

張○○釋憲聲請狀

聲請人因租佃爭議事件，謹依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款及第八條第一項之規定，聲請解釋憲法，並將有關事項敘明如左。

壹、聲請解釋憲法之目的

為聲請人因有關租佃爭議事件，經最高法院九十年度台上字第二二三六號裁定（見附件一）、臺灣高等法院臺中分院八十九年度上字第一八〇號判決（見附件二）、臺灣臺中地方法院八十八年度訴字第一二一〇號民事判決（見附件三），所引之民事訴訟法第四百六十八條及耕地三七五減租條例發生牴觸憲法第七條、第十五條、第十六條及第二十三條之疑義，爰依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款聲請解釋，並宣告耕地三七五減租條例違憲而無效。

貳、疑義之性質與經過及涉及之憲法條文

緣聲請人所有坐落於台中縣 鄉 段 段第

地號等二筆土地（下稱系爭土地），受不合理之耕地三七五減租條例所束縛，於四十幾年間與原承租人張○德簽立租約，詎原承租人張○德死亡後歷經十餘年，至八十六年六月間始有所謂之繼承人廖○出面申請續約登記，當時聲請人曾依法表示異議後，未幾於同年九月間，竟又出現「廖○等九人」欲就系爭土地申請變更登記，嗣於八十七年十月間又出現廖○峰為承租人，欲就系爭土地申請變更登記，聲請人乃以承租人有違法轉租、耕地租約有無效等事由提起返還耕地之訴訟，惟仍遭第一審、第二審、第三審法院裁判駁回，然其理由中所引之民事訴訟法第四百六十八條及耕地三七五減租條例發生牴觸憲法第七條、第十五條、第十六條及第二十三條之疑義，故聲請人爰依司法院大法官審理案

件法第五條第一項第二款之規定，聲請司法院大法官就上述牴觸憲法之疑義予以解釋，俾聲請人所受之不法侵害得獲救濟。

參、聲請解釋憲法之理由及聲請人對本案所持之立場及見解

一、關於民事訴訟法部分

經查聲請人於第三審之上訴理由狀中確係逐項具體說明第二審判決有何違背法令之處（見附件四），縱認上訴無理由，最高法院亦應於判決理由中具體說明其法律上無理由之依據為何，始能令上訴人誠心甘服，詎最高法院竟無視於前開（附件四）所載各項具體理由之存在，竟以：上訴人對於第二審判決之違背法令未具體指摘如何不適用法規，或所適用法規不當，其上訴難認已符合法定程序云云，率而以裁定駁回本件上訴，顯有侵害憲法第十六條保障人民合法訴訟權之違憲。

二、關於三七五減租條例部分

（一）按憲法第十五條明定人民之財產權應予保障，又於同法第二十三條規定，憲法所列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。所以國家應竭盡能力對人民之財產予以保障與維護，在制定法律時，必以保障人民財產權為原則，而以限制人民財產權為例外。而且國家欲限制人民之財產權時，依我國憲法第二十三條規定，不僅須以法律為之，且必須符合「比例原則」之要件，如欠缺比例原則之必要性要件時，即不得就人民財產權予以不當之限制，已為限制者亦應解除其限制，方始符合憲法保障人民財產權之規定。

（二）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，……依前項第五款規定終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償……」耕地三

七五減租條例第十七條定有明文。惟查前開法條之規定，不當限制聲請人合法合理使用系爭土地之權限，顯有違憲之嫌，茲說明如下：

地主與佃農之租稅上之不平等，有違憲法所定保障財產權之意旨：

- 1、本件聲請人為耕地三七五減租條例之出租人，其先祖辛勤勞苦，始攢得田地基業，惟因政府扶植自耕農之政策，使得聲請人及其他地主必須受不合理之耕地三七五減租條例所束縛，被迫與承租人簽立租約，承租人(按事實上現今台灣社會經濟進步，已無所謂佃農，絕大部分耕地之承租人乃係繼承而來，當初扶植自耕農之政策，實已失去其意義。)每年僅需繳納甚少之租金，即可一代傳一代維持租約之存在，而等待坐領補償金，平白享受地主之辛勞成果，反觀於地主部分，每年需繳納地價稅，而此地價稅之徵收往往數十倍於租賃耕地租金所得，造成地主每年不唯未從所有之土地作有利之經濟利用取得利益，反而每擁有其所有權一年，即要多賠付稅金，舉例而言：地主可能自該土地承租人處取得租金每年僅為稻穀二百五十九台斤(折合新台幣為二千五百九十元)，但卻得支付行政機關之地價稅高達四萬零八百三十元，兩者相差十六倍左右，其不合理處，不言可喻(最高行政法院九十一年度判字第八七五號判決之事例)。
- 2、另地主倘欲以耕地三七五減租條例第十七條第一項終止租約，尚需依同條第二項支付相當之補償金，然地主是否有資力支付承租人如此高之代價？又不願捨棄先祖之基業之情形下，甚在有遺產繼承時，繼承人

繼承時亦要支付巨額之遺產稅，無力繳納時，亦需受政府罰鍰及強制執行；是聲請人（連同後代）一輩子均僅空持有一紙土地權狀而已，並無法從系爭土地上獲得任何實質上利益。於此於情、理而言，對於聲請人等地主實甚為不公不義，是本件具體情形觀之，事實上亦形同違反憲法第十五條所定，侵害憲法保障人民財產權之基本權利。

(三)應廢止耕地三七五減租條例，重新回歸適用民法基本法理，方符現代法治國所應有之法制：

1、當初訂立耕地三七五減租條例因保護佃農之立法理由，已不存在

現今台灣農業之生產僅佔國家生產總額比率，微乎其微。且就個人而言，光靠種田所得欲以養活一家大小，簡直天方夜譚。而眾所皆知所謂「佃農」者，有多少人是實際專職從事農事生產？甚多之「佃農」年收入遠遠超過「地主」，此一情形比比皆是，惟僅主政者抱著掩耳盜鈴之心態，視而不見。而當初制定耕地三七五減租條例「保護佃農」之立法理由，早已蕩然無存，故在相關利益權衡考量上，應非立於「地主剝削佃農」之立場去思考，而應回歸至「出租人」與「承租人」基本層面上去權衡雙方之利害，始稱公允。

2、相關規定疊床架屋，適用上致生疑義

現行耕地租賃制度，除耕地三七五減租條例及相關配套行政規則、辦法外，另有土地法及民法等相關法令規定，層層疊疊，於適用上滋生疑義。然承上所言，耕地三七五減租條例之立法理由既已隨時移勢轉而消失，即應回歸「出租人與承租人」之租賃關係去權

衡雙方之利害得失，故耕地三七五減租條例側重保護佃農之相關規定，應予廢除。使雙方之利益考量應回歸於租賃私法契約關係，而土地法、民法等相關耕地租約即係平衡租賃雙方之利益所為之規定，甚為妥適，耕地三七五減租條例自無存在之必要。耕地三七五減租條例已無存在之必要，而眾多之地主已為政府之「德政」犧牲付出近半世紀，孰來補償地主之損失？所求無幾，但求廢止此一不合時宜之條例，重新回歸適用民法基本法理，方符現代法治國所應有之法制。

三、綜上所陳，國家一方面以耕地三七五減租條例不當限制聲請人合理使用所屬之系爭土地，致其所有權空洞化，另一方面卻又因聲請人擁有系爭土地，受限於第十七條之規定，無法隨意自行收回利用，此已明顯違反憲法第二十三條、第十五條規定，是請司法院大法官對於耕地三七五減租條例予以宣告違憲，以維權益，並彰法信，無任感禱。

肆、

附件一：臺灣臺中地方法院八十八年度訴字第一二一〇號民事判決影本一份。

附件二：臺灣高等法院臺中分院八十九年度上字第一八〇號民事判決影本一份。

附件三：最高法院九〇年度台上字第二二三六號民事裁定影本一份。

附件四：上訴理由狀影本一份。

謹 呈

司 法 院 公 鑒

具狀人 張 ○ ○

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 十 八 日

(附件二)

臺灣高等法院臺中分院民事判決

八十九年度上字第一八〇號

上訴人 張 ○ ○ 住(略)

訴訟代理人 黃 幼 蘭 律師

張 皓 律師

複代理人 羅 豐 胤 律師

陳 小 華

被上訴人 廖 ○ ○ 住(略)

廖 ○ 住(略)

上當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十九年一月十日臺灣臺中地方法院八十八年度訴字第一二一〇號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

甲、上訴人方面：

一、聲明：求為判決：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人等應將坐落台中縣 鄉 段 段

號土地交還上訴人。

(三)上訴人願供擔保請准宣告假執行。

(四)第一、二審訴訟費用由被上訴人等負擔。

二、陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

(一)原審認為上訴人不能證明被上訴人之被繼承人廖○德於民國(下同)五十九年在系爭土地上所搭蓋之房屋是否違

反農用目的，故難認被上訴人有不自任耕作之情事。惟：就「被上訴人之被繼承人因在系爭土地上搭蓋房屋，導致系爭租約無效」一事，上訴人應負之舉證責任應為系爭房屋之存在，而此點既經被上訴人自認在卷，則舉證責任即為轉換，應再由被上訴人舉證證明系爭房屋並未違反農用目的，並非繼續由上訴人證明該房屋違反農用目的，原審就舉證責任之認定顯有違誤。換言之，本件原承租人廖○德既於五十九年於系爭土地搭蓋房屋，系爭租約即因廖○德未自任耕作而於當時業已無效，此由嗣後廖○德於七十五年死亡，完全未有任何繼承人出面主張就系爭租約為變更登記可證。

(二)系爭租約復因有轉租情事而同為無效之原因：

- 1、本件原承租人廖○德於七十五年死亡，完全未有任何繼承人出面主張就系爭租約為變更登記，可證系爭租約早已無效。詎料，時經十一年，即八十六年六月竟出現被上訴人廖○欲就系爭土地申請變更登記，當時經上訴人依法表示異議後，未幾於同年九月，竟又出現所謂「廖○等九人」欲就系爭土地申請變更登記，嗣再經上訴人依法表示異議後，八十七年十月，又出現以被上訴人廖○峰為承租人，欲就系爭土地申請變更登記，觀諸上開申請名義人一再變更，此間顯有轉租情事，系爭租約亦因而無效。
- 2、再者，就被上訴人廖○峰而言，倘若上訴人在第一次廖○申請變更登記時未為異議，則現今承租人已為廖○，被上訴人廖○峰絕無以承租人身分申請變更登記之可能，由此更足見被上訴人廖○峰就系爭土地確實

無承租之權利，其事後加入申請人行列，顯然係見有機可乘而為之。

(三)上訴人並未收受租金，縱有收受，亦屬土地遭無權占用之損害賠償，並不當然使無效之契約變成有效，最高法院就此亦著有見解：

- 1、上訴人於原審業已說明，由於事隔已久，上訴人年紀亦大，不復記得是否曾向榮○碾米廠收受被上訴人方面所繳交的所謂之租金。又即便上訴人曾經收受，因為系爭租約於五十九年已因被上訴人之被繼承人廖○德於系爭土地上搭蓋房屋而無效，上訴人所收受之款項乃系爭土地於租約無效後，仍遭被上訴人無權占用而收取之損害賠償。
- 2、詳言之，上訴人土地既遭無權占用，向被上訴人請求返還土地又遭拒絕，則上訴人為保障自身權利，可收之損害賠償當然就先為收取，此乃人情之常。詎原審竟將之解釋成收受租金，則依原審之見，豈非要求一般人民若土地遭人無權占用，也必須先讓人白白占用，絕不可基於損害賠償之意思收受任何金錢，否則將被認定為收受租金而無法收回土地，原審之謬誤由此顯見。
- 3、更有進者，如前所述，系爭租約於五十九年因原承租人廖○德（被上訴人之被繼承人）於系爭土地上搭蓋房屋而無效，依照最高法院八十八年度台上字第一二七號民事判決：「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十六條第一、二項定有明文。所

謂『不自任耕作』，兼指轉租及將租地借與他人使用，或承租人自己未將租賃物供耕作使用，而擅自變更用途者而言，如承租人以承租之耕地建築房屋或供其他非耕作之使用，均應解為非自任耕作。……復按『承租人應自任耕作』，係強制規定……即令被上訴人繼續收取租金，亦不能謂租約仍有效存在。又耕地租約之無效與租約之終止不同，耕地三七五減租條例第十六條第二項所謂原訂租約無效，係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，租賃關係因而消滅而言。上訴人所謂，被上訴人未終止租約，伊經告知後即回復原狀，不得請求收回土地云云，要非可採。」（見附件一）因此，縱退萬步言，認上訴人上開收取行為即為收取租金之行為，揆諸前揭最高法院見解，亦無從使已經無效之系爭契約成為有效，詳言之，系爭契約確實於五十九年已經無效，至為昭然。

(四)原審就耕地三七五減租條例第六條之「三七五租約之要式性規定」之認定，亦有所違誤：

- 1、耕地三七五減租條例第六條規定：「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。前項登記辦法，由省（市）政府擬訂，報請行政院核定之。」該條文第一項即為三七五租約要式性之規定，而根據第二項，台灣省政府即訂立「台灣省耕地租約登記辦法」，該辦法第四條第一項第三款則規定：「承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者，應申請租約變更登記。」詳言之，三七五租約所要求之要式性，自包括原承租

人過世，繼承人繼承租約之情形。是故，本件系爭土地原承租人廖○德於七十五年死亡，歷經十一年，至八十六年始有所謂之繼承人（被上訴人）出面申請續約登記，則耕地租約既為要式契約，系爭租約在此十一年中早已因欠缺要式行為而無效，被上訴人殊無再對無效之契約申請續約之理，至為灼然。然原審竟認三七五租約之要式性規定並不包括繼承之情形，其違誤不言可喻。

2、復有進者，上訴人於本件所主張系爭租約要式性之欠缺，並非僅限於原承租人廖○德死後，被上訴人欲繼承原租約此段期間，而係尚包括廖○德仍在世時，四十四年台中縣政府收回系爭租約之書面，爾後在廖○德過世前，雙方亦未再訂立任何租約之情形。易言之，即便在廖○德尚在世時，系爭租約亦早因欠缺要式性而無效，原審未慮及此，同屬違誤。

(五)按「人民之生存權、工作權及財產權應予保障。」憲法第十五條定有明文。本件上訴人為耕地三七五減租條例之出租人，其先祖辛勤勞苦，始攢得田地基業，惟因政府扶植自耕農之政策，使得上訴人及其他地主必須受不合理之耕地三七五減租條例所束縛，被迫與承租人簽立租約，承租人（按事實上現今台灣社會經濟進步，已無所謂佃農，絕大部分耕地之承租人乃係繼承而來，當初扶植自耕農之政策，實已失去其意義）每年僅需繳納甚少之租金，即可一代傳一代維持租約之存在，等待一旦地主欲終止租約，即可坐領補償金，平白享受地主之辛勞成果。惟，反觀上訴人，則因受耕地三七五減租條例無限期之限制，不僅無法合理加以利用系爭土地，甚至仍

須按期繳納稅捐，可謂只有義務而無權利，此對於地主實難謂公平。

(六)再者，地主倘欲以耕地三七五減租條例第十七條第一項終止租約，尚須依同條第二項支付相當之補償金，然地主是否均有資力支付承租人如此高之代價？若上訴人不願捨棄先祖之基業，又無法支付高額補償金，勢將造成如租佃土地雖已變更為住宅區仍須作為農用使用等等之窘境，從而上訴人及其他地主之所有權已為空洞化，土地權狀與廢紙無異，實與「地盡其利」之理想相違。

(七)此外，即便被上訴人確有支付所謂之租金予上訴人，然以被上訴人所主張之租金數額，與上訴人先前因系爭土地所繳納之龐大繼承稅，及爾後每年所繳交之高額地價稅相較，該租金可謂杯水車薪，相當微薄。是上訴人（甚至包括上訴人之後代）一輩子均僅空持有一紙土地權狀，並無法從系爭土地上獲得任何實質利益，而一切均源於耕地三七五減租條例無理之束縛。

(八)「被上訴人之被繼承人廖○德於五十九年在系爭土地上所蓋之房屋是否違反農用」之舉證責任（若違反農用，系爭租約於當時業已無效）：

- 1、原審認為上訴人不能證明被上訴人之被繼承人廖○德，於五十九年在系爭土地上所搭蓋之房屋是否違反農用目的，故難認被上訴人有不自任耕作之情事云云。
- 2、惟就「被上訴人之被繼承人因在系爭土地上搭蓋房屋，導致系爭租約無效」一事，上訴人應負之舉證責任應為系爭房屋之存在，而此點既經被上訴人於原審自認在卷，則舉證責任即為轉換，應再由被上訴人舉證證明系爭房屋並未違反農用目的，並非繼續由上訴人證

明該房屋違反農用目的，原審就舉證責任之認定顯有違誤。

- 3、換言之，本件原承租人廖○德既於五十九年於系爭土地搭蓋房屋，系爭租約即因廖○德未任耕作而於當時業已無效，此由嗣後廖○德於七十五年死亡，完全未有任何繼承人出面主張就系爭租約為變更登記可證。
- 4、退萬步言，證人黃○坪於鈞院庭訊時分別證稱：「(系爭土地上之建物)從路邊開始蓋起」、「如果要用放農業用具，不可能蓋在路邊，也不用那麼大，有六、七坪」，益見被上訴人之繼承人就系爭土地確實違反農用，系爭租約依法於當時業已無效，灼然甚明。
- 5、此外，被上訴人主張在系爭土地上搭蓋建物後，經上訴人爭議後，被上訴人即恢復原狀云云，惟依據最高法院八十八年度台上字第一二七號民事判決見解：「原訂租約無效，係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，租賃關係因而消滅而言。上訴人所謂，被上訴人未終止租約，伊經告知後即回復原狀，不得請求收回土地云云，要非可採。」(見附件一)易言之，系爭租約一旦無效，乃立即無效、當然無效，被上訴人主張因其拆除建物而使無效租約轉為有效，顯無足採。

(九)退萬步言，縱認系爭租約有效，被上訴人廖○峰另有專任工作，並非以農耕為業，且其自始並未申請續約，其顯非有權租賃系爭土地者，而被上訴人廖○則有轉租之情事；被上訴人廖○雖提出其身分證背面載有「自耕農」，上訴人對此形式真正雖不爭執，然被上訴人仍應提出「自

耕能力證明書」，以證明其自耕農之身分；又依鈞院調取被上訴人廖○峰之勞保資料，被上訴人廖○峰投保單位縱有更迭，然投保時間卻幾乎沒有間斷，且投保薪資也逐年逐次增加，由此足證廖○峰實另有專任工作，並非以耕作為業，更有進者，被上訴人廖○峰就上開資料，時而辯稱係打零工，時又辯稱僅係寄保，並未實際至該揭示之公司工作，其辯詞前後不一，其情虛至明。

三、證據：除援用第一審所提證據外，聲請訊問證人蘇○元、黃○坪及聲請向台中縣烏日鄉公所調閱有關租約資料。

乙、被上訴人方面：

一、聲明：求為判決：

(一)上訴駁回。

(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

(三)倘受不利判決，願供擔保請求准免假執行。

二、陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

(一)被上訴人未有欠租及違反使用之情事，租穀均依上訴人之請求被上訴人按期寄放於碾米廠，亦經上訴人收取。

(二)查上訴人之上訴主張其內容已於前一訴訟程序中提出，為原審判決指駁而不採，原審判決認事用法洵無不當，且適法有據，上訴人茲據同一主張理由復對原判決提出上訴，應為無理由。

(三)查被上訴人未有違反農業使用之事實，按耕地租賃，指土地所有權人將其自有耕地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。而所謂農業，指利用自然資源及農用資材，從事農作、森林、水產、畜牧等動植物產銷之事業。又農業用地，供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用

之土地。分別為農業發展條例第三條第十款第二目及第十四款所明定。

- (四)答辯人未有違反農業使用之事實，前經鈞院現場勘察在卷，且上訴人對此並未舉證證明，原審判決並無違誤，上訴人之上訴無理由。
- (五)系爭承租土地，前經臺中地方法院暨鈞院勘驗現場在卷，被上訴人未有違反使用之情事，第一審判決認事用法並無不當，且適法有據。上訴人之上訴主張其內容已於前一訴訟程序中提出，為原審判決指駁不採，上訴人茲據同一主張及理由對原判決提出上訴，應為無理由。
- (六)第查上訴人另具狀聲請傳訊證人黃○坪，訊問被上訴人之被繼承人廖○德在系爭土地上所蓋之建物是何用途，是否係擺設檳榔攤乙事。惟查被上訴人擺設農舍之畜禽農舍尚未建成已拆除，而黃○坪非當事人，又如何知悉該畜禽舍是何用途，上訴人之主張隨便請一位不明是非之證人聽從上訴人之指使空言主張，實非法之所許。
- (七)被上訴人係廖○德之合法繼承人，故承租人名義雖有變更，係繼承人之間之事，絕非轉租。
- (八)原承租人廖○德雖於七十五年間死亡，惟查耕地三七五減租條例未有未變更登記或未申請續約登記，該契約無效之法規。依耕地三七五減租條例第一條末段規定，被上訴人適用於其他法律之規定，依民法第四百五十一條之規定，兩造間之契約視為以不定期繼續契約。
- (九)次查系爭土地由廖○德之繼承人分耕，廖○係廖○德之女，廖○峰係廖○應之孫，未有轉租之情事，此有戶籍謄本在卷可稽，上訴人謊稱承租人轉租他人，與事實完全不符，實不足採。又原承租人廖○德死亡後，由其子

孫繼續耕作，並繳納租金，此有出租人收取之租穀證可憑，上開租穀係出租人要求將稻穀存放於榮○碾米工廠，上訴人諉稱無人繳納租金及廢耕，顯與事實不符。

(十)另查被上訴人廖○峰未有專任工作，係臨時性工作，為維持家庭生活，擔任臨時性工作為法之所許，且經烏日鄉公所及有關單位五人小組審核具有自耕能力，被上訴人已呈自耕能力證明在卷可稽，本件租賃繼承權無論九人申請或一人申請，均不影響承租人權益，況被上訴人之耕作權，已符合視為以不定期限繼續契約之法定要件，亦即具有永久之耕作權，廖○係原承租人廖○德之繼承人，廖○等九人全部均係廖○德之繼承人，後改為一人申請，其他繼承人拋棄繼承，依法並無不合。

(十一)系爭土地由廖○之父、廖○峰之祖父廖○德所承租，被上訴人二人均繼承耕作權，按現行耕地三七五減租條例並無承租人不得打工補貼家庭生活之限制法規，況被上訴人廖○峰打工之薪資所得並未超過自耕能力證明之設限，按耕地三七五租約變更繼承登記規定，並無須農地自耕能力證明書才可辦理繼承登記，被上訴人仍出具自耕能力證明在卷，顯見被上訴人打工補貼家用，應為法之所許。上訴人之系爭土地並非出售予被上訴人，被上訴人亦未有專任工作之事實，上訴人之主張應屬誤解法令所致。退步言之，倘若上訴人之系爭土地出售予承租人，依內政部六十八年六月二十八日台內地字第二○七六一號函規定，佃農無須再檢附自耕能力證明書，並免再由登記機關實地調查認定，以期簡便，顯見上訴人之主張應非可採。

(十二)廖○與廖○峰家族共同耕作，雖農業已機械化，僱工收割稻穀為理所當然之事，上訴人認被上訴人僱工收割即讓與他人工作，與事實完全不符，上訴人空言主張土地讓與他人工作，亦未指明讓與何人，上訴人負有舉證之責任，惟未舉證以實其說，無可採信。被上訴人廖○峰承租耕作之土地，係屬共同生活戶配偶、直系血親、兄弟姐妹共同生活打工補貼生活所得，且未超過設限，並不影響繼承耕作之權益，耕作繼承權係屬承租人家庭內幕由何人繼承之問題，出租人無權干涉，本件上訴人之訴應無理由。

三、證據：援用第一審所提證據。

理 由

一、本件上訴人主張：上訴人所有前開土地原出租予廖○德，惟廖○德於五十九年於系爭土地搭蓋房屋，即屬未自任耕作，系爭租約於當時業已無效。詎至八十六年六月間竟出現被上訴人廖○欲就系爭土地申請變更登記，當時經上訴人依法表示異議後，未幾於同年九月間，竟又出現所謂「廖○等九人」欲就系爭土地申請變更登記，嗣再經上訴人依法表示異議後，八十七年十月間，又出現被上訴人廖○峰為承租人，欲就系爭土地申請變更登記，此間顯然涉及轉租之情事。系爭土地之租約亦因而失效。自廖○德死後歷十餘年，至八十六年始有所謂之繼承人出面申請續約登記，則耕地租約既為要式契約，系爭租約在此十一年中早已因欠缺要式行為而無效，被上訴人殊無再對無效之契約申請續約之理。自廖○德死後迄至被上訴人申請續約之十一年間，被上訴人皆未繳納租金及耕作，原訂租約同樣失效。縱有事後收租，惟因前揭廖○德擅自搭建房屋，已使租約無效，所收取之租金亦屬被上訴人無權占有之損害賠償而已。退萬步言，縱認系爭租約有效，被上

訴人廖○峰另有專任工作，並非以農耕為業，且其自始並未申請續約，其顯非有權租賃系爭土地者，被上訴人毫無占有權源，應將所占有之系爭土地返還予上訴人，爰提起本件訴訟等情。被上訴人則以：系爭土地原由祖父廖○德承租，廖○德於五十九年間在系爭土地上搭蓋農舍，堆放農具，並未違反農業使用，應屬自任耕作。況該農舍業經拆除，已不復存在，自五十九年起算已逾二十九年，上訴人始終未予主張，甚至一直收取租金。原承租人廖○德雖於七十五年間死亡，惟查耕地三七五減租條例未有未變更登記或未申請續約登記，該契約無效之法規，本件兩造間之契約視為以不定期繼續契約。被上訴人廖○峰未有專任工作，係臨時性工作，為維持家庭生活，擔任臨時性工作為法之所許，廖○與廖○峰家族共同耕作，被上訴人廖○峰承租耕作之土地，係屬共同生活戶配偶、直系血親、兄弟姐妹共同生活打工補貼生活所得，且未超過設限，並不影響繼承耕作之權益，耕作繼承權係屬承租人家庭內幕由何人繼承之問題，出租人無權干涉，本件上訴人之訴應無理由等語，資為抗辯。

二、查上訴人所有前開土地原出租予廖○之父、廖○峰之祖父廖○德等情，為兩造所不爭，並有系爭耕地租約書一份附於租佃爭議調解卷內可憑，自堪採信。雖上訴人主張(一)被上訴人擅自建築違反農用目的，有前揭租約無效之事由存在，(二)有轉租行為，(三)其並未收租金，(四)雙方未訂書面契約，租賃未發生效力等情，惟為被上訴人所否認，經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文，是民事訴訟如係由原告主張有利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又

原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第二八五五號判例參照)。經查本件上訴人主張廖○德於五十九年於系爭土地搭蓋房屋，嗣經上訴人表示異議而已拆除等情，雖為被上訴人所不爭執，然辯稱：廖○德於五十九年間在系爭土地上搭蓋農舍，堆放農具，並未違反農業使用，應屬自任耕作等語，證人黃○坪雖結證稱：該農地有蓋磚造房子，沒有很大；當時房子未蓋好，伊不知道要作何用途等語(見本院卷第五七、八七頁)，仍不能證明廖○德於五十九年間在系爭土地上搭蓋農舍，係非堆放農具之用，則上訴人仍未就主張被上訴人擅自建築違反農用目的，有前揭租約無效之事由存在之事實舉證證明，依前開說明，上訴人之上開主張既不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，上訴人之上開主張，仍不能認為真實。又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，耕地三七五減租條例第二十條有明文。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，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅，且依耕地三七五租約清理要點五規定：耕地租約期滿，出租人未申請終止租約，而承租人申請繼續承租，並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約，並由鄉鎮市公所逕行核定續訂租約六年，並應以原訂租約之屆滿日次日為租約之起租日期，查私有耕地三七五租期屆滿時，即公告承租人申請續訂或出租人申請收回自耕。公告期間為民國八六、八〇、七四、六八……年一月一日至二月十四日。本件原承租人廖○德於

七十四、六十八年均提出續訂租約，出租人未提收回自耕等情，有台中縣烏日鄉公所函附卷可查(見本院卷第一一七頁)，依前開說明，本件原承租人廖○德於七十四、六十八年均提出續訂租約，出租人未提收回自耕，則本件租佃關係六十八年、七十四年起已有續訂租約之事實，而上訴人所指被上訴人擅自建築違反農用目的，有前揭租約無效之事由存在情事既發生於五十九年間，且又在原承租人廖○德於七十四、六十八年續訂租約之後，亦即在前開續訂租約期間內，被上訴人並無上訴人所指擅自建築違反農用目的，有前揭租約無效之事由存在之情形，上訴人自不得再以上開事由，主張租約無效。

(二)上訴人主張：詎廖○德死亡後時隔十一年，即八十六年六月間竟出現被上訴人廖○欲就系爭土地申請變更登記，當時經上訴人依法表示異議後，未幾於同年九月間，竟又出現所謂「廖○等九人」欲就系爭土地申請變更登記，嗣再經上訴人依法表示異議後，八十七年十月間，又出現被上訴人廖○峰為承租人，欲就系爭土地申請變更登記，迭經前述人員之變化，此間顯然涉及轉租之情事云云。經查，上開申請人固有不同，然原承租人廖○德死亡後，其繼承人甚多，而被上訴人確為繼承人，廖○為廖○德之女，固勿論，廖○峰為廖○德之孫，發生代位繼承等情，有其繼承系統表及戶籍謄本附於租佃爭議調解卷內可據，該耕作租賃權係屬承租人家庭內幕由何人繼承之問題，出租人實無從干涉，原告復未舉證證明本件有轉租之情，徒以申請人有所不同，而指謂被上訴人有轉租情事，自非可信。

(三)上訴人主張系爭土地於原承租人廖○德死亡後，即呈現無人繳納租金之狀態等情，然查，本件租賃自廖○德承租，及至

其死亡後，其家族人員仍有繼續繳租至榮○碾米廠，並由該碾米廠通知上訴人結算，直至八十五年間上訴人始未予該碾米廠結算等情，業經被上訴人提出租穀收取證明一份為證，並經證人陳孫○玲到庭證述屬實在卷。是被上訴人有繼續繳租之事實，堪予認定，上訴人此部分主張，自屬無據。

(四)按耕地三七五減租條例第六條第一項載「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(最高法院五十一年台上字第二六二九號判例參照)。本件上訴人主張系爭租約早於四十四年即遭台中縣政府收回，迄今未為發還，而出租人、承租人當時或嗣後皆未再另行訂定其他書面契約，故雙方之租賃關係於當時即因欠缺要式行為而無效。尤其，自廖○德死後歷十餘年，至八十六年始有所謂之繼承人出面申請續約登記，則耕地租約既為要式契約，系爭租約在此十一年中早已因欠缺要式行為而無效云云。惟依前開說明，耕地租約屬一種要式契約，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。本件上訴人與廖○德訂有書面租約一節，業見前述，惟自廖○德死亡時發生繼承，此屬基於一定事實，而非基於法律行為而為變更，是上訴人以此而謂本件欠缺要式行為而無效，尚非可採。

(五)上訴人又主張縱認系爭租約有效，被上訴人廖○峰另有專任工作，並非以農耕為業，即屬非自任耕作云云，固經其聲請原審法院調取被上訴人廖○峰之勞保資料中有其投保單位為據，惟查，被上訴人二人均有自耕農之身分證明，有被上訴人提出之自耕能力證明書二份為證，而被上訴人抗辯其等均

有從事耕作，被上訴人廖○峰未有專任工作，係臨時性工作，為維持家庭生活，擔任臨時性工作等語，按不自任耕作與專任耕作尚屬有別，縱被上訴人廖○峰依其投保資料可知其尚有他項工作，雖非專任耕作，然尚不足以認定其並無自任耕作之情形，而上訴人對於被上訴人確有廢耕而不自任耕作之事實，並未舉證以實其說，自非可採。

三、綜前所述，上訴人主張前揭各項租約無效等事由，既非有據，是其起訴請求被上訴人返還系爭土地，於法不合，原審據以駁回其請求及其假執行之聲請，並無違誤，本件上訴為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判決基礎無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

據上論結：本件上訴為無理由，依民事訴訟法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 年 六 月 五 日

(附件三)

最高法院民事裁定

九十年台字第二二三六號

上 訴 人 張 ○ ○ 住(略)

訴訟代理人 羅 豐 胤 律師

黃 幼 蘭 律師

被 上 訴 人 廖 ○ 峰 住(略)

廖 ○ 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六月五日臺灣高等法院臺中分院第二審判決(八十九年度上字第一八〇號)，提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

按對於第二審判決上訴，非以其違背法令為理由，不得為之。民事訴訟法第四百六十七條定有明文。依同法第四百六十八條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令。而判決有同法第四百六十九條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起上訴，如依民事訴訟法第四百六十八條規定，以第二審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容。若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣。倘為司法院解釋或本院之判例，則應揭示該判解之字號或其內容。如以民事訴訟法第四百六十九條所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條款之事實。上訴狀或理由書如未依此項方法表明，或其所表明者，顯與上開法條規定之情形不相合時，即難認為已對第二審判決之違背法令有具體之指摘，其上訴自難認為合法。本件上訴人對第二審判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘其為不當，而未具體表明合於不適用法規、適用法規不當或民事訴訟法第四百六十九條所列各款之情形，難認對該判決之如何違背法令已有具體之指摘。依首揭說明，應認其上訴為不合法。

據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十四條第一項、第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 年 十 二 月 十 三 日
(本聲請書其餘附件略)