

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 106 年苗簡字第 295 號民事判決

裁判日期：民國 107 年 10 月 05 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決 106 年度苗簡字第 295 號

原告 財團法人謝申伯公○英財團

法定代理人 謝○敏

訴訟代理人 饒○棋律師

張○月律師

被告 謝○登

訴訟代理人 劉○斯律師

謝○焮

上列當事人間租佃爭議事件，本院於 107 年 9 月 18 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落苗栗縣○○鄉○○段 000000 地號土地（面積 3,261 平方公尺）依照耕地三七五減租條例所成立之耕地租賃契約，被告承租範圍為如附圖即苗栗縣竹南地政事務所 107 年 1 月 14 日鑑定圖方案一所示編號 B 部分面積 1,746 平方公尺。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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。

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。

本件兩造之耕地租佃爭議經苗栗縣造橋鄉公所耕地租佃委員會於 106 年 2 月 24 日調解不成立，復經苗栗縣政府耕地租佃委員會於 106 年 3 月 28 日調處不成立，經苗栗縣政府移請本院審理，有苗栗縣政府 106 年 3 月 31 日府地權字第 1060061670 號函在卷可稽（見本院卷第 11 頁）。

是本件起訴合於前開法條規定，合先敘明。

二、原告主張：

（一）坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○000000 地號土地（面積 3,261 平方公尺，下稱系爭土地）為原告所有，兩造前業經苗栗縣造橋鄉公所耕地租佃委員會於 105 年 1 月 7 日調解成立，確認兩造間僅就系爭土地之部分面積 1,746 平方公尺成立耕地三七五租賃契約（下稱耕地租約），其餘部分並無租賃關係，故被告就系爭土地承租面積僅 0.1746 公頃，而非 0.3261 公頃。

（二）兩造前於 56 年 1 月 1 日就包含系爭土地在內之 12 筆土地訂立耕地租約並辦理三七五租約登記（平字第 5 號），原告歷年均依耕地租約記載之承租面積收取租金（除同段 1665 地號土地係收茶租外，其餘均收谷）：70 年至 72 年間之年租谷為 1,610 公斤、茶租為 6.8 台斤，嗣原告於 73 年 8 月 18 日第 6 屆第 8 次董事會決議將同段 741 地號土地收租標準由 9 則降為 11 則後，73 年至 95 年間之每期租谷調整為 513.08 公斤、年租谷調整為 1,026.16 公斤、

茶租為 6.8 台斤，96 年至 104 年間因將每期租谷誤植為 513.18 公斤，故年租谷變更為 1,026.16 公斤、茶租為 6.8 台斤，復因兩造於 105 年 1 月 7 日將承租土地變更為包含系爭土地在內之 9 筆土地，故 105 年、106 年之租金亦隨之變更為每期租谷 282.8 公斤，年租谷 565.6 公斤、茶租 6.8 台斤。

另縱使租金計算錯誤，亦無法證明兩造間就系爭土地在已有書面耕地租約以外之面積有另外成立耕地租約。

- (三) 依行政院農業委員會農業試驗所(下稱農試所)107 年 6 月 28 日函(下稱系爭函文)，如附圖方案一所示編號 B 部分土地可選擇來回耕法或迴轉續耕法，較有利於耕作；反之，方案二所示編號 B 部分係沿著道路，編號 C 部分則無法臨路，且均為狹長形，並不完整，無法就系爭土地整體為有效利用。

故方案一自屬較妥適之方案。

- (四) 被告爭執就系爭土地於 0.1746 公頃以外之其他部分亦成立耕地租約部分，並未依照減租條例第 26 條規定先踐行調解及調處程序，本件自無須實質審究其餘部分是否亦成立耕地租約。

- (五) 並聲明：如主文第 1 項所示。

三、被告抗辯：

- (一) 訴外人即被告之祖父謝○湧前於 35 年間向原告承租 6 筆耕地及 2 筆地，雙方並簽訂耕契約書。

依耕契約書所載，耕地部分面積共計 0.7102 甲(約 6,889 平方公尺)，系爭土地亦包含在內(即耕契約書標示之同段 742 地號土地)，承租面積 0.3725 甲即 0.3613 公頃。

嗣國民政府來臺實施耕地三七五減租政策，租佃雙方配合政策改訂耕地租約即平字第 5 號租約，承租面積大致與 35 年耕契約書相同。

- (二) 依平興野溪整治工程地形圖所示，系爭土地東側緊鄰平興野溪，原坐落於系爭土地上之河堤舊路加計相連接之對外道路，道路總面積約 1,515 平方公尺，足徵當年系爭土地原耕作面積為 3,261 平方公尺，嗣河堤舊路於 38 年間進行拓寬而占據系爭土地約 1,515 平方公尺，致使系爭土地可耕作面積由 3,261 平方公尺減縮為 1,746 平方公尺，故減租條例於 40 年 5 月 25 日施行時，兩造僅就上開 1,746 平方公尺辦理三七五租約登記。

復於 68 年間，河堤舊路因中山高速公路施工不慎，導致無法通行使用而移至系爭土地西側即現今之新道路，造成被告承租之多筆耕地部分遭新道路占據，實際耕作面積因而減少，惟因河堤舊路已不作通行使用，被告在經原告同意下轉至該舊路區域進行整地，並恢復耕作，因被告實際耕作面積於一增、一減下，整體相差不遠，兩造便未進一步變更耕地租賃契約，亦未調動租賃面積與佃租，而係繼續延用舊約下之面積與佃租計算，歷經 30 餘年未變更，且期間每 6 年便需更新租約，原告亦無變更或異議。

嗣兩造因同段 1665 內、1632-7、1632-16 地號土地已非被告實際耕作範圍而產生爭執，經苗栗縣政府耕地租佃委員會於 105 年 1 月 7 日成立調解，雙方協議由被告放棄上開 3 筆土地，並由原告補償被告此部份之損失，就包括系爭土地在內之其餘承租耕地並無變動。故兩造係就系爭土地之全部面積成立三七五耕地租約。

- (三) 倘認兩造僅就系爭土地之部分面積 1,746 平方公尺成立耕地租賃契約，然就其餘部分土地仍成立一般土地租賃契約：

1. 河堤舊路於 68 年間因中山高速公路施工導致無法通行使用，被告復於 69 年間雇工填平舊路區域並進行整地，將該區域恢復作為耕地及進行耕作，隔年原告知悉上情後，便派人協同測量人員至現場進行測繪，並調整佃租，被告即依調整後之佃租繳納租金，原告則繼續讓被告於舊路區域進行耕作而無反對或異議，足證原告已同意被告可就舊路區域整地所增加之耕地進行耕作（即系爭土地於 0.1746 公頃以外之其餘面積），雙方已達成租約之合意，已成立租賃關係。
2. 本件 104 年前歷年、105 年地目為田地之租地，被告所繳納租谷數量分別為 1,027.6、960.04 公斤，惟依據三七五租約田租計算公式計算地目為田地之租地，被告應繳納租谷數量分別為 950.41、882.85 公斤，則分別多繳之 77.19 公斤即為系爭土地於耕地租約登記面積以外漏未登記面積所應繳納之租谷數量，且苗栗縣造橋鄉公所曾於 103 年 8 月 14 日函知兩造辦理租約內容變更登記，當時兩造均認為系爭土地全部面積為耕地租約效力所及，亦徵兩造就系爭土地於登記面積 0.1746 公頃以外之其餘部分土地，亦存有一般土地租賃契約。
3. 此外，原告係將地目為林、旱之土地以田租方式計算，造成雙重繳納租金，亦可證明原告並未依減租條例計算谷租。

（四）如附圖方案一所示編號 A、B 部分土地，因耕地縮短，將導致被告操作農業機具時需頻繁來回折返，造成耕作及機具操作上之困難、不便、油料耗損增加、產值效能減損等問題，亦導致編號 C 部分土地與鄰地相連接部分變得過於窄小、彎曲而難以耕作使用，喪失其經濟效益。

反之，方案二僅造成系爭土地東側外緣內縮，並不影響整體耕地地貌，不會造成農業機具耗損、操作困難之問題；且編號 B、C 部分土地東側緊鄰平興野溪，寬度分別為 7.9、6.5 公尺，左右兩側寬度均足，並無過於狹窄而不堪使用之問題，耕地仍得保有其經濟價值與效益；此外，編號 C 部分土地北側鄰接同段 1632-31、742-2 地號土地，該 2 筆土地現供作連接西側新路通行使用，南側則鄰接被告承租之同段 742-14 號土地，被告同意供原告通行，故編號 C 部分土地南、北均有道路供作進出通行。

故方案二自屬較妥適之方案。

（五）並聲明：原告之訴駁回。

四、系爭土地為原告所有，兩造前就包含系爭土地在內之多筆土地訂立耕地租約並辦理三七五租約登記（平字第 5 號），有系爭土地土地登記第一類謄本、私有耕地租約等為證（見本院卷第 67 頁、200 至 201 頁），且為兩造所不爭，自堪信為真實。

五、本院之判斷

（一）減租條例第 26 條第 1 項規定租佃爭議事件須經調解、調處始得起訴，無非在於保持業主與佃農雙方情感，減少訟累。

如出租人或承租人有數人，其中一人或部分人出席調解、調處程序，已為不同意之表示，縱令全體出席，調解、調處自亦無從成立，則為訴訟便宜起見，應認該租佃爭議事件已踐行調解、調處程序（最高法院 62 年度第 2 次民庭庭推總會決議（二）、89 年度台上字第 670 號判決意旨參照）。

本件調解、調處程序進行中，被告均主張有耕作系爭土地全部，故就系爭土地全部均有耕地租約，有苗栗縣政府耕地租佃委員會調處程序筆錄、苗栗縣造橋鄉公所耕地租佃委員會調解程序筆錄在卷可按（見本院卷第 15 至 16、41、43 頁），故就系爭土地書面之耕地租約記載之 0.1746 公頃以外部分是否存有耕地租約，亦已曾於調解、調處程序中實質討論，依前開決議、判決

意旨，為訴訟便宜起見，應認此部分之租佃爭議事件亦已曾踐行調解、調處程序，無重複踐行之必要，被告自可於本件訴訟據此作為抗辯之理由，並無違反減租條例第 26 條規定之疑慮，合先敘明。

(二) 兩造所訂立之耕地租約，租賃面積應為 0.1746 公頃而非 0.3261 平方公尺，且無一般土地租賃契約關係存在

1. 依照兩造所訂立書面耕地租約之記載（見本院卷第 23 頁），被告承租系爭土地之範圍為 0.1746 公頃；再依兩造於 105 年 1 月 7 日達成調解後所製作之苗栗縣政府耕地租佃委員會證明書及所附租約土地清冊（見本院卷第 21、27 頁）及原告 107 年 1 月 25 日（107）謝○敏字第 6 號函文（見本院卷第 567 至 568 頁）之記載，該次調解係因原告清查地籍資料時，發現有 3 筆土地（同段 1665、1632-7、1632-16 地號）雖訂有耕地租約，但被告並未實際耕作，為求租約土地與實際耕作之土地相符，而向苗栗縣政府申請調解，經調解成立，被告應於原告於 105 年 1 月 14 日補償 33 萬 1,630 元後，放棄上開 3 筆土地之耕作權並辦理終止耕作租約，至於被告承租系爭土地之範圍並無更動，於調解前後均為 0.1746 公頃；

復依苗栗縣造橋鄉公所 107 年 6 月 19 日造橋鄉民字第 1070005398 號函說明二記載：「經查本所造橋段 742-16 地號原分割自造橋段 742 地號，造橋段 742-16 地號僅有平字第 5 號之私有耕地租約。

又私有耕地租約：平字第 5 號租約自民國 37 年 11 月起即已續訂至今。」（見本院卷第 625 頁）；

另被告亦曾於 92 年 1 月 10 日、98 年 1 月 13 日、104 年 1 月 14 日出具承租人自任耕作切結書（見本院卷第 151、157、75 頁），切結就系爭土地之耕作範圍為 0.1746 公頃。

由上開卷內之證據資料，可知兩造就系爭土地所成立之平字第 5 號租約，自 37 年 11 月迄今，被告承租之土地範圍始終均為 0.1746 公頃，未曾有變動，且曾多次切結擔保前開耕作範圍之正確性，迄至本件租佃爭議進行調解、調處、訴訟前，兩造就被告承租系爭土地之範圍未曾發生爭議。

2. 他造於私文書之真正有爭執時，應由舉證人證其真正，民事訴訟法第 357 條定有明文。

被告雖提出有經原告前任管理人謝○芳、謝○清與前任董事謝○華用印之耕契約書（見本院卷第 555 至 558 頁及被告所提苗栗謝氏宗祠沿革誌），惟業經原告否認其形式真正（見本院卷第 589 頁），且該耕契約書既係於 37 年 11 月訂立平字第 5 號耕地租約前之 35 年 11 月 15 日所訂立（見本院卷第 556 頁），自應由後約取代前約，以平字第 5 號耕地租約約定之內容為準。

而被告主張被告於系爭土地耕作面積增減之沿革過程，亦經原告否認其真正（見本院卷第 589 頁），由被告所提野溪整治工程地形圖影本、照片與航照圖（見本院卷第 353 至 357、559 至 562 頁），亦無從證明被告主張之沿革過程為真，且被告前開主張，亦與前述平字第 5 號耕地租約之承租範圍未曾變動之客觀事實不符，顯無可採。

至被告應給付之耕地租金為何，兩造間存有爭議，縱使原告有多收耕地租金之事實，亦可能係計算錯誤所致，無從據此認定兩造間就系爭土地未訂立書面契約之部分亦有耕地租約關係存在。

3. 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第 98 條固有明文。

惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院 17 年上字第 1118 號判例意旨參照）。

兩造所訂書面契約始終明白約定被告承租範圍為 0.1746 公頃，被告所提前開證據亦無從說服本院形成兩造就系爭土地未訂立書面契約部分亦有耕地租約關係存在之心證，則兩造間就系爭土地所訂耕地租約被告承租之範圍，應為 0.1746 公頃，且就其他部分並無耕地租約或一般土地租賃契約關係存在，即堪認定。

（三）被告承租耕地範圍應為如附圖方案一所示 B 部分

1. 依民法第 425 條之 1 第 1 項規定成立法定租賃關係時，若租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第 425 條之 1 第 2 項定有明文。

本件兩造就系爭土地中面積 0.1746 公頃部分已有耕地租約之法律關係存在，然就租賃標的之確切範圍則因未為約定而無法確定承租之土地範圍，此與前開規定土地與房屋所有人因法律規定而擬制租賃關係存在，但因租金數額未為約定而無法確定租金數額之情形類似，則基於相同事物應為相同處理憲法上平等原則之要求，本院自得為法律補充，類推適用民法第 425 條之 1 第 2 項規定，酌定兩造所訂耕地租約被告承租土地之範圍。

2. 本院審酌：

- （1）農試所系爭函文說明四記載：「本案方案二區塊 C 相較方案一較為狹長且寬度較均一之土地較適用來回耕法，且迴轉次數較少，但因屬狹長地形，應注意耕寬與迴轉空間之限制，另區塊 B 之寬度大小差異頗大，應尋求合適耕作機具與方法，方案一之區塊 B 可選用耕作之方式相對較為彈性，區塊 C 雖同樣有土地寬度不一之情形，但寬度上應不至於過於狹長，應可尋求合適之耕作機具與耕作方法。」，且該函附件顯示方案二 B 部分部分區域土地寬度較狹窄、耕作機具迴轉空間過窄，C 部分耕作機具迴轉空間相對較小，反之方案一並無前開缺點，且可選擇之耕作法包括來回耕法與迴轉續耕法，較方案一僅能選擇來回耕法有彈性。

整體評估顯然方案一較方案二有利於耕作，能使土地發揮較大經濟價值。

- （2）被告主張系爭土地耕作範圍之沿革過程已遭原告否認，且依被告所提證據無從證明為真，業如前述，故本院自無從據此而為對被告有利之認定。

則綜合上開因素整體評估，本院認應以附圖方案一較能發揮系爭土地之經濟利用價值，而為可採。

六、綜上所述，被告承租系爭土地之範圍應為 0.1746 公頃，且就逾此範圍之土地兩造並無耕地租約或一般土地租賃契約關係存在，而附圖方案一、二兩相比較，應以方案一較能發揮系爭土地之整體經濟利用價值，故原告請求本院判決如主文第 1 項所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，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 107 年 10 月 5 日

苗栗簡易庭法官 王○毅

以上正本係照原本作成。

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 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 李○靜

中 華 民 國 107 年 10 月 5 日