

黃○○釋憲聲請書

受文者：司法院

主 旨：為因最高法院九十一年度台上字第九〇八號民事確定終局判決，其適用耕地三七五減租條例第五條前段及第二十條規定，抵觸憲法第十五條對人民財產權之保障、第二十三條比例原則、私法自治原則及誠信原則，爰依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定，懇請鈞院大法官惠准予補充解釋，俾公平保障人民受憲法保障之基本權利。

說 明：

一、聲請解釋憲法之目的

- (一)依耕地三七五減租條例第五條前段：「耕地租佃期間，不得少於六年」、及第二十條：「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。」之規定，訂立三七五租約，一期至少六年，其立法精神在於保護真正之弱勢佃農，立意固甚佳。
- (二)惟，不分具體事實，一概適用上開條例條文，機械式地強制一而再、再而三，逕以每期六年予以續約延租，永無止境，形成出租人永無收回自耕之希望，嚴重侵害、剝削出租人受憲法保障之財產權，過度保護承租人，而對出租人之財產權為不當、不必要之限制，十分不合理、不公平。
- (三)因此，懇祈鈞院大法官從憲法層面，對該條例第五條及第二十條之適用，依其立法精神，究係一體適用於任何耕地租約，抑或應視具體個案，而容留有私法自治原則及誠信原則之適用餘地，為補充解釋，俾公平保障人民受憲法保障之基本權利，毋任感荷。

二、疑義之經過與性質及涉及之憲法條文基本原則

(一)疑義之經過：

1、緣起：

聲請人本為中部地區彰化務農子弟，年輕時舉家南移遷居高雄，仍以農作謀生，在異鄉高雄定居多年，揮汗奮鬥，養家活口。聲請人為一圓能自有土地耕種以養老之夢，且活到老，勞動到老，除可自己健身，也可免於年老加重子女生活負擔。聲請人從小到大，為道道地地的農夫，乃以畢生積蓄加上籌資，用以購買本件耕地及其上建物。無奈，卻反而開啟步入法院之端！此一生中唯一的一樁官司，聲請人非常無辜，是聲請人一輩子的大事。

2、訂約付款買地：

於民國七十五年八月十五日，聲請人以時價新台幣(下同)一百三十八萬二千四百六十八元，向相對人張○宗買受取得坐落高雄縣 鄉 段 號土地及其上未保存登記建物(門牌：高雄縣 鄉 村 路 號，嗣門牌整編為：同村 路 巷 弄 號)(附件一)。

3、訟爭之源—訂立租期一年之房地租賃契約：

於七十五年九月八日，聲請人付清價金尾款予張○宗，依約同時點交該買賣標的物土地房屋予聲請人，同時，因張○宗出賣時央求承租一年，期滿必定即予歸還，否則願每日罰違約金，信誓旦旦，博取聲請人之信任，聲請人生性樸實，不疑有他，以為是單純一年租約，乃同意簽立土地房屋租賃契約書，將該土地房屋出租予相對人，租期一年，即租期自七十五年九月八日起

至七十六年九月七日止，租期屆滿相對人應即搬遷，如有遲延，每逾一日應給付違約金二千元（附件二）。

4、後來再訂三次各一年期租約：

(1)於七十六年九月七日租期屆滿，相對人又央求只再承租一年，期滿一定返還予聲請人，雙方再簽立土地房屋租賃契約書，租期一年，即租期自七十六年九月八日起至七十七年九月七日止，逾期違約金同右（附件三）。

(2)於七十七年九月七日租期屆滿，相對人又再央求承租一年，到期一定會返還予聲請人，雙方再簽立土地房屋租賃契約書，租期一年，即租期自七十七年九月八日起至七十八年九月七日止，逾期違約金約定同右（附件四）。

(3)於七十八年九月七日租期期滿後，聲請人本不願再出租，亟欲收回自耕，但禁不起相對人央求最後再承租一年，租期屆滿誓必返還房地予聲請人，聲請人信其言，雙方卒於七十八年十月十日最後一次再簽立土地房屋租賃契約書，租期一年，即租期自七十八年十月十日起至七十九年十月十日止，逾期違約金同右（附件五）。

5、收回自耕夢碎：

(1)聲請人買了地卻一直未能躬耕田畝，已引為憾事，故終毅然一再表達不同意於七十九年十月十日租期屆滿時續予出租，請求返還土地房屋（附件六），但竟遭承租人張○宗違約，拒絕歸還土地房屋予聲請人。

(2)八十年三月二十二日，聲請人正式向高雄縣大寮鄉調解委員會申請調解交還房地，未達成調解。大寮

鄉公所旋就本件租賃契約書是否適用耕地三七五減租條例發生疑義，申請釋示。另臺灣高雄地方法院八十年四月十七日八十年度訴字第一三八號民事判決則遽認為未經租佃調解，起訴交還房地為不合法云云。

(3)張○宗食言，反而於八十三年七月七日向高雄縣大寮鄉公所耕地租佃委員會申請調解續訂三七五租約，聲請人不同意續約，主張收回。因調解、調處不成立，移送法院。

(4)案經臺灣高雄地方法院八十四年八月二十五日八十三年度訴字第一九二三號民事判決駁回張○宗之訴，但，歷經多年訴訟，終以臺灣高等法院高雄分院九十年度上更（三）字第二號、最高法院九十一年度台上字第九○八號確定民事判決，逕認為依耕地三七五減租條例第五條：「耕地租佃期間，不得少於六年」之規定，本件於第一次七十五年九月八日所訂租賃契約書，應延長至八十一年九月七日共六年一期、並自八十一年九月八日依法再延至八十七年九月七日止共六年一期、再自八十七年九月八日起延至九十三年九月七日止共六年一期。全案民事判決確定。嗣經聲請再審亦無果（附件七）。

(二)疑義之性質：

- 1、按耕地三七五減租條例第五條前段：「耕地租佃期間，不得少於六年」、及第二十條：「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。」之規定，強制租約一期至少六年，其立法精神應在於保護真正之弱勢佃農，如果，

承租人並非弱勢佃農而一概適用上開條文規定，並解釋上開法條為強制硬性一而再、再而三予以每次一期六年延租續約，顯然形同無限期嚴重剝奪出租人受憲法保障之財產權（所有權之使用權能之完整性及租賃物返還請求權之行使），流於過度保護承租人，而對出租人之財產權為不必要之限制，甚不公平，實質上乃抵觸憲法第二十三條比例原則。聲請人相較於張○宗，聲請人成為二等公民，財產權受到不平等之差別待遇。

- 2、本件，重點在於承租人乃原耕地之出賣人，並非真正之弱勢佃農之情況，故，該條例第五條及第二十條之適用，應否受到私法自治原則及誠信原則等憲法基本原則之限制，即非毫無疑義，應值深究。
- 3、為此，懇祈鈞院大法官從憲法公平保障人民財產權之層面，對該條例第五條及第二十條之適用，究係一體適用於任何耕地租約，抑或視具體個案，而應有私法自治原則及誠信原則之適用，為補充解釋，俾公平保障人民受憲法保障之基本權利。

三、聲請解釋憲法之理由及聲請人對本案所持之立場與見解

（一）憲法第二十三條比例原則：

- 1、人民財產權之保障，應予以平等待遇。本件就承租人之承租權，以及出租人之所有權使用權能與租賃物返還請求權，二者間應如何限制以符合憲法第二十三條之精神？
- 2、本件承租人本為地主即出賣人，以其一己之私利，請求訂立一年期租約，約定一年後歸還，白紙黑字（附件二租賃契約書參照），豈能不重然諾！

- 3、本件出租人（承買人）即聲請人，當時好心同意出租一年（附件二租賃契約書參照），一年期滿後，其租賃物返還請求權及所有物返還請求權，何以必須不受保護！何以必須受到限制！此限制有合乎憲法第二十三條所列「妨止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序、增進公共利益」任何一項之必要性？如果人人可以講話不算話，白紙黑字不算數，那才無法維持社會生活秩序。
- 4、本件最高法院及高雄高分院之確定判決對於承租人張○宗顯然過度保護，不公平、不合理、沒有社會生活之正義。聲請人認為該確定判決過度擴張解釋適用耕地三七五減租條例第五條及第二十條之規定，對於聲請人之財產權造成不必要之限制，過於縱容張○宗之悔約違約行為，使得張○宗竟誤認不必為其違約行為負責，反而執意鑽法律縫隙，不當過度援用耕地三七五減租條例作為其保護傘，意圖永遠不必返還房地，敗壞善良風氣，對聲請人非常不公平！該確定判決實有牴觸憲法第二十三條必要性之比例原則。

（二）私法自治原則：

- 1、耕地三七五減租條例制定公布於民國四十年六月七日，有其歷史生活背景，當時之社會固存有需受該條例保護之弱勢佃農，惟，經過三十幾年後，時過境遷，其保護承租人之程度，即應予以適度調整，應適度予以承認私法自治原則，乃為規範租賃契約當事人雙方權義之基本原則。
- 2、本件訂約之始，雙方契約當事人之真意，即在於訂立一年期之租約，白紙黑字，不容抹煞（否則，聲請人

豈非遭受惡意訛詐！)，第一次一年期租約訂於七十五年九月八日，最後一次即第四次一年期租約訂於七十八年十月十日，此雙方當事人之合意約定法律行為，即租期只有一年之私法自治行為，應受到法秩序之尊重。

(三)誠信原則：

人而無信，不知其可？誠實信用原則，此為帝王條款，乃法之根本精神與價值所在。本件自始即無訂立三七五租約之合意（附件八筆錄，併請參見附件二至五租約），僅是一年期之租約，聲請人亦是信其如此，方肯承買後與出賣人訂立一年期租約。租約雙方之誠信約定（即一年期租約），方足為本件之最高指導原則，而不是不顧一切地執著於「以六年為一期」、「期滿強制再以六年為一期續租」的形式法概念，完全無體察蒼蒼眾生的血汗人生。是故，本件依誠信原則，應排斥上開條例條文每次一期六年續約（無止境）的解釋與適用。

四、景仰 鈞院大法官，為眾望所歸的大法學家，公平正義的化身。聲請人從五十歲買地，到現在已年邁六十五歲老人，將心比心，膽請捐棄最高法院確定判決之成見，對本件釋憲聲請，容為補充解釋如右三所述，以昭公理，以行正道，以正民心，法治精神，終臻落實。

五、附件

附件一：買賣契約書及土地登記謄本、房屋稅單各一件。

附件二至五：租賃契約書共四件。

附件六：存證信函二件。

附件七：1、最高法院九十一年度台上字第九〇八號民事判決、2、臺灣高等法院高雄分院九十年度上更(三)

字第二號民事判決、3、臺灣高雄地方法院八十三年
度訴字第一九二三號民事判決、4、臺灣高雄地
方法院八十年度訴字第一三八號民事裁定、5、最
高法院九十一年度台再字第四七號民事判決、6、
最高法院八十六年度台上字第八六號民事判決、7、
最高法院八十六年度台上字第八七號民事裁定、8、
最高法院八十七年度台上字第二九五八號民事判
決、9、最高法院八十九年度台上字第二七四三號
民事判決、10、臺灣高等法院高雄分院八十四年
度上字第五二四號民事判決、11、臺灣高等法院高
雄分院八十六年度上更（一）字第二六號民事判
決、12、臺灣高等法院高雄分院八十八年度上更（二）
字第九號民事判決各一件。

附件八：法院言詞辯論筆錄一件。（以上均影本）

聲請人：黃 ○ ○

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 十 日

（附件七之一）

最高法院民事判決

九十一年度台上字第九〇八號

上 訴 人 黃 ○ ○ 住（略）

訴訟代理人 李 昆 南 律師

尤 秀 鈴 律師

被 上 訴 人 張 ○ ○ 住（略）

上當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國九十年十二月二十六日臺灣高等法院高雄分院更審判決（九十年度上更（三）字第二號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國七十五年九月八日，就坐落高雄縣鄉段號土地（下稱系爭土地）及其地上建物門牌號碼高雄縣鄉村路巷弄號（原門牌號碼為路號）平房（農舍）二間訂立租約，租期一年，年租金以每台分土地蓬萊稻穀一千二百台斤計算共計一千五百零八台斤，折算現金為新台幣（下同）一萬元。依耕地三七五減租條例第五條之規定，該租約期限應延長為六年，至八十一年九月七日期滿，屆期伊仍繼續耕作，上訴人亦繼續收受租金，兩造間之租佃關係應仍存在；且伊仰賴耕作系爭土地維生，上訴人如收回系爭土地，伊將失家庭生活依據，上訴人不得收回。茲第一、二期各六年之耕地租約先後於八十一年九月七日、八十七年九月七日屆滿，上訴人迄仍拒絕辦理租約登記等情，求為命上訴人就系爭土地會同伊向高雄縣政府訂立租佃期間自八十七年九月八日起至九十三年九月七日止之租約登記之判決（被上訴人原請求上訴人就系爭土地及上開房屋辦理租期自八十一年九月八日至八十七年九月七日之租約登記，嗣於原審變更租佃期間如上，其中請求辦理房屋租約登記部分，業經原審駁回其訴確定）。

上訴人則以：系爭土地原係被上訴人所有，出售與伊後，即央求伊出租，兩造遂訂立租約，租期一年，每年換約一次，伊收受租金至七十九年十月十日止，其後即向被上訴人表示不再續租，請求被上訴人返還土地，自無會同被上訴人辦理租約登記之義務等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據結果，以：被上訴人以自任耕作為目的，於七十五年九月八日就系爭土地（地目田）與上訴人訂立一年期租約，約定年租金按每台分土地蓬萊稻穀一千二百台斤計算共計一千五百零八台斤，折算現金一萬元之事實，為兩造所不爭，核屬耕地租

用契約，應有耕地三七五減租條例之適用。依該條例第五條之強制規定，耕地租佃期間至少應為六年，故兩造於七十五年九月八日所訂租約，應延長至八十一年九月七日止。兩造雖於七十六年、七十七年、七十八年間分別就系爭耕地訂立租期一年之租約，惟原耕地租約既繼續有效，上開另訂之租約，應為原訂租約之效力所及。次按耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，同條例第二十條定有明文。故租約期滿，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅。被上訴人於八十一年九月七日租期屆滿後，仍繼續耕作迄今，有續租之事實，上訴人並收受被上訴人繳付之八十一年九月八日至八十三年九月七日止之二年租金共二萬元；另八十三年九月八日至九十一年九月七日止之每年租金，除八十八年九月八日至八十九年九月七日之租金為上訴人收受外，餘均由被上訴人依法提存，有提存書、匯票匯費計數單、匯票執據及掛號郵件收件回執附卷為憑。是兩造間之租佃關係仍繼續存在，不因上訴人拒絕續訂租約，而受影響，兩造間租佃契約期間應自八十一年九月八日起依法延至八十七年九月七日止，再自八十七年九月八日起延至九十三年九月七日止。又被上訴人因上訴人拒絕受領租金，而依法提存租賃契約所定之租金，並無違背債務本旨可言。被上訴人以匯票郵寄八十一年九月八日至八十三年九月七日止租金，既為上訴人受領，上訴人稱係以受領違約金之意思收受云云，顯不足採；另被上訴人並無積欠地租達二年總額情事，上訴人以九十年五月十七日答辯狀表示終止租約，亦不生效力。再按耕地租約期滿時，出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，出租人不得收回自耕；惟出租人不能維持其一家生活時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處，耕地三七五減租條例第十九條第一項第三款、第四項規定甚明。依司法院釋字第一二八號解釋：「行政機關就耕地三七五減租條例第十九條所為耕地准

否收回自耕之核定與調處，出租人、承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟。」該條所生爭議（包括同條第一項、第四項），應由行政機關受理，出租人未向該管行政機關申請收回耕地時，或申請收回耕地在該管縣市政府核准之前，其耕地租賃關係，難謂已消滅。本件高雄縣政府耕地租佃委員會並未依該條例第十九條規定為核定，在上訴人向該管行政機關申請收回系爭耕地並經核准前，兩造之耕地租賃關係難謂不存在，被上訴人自得訴請辦理租約登記。且本件耕地租約成立於八十九年一月四日前，無農業發展條例第二十條規定之適用，上訴人稱依該條規定，本件不適用耕地三七五減租條例云云，亦無可採。從而，被上訴人依耕地三七五減租條例第六條第一項規定，請求上訴人就系爭土地會同辦理租期自八十七年九月八日至九十三年九月七日止之耕地租約登記，自無不合，應予准許，為其心證之所由得。因依被上訴人變更之聲明，就系爭土地部分為其勝訴之判決，經核於法並無違誤。

按耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，同條例第二十條定有明文。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦不因租期屆滿而當然消滅。又耕地租約期滿，若因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，出租人不得收回自耕；惟出租人若亦不能維持其一家生活時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處，同條例第十九條第一項第三款、第四項亦有明定；依司法院釋字第一二八號解釋，行政機關就耕地三七五減租條例第十九條所為耕地准否收回自耕之核定與調處，出租人、承租人如有不服，應循行政訟爭程序請求救濟。故租期屆滿，如承租人願繼續承租，在出租人依耕地三七五減租條例第十九條第一項規定申請收回自耕，並經該管行政機關核准前，其耕地租賃關係，尚難謂為已消滅。本件被上訴人於兩造原訂租約期滿後，繼續耕作耕地，支付租金等情，

為原審確定之事實；而上訴人主張收回耕地自耕，被上訴人指此將致其失去家庭生活依據，則上訴人得否收回自耕，應屬上述耕地三七五減租條例第十九條所定之爭議。原審因該爭議未經該管行政機關調處、核定，准上訴人收回，而認兩造間之租佃關係仍繼續存在，於法自無違誤。且原審並非就兩造上開爭議，判定上訴人不得收回土地，上訴人陳稱租期屆滿，伊即得收回土地，至於是否不准收回，屬行政機關之權限，原審准予續租，顯違背上述司法院解釋云云，自非可採。再關於言詞辯論所定程式之遵守，專以筆錄證之。被上訴人係於原審最後言詞辯論期日前提出九十年十月十一日之提存書，並於該言詞辯論期日提出郵寄租金之收件回執；依該言詞辯論筆錄記載，審判長當庭勘驗收件回執，並提示證據徵詢兩造意見，則原審將上開書證採為判決基礎，並無瑕疵。上訴論旨，指原審未提示上開文書，並就原審取捨證據、解釋契約，認定被上訴人已按原定租金額支付或提存租金，未積欠地租達二年總額等事實之職權行使，指摘其為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 一 年 五 月 十 日
(本聲請書其餘附件略)