租約，以致連霄裡段673-1、673-3地號
12 土地已被徵收為國有而應扣除該部分土地均未察覺，參以
13 桃園市八德區公所函覆本院亦謂：「早期租約登記所需文
14 件、審核、登記、管理等程序已無具體事證可稽，僅能由
15 訂約面積變化及雙方59年租約登記申請書樣態客觀判斷，
16 八竹字第144號等租約之租賃土地標示（地段、地號、面
17 積）顯未增加霄裡段673地號於52年、53年、59年分割產
18 生之新地號，亦未扣除徵收土地之面積，登記情形系與38
19 年、50年時之土地標示相同」、「自變更登記事項可知，
20 當事人申請將租約1分為4（按：指系爭第131號耕地租約
21 分為系爭第143、144、145、146號耕地租約），並沿用原
22 租約全部租賃標的作為新分訂租約之租賃標的。因無檢附
23 土地登記簿謄本之規定，致未能檢核出59年之霄裡段673
24 地號已分割多次且部分業經徵收……本所研判59年八竹字
25 第144號租約之登記，兼具變更與訂立性質；租賃標的轉
26 載自原租約，所載『霄裡673內』即指50年未分割之霄裡
27 段673地號土地」等語，有系爭八德區公所109年5月19日
28 函及同所109年8月13日桃市德農字第1090027928號函在卷
29 可參（見本院卷一第151、226頁），足見59年間訂立之系
30 爭第143、144、145、146號耕地租約所承租之耕地範圍應
31 與系爭第131號耕地租約相同。被告以系爭第144號耕地租

01 約未將分割自系爭673地號之土地登記為承租標的及部分
02 土地已遭徵收為由，抗辯系爭第144號耕地租約之承租範
03 圍僅限於59年之系爭673地號土地云云，尚不足採。

04 2.另查，吳錦財與張滿夫於60年3月間簽訂之系爭第147號耕
05 地租約，其上固載明承租範圍包括霄裡段673-4地號土
06 地，而非以「673-內」之記載標明承租範圍，惟系爭第14
07 7號耕地租約簽訂時間晚於系爭第143、144、145、146號
08 耕地租約簽訂時間，顯然並非系爭第131號耕地租約於59
09 年12月間註銷同時另行簽訂之耕地租約，至多僅能認吳錦
10 財與張滿夫簽訂系爭第147號耕地租約時，已注意到系爭6
11 73地號土地業經多次分割而增加多筆地號及部分土地已遭
12 徵收之情形，而於簽約時詳為載明所承租之土地為自系爭
13 673地號土地分割出之霄裡段673-4地號土地，尚無從認定
14 在此之前簽訂之系爭第143、144、145、146號耕地租約所
15 載「673-內」即限於59年之系爭673地號土地。被告以系
16 爭147號耕地租約已標明承租耕地為霄裡段673-4地號土地
17 為由，推認系爭第144號耕地租約所載「673-內」即為59
18 年之系爭673地號土地云云，尚難採信。

19 (四)被告另抗辯：原告提出之分耕協議書均未詳載分耕協議之內
20 容，不具分耕協議之形式，充其量僅屬各承租人之聲明書，
21 對其無拘束力，且原告並未證明其於李家香死亡後持續獨力
22 耕作，應認其無權請求登記租約云云：

23 1.按確認之訴，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項
24 之存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即當事人適
25 格（最高法院81年度台上字第2825號、96年台上字第2513
26 號判決意旨參照）。另按承租人死亡，由現耕繼承人繼承
27 承租權者；因分割、合併、一部滅失、實施土地重劃、地
28 籍圖重測或其他原因致土地標示變更；耕地之一部經政府
29 機關徵收者，應申請耕地租約變更登記；如有共同繼承或
30 繼承人拋棄繼承權者，應檢附遺產分割協議書或繼承權拋
31 棄證明文件。但非現耕之繼承人未拋棄繼承權且未能按應

01 繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，得由現耕繼承
02 人檢具非現耕繼承人出具之同意書辦理；非現耕繼承人未
03 能出具同意書時，得由現耕繼承人出具切結書，具結如其
04 他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願負法律
05 責任後，辦理耕約變更登記，桃園市耕地租約登記辦法
06 第5條第1項第6款、第7款、第10款及同辦法第6條第5款第
07 2目分別定有明文。

08 2. 查原告主張其對系爭828地號、829地號及830地號土地有
09 耕地租賃關係存在，因被告爭執其權利存在，而提起確認
10 租佃關係存在之訴並請求被告協同辦理系爭第144號耕地
11 租約變更登記，核其請求內容與公同共有遺產之處分無
12 關，且李家香其餘繼承人亦未向被告主張有耕地租賃關係
13 存在，參諸前揭說明，原告提起確認之訴之當事人適格並
14 無欠缺。另參以被告於本院審理時自承原告主張耕地租賃
15 存在之土地均有人耕作，惟無法確認耕作之人等情（見本
16 院卷一第265頁），堪認原告主張李家香死亡後由其獨力
17 持續耕作等情，應屬可信，且依前揭桃園市耕地租約登記
18 辦法之規定，現耕繼承人倘未能取得非現耕繼承人出具之
19 同意書，仍得具結如其他繼承人將來對該承租權之繼承有
20 所爭議時，願負法律責任後，辦理耕約變更登記，並非全
21 體繼承人申請始得辦理租約變更登記，原告既為系爭829
22 地號、830地號土地現耕繼承人，且系爭第144號耕地租約
23 約定之耕地有前揭分割、地籍圖重測、一部經政府機關收
24 及承租土地標示不明確等應變更租約登記之情形，其請求
25 被告協同辦理承租土地範圍變更之登記，亦屬有據。

26 3. 又系爭第130號及系爭第143、144、145、146號耕地租約
27 係各別承租人與吳錦財簽訂之契約，為各自獨立之契約，
28 僅各該耕地租約所載承租範圍就系爭637地號土地部分，
29 未依照各承租人實際耕作範圍及系爭637地號土地分割情
30 形，進一步標示明確耕作範圍，原告提出之系爭第130號
31 耕地租約承租人李武麒等5人、系爭第145號耕地租約承租

01 人李傳順等2人及系爭第146號耕地租約承租人李金水出具
02 之分耕協議書（見本院卷二第49-63頁），其內容僅在表
03 明系爭829、830地號土地為原告實際耕作之範圍之事實，
04 雖無拘束被告之效力，然本院係以系爭第144號耕地租約
05 承租人實際耕作範圍，於未超過上開租約約定之耕作面
06 積，確認系爭第144號耕地租約之實際存在範圍，與原告
07 提出之上開分耕協議書是否具備分耕協議之效力無關。

08 4.從而，被告此部分抗辯，均不足採。

09 (五)被告再抗辯：系爭828地號及新興段832地號土地邊界上有不
10 明建物存在，且其四週存有大片荒廢未經農業使用而隨意堆
11 放雜物廢置不用之土地，並架有鐵絲網與耕地及外界隔離，
12 顯有不自任耕作之事實，依減租條例第16條第1項及第2項
13 規定，系爭144號耕地租約因屬無效云云。惟查，系爭828地
14 號土地上所存在之系爭第144號耕地租約，已於上開土地徵
15 收時消滅，且於撤銷徵收後亦不回復原租約，業如前述，而
16 新興段832地號土地並非系爭144號耕地租約之承租耕地，自
17 均無減租條例第16條第1項、第2項規定之適用。況且，本院
18 會同兩造現場履勘時，系爭828地號及新興段832土地邊界上
19 之鐵皮建物係供放置肥料之用，有現場照片可佐（見本院卷
20 一第第293-297頁），上開鐵皮建物應係為便利耕作所建之
21 農舍，且未發現有大片荒廢未經農業使用而隨意堆放雜物廢
22 置不用之土地，難認有不自認耕作之情形，被告此部分抗
23 辯，不足採認。

24 (六)被告復抗辯：原告主張登記之耕地面積，未依法扣除徵收及
25 出售予張滿夫之耕地面積，及未依比例減縮得登記之面積，
26 亦與原始租約意旨不符云云。惟查，系爭第143、144、145
27 號、146號耕地租約承租系爭673地號土地之面積分別為0.30
28 63甲、0.3663甲、0.3663甲、0.3663甲，合計面積為1.4970
29 甲，然未明確劃分各耕地租約具體承租位置，且系爭673地
30 號土地歷年已有多次分割並經徵收之情形，有部分耕地已無
31 從再為承租之標的，考量上開耕地租約為各自獨立之契約，

01 其契約是否存續或消滅、內容應否變更，均應各自認定，而
02 各耕地租約成立時間距今已數十年，已無從推知各耕地租約
03 簽訂時具體承租位置，僅能以歷年承租人實際耕作範圍作為
04 各耕地租約之承租範圍，則系爭第143號、144、145、146號
05 耕地租約之承租範圍，應於不超過各自租約所載承租之面
06 積，以承租人實際耕作之範圍認定，倘耕作之土地已遭徵收
07 而無從再為承租標的，亦應由該土地實際耕作之人承擔耕地
08 遭徵收之不利益或獲取相關補償。又各耕地租約之承租範圍
09 既以實際耕作範圍為基準，倘張滿夫於60年間購買霄裡段67
10 3-4地號土地上之實際耕作人非張滿夫而另有其人，亦應由
11 實際耕作人向張滿夫主張耕地租賃關係存在，而無所謂土地
12 因徵收或被他人購買，而各耕地租約承租面積應依比例扣除
13 之問題。被告此部分抗辯，亦不足採。

14 五、綜上所述，系爭第143、144、145、146號耕地租約既自系爭
15 第131號耕地租約轉載而來，且承租系爭673地號土地面積合
16 計與系爭第131號耕地租約相同，承租之耕地自應包括系爭6
17 73地號土地自50年以後分割出之土地；系爭673-2地號（即
18 系爭829地號）、霄裡段673-5地號（即系爭830地號）土地
19 既為原告實際耕作之土地，且其為系爭144號耕地租約承租
20 人李家香之繼承人，原告主張兩造間就系爭829地號、830地
21 號土地之系爭第144號耕地租約所成立之耕地租約關係存
22 在，並請求被告協同依上開耕作範圍辦理系爭第144號耕地
23 租約之變更登記，為有理由，應予准許；霄裡段673-5地號
24 （即系爭828地號）土地雖為被告實際耕作之土地，惟於53
25 年間徵收為國有，雖於79年間撤銷徵收並返還土地所有人，
26 然該土地已非編定為耕地，其上耕地租約無從回復，原告主
27 張兩造間就系爭828地號土地之系爭第144號耕地租約所成
28 立之耕地租約關係存在，並請求被告協同依上開耕作範圍辦
29 理系爭144號耕地租約之變更登記，為無理由，應予駁回。

30 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
31 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日

04 民事第一庭 法官 郭俊德

05 以上正本係照原本作成

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日

09 書記官 蕭尹吟