

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第32號

上訴人 中國石油化學工業開發股份有限公司

法定代理人 陳瑞隆

訴訟代理人 謝昆峯律師

邱奕杰

被上訴人 王榮豐

吳國山（即吳海風之承受訴訟人）

張祐銓（被選定人，即張長平之承受訴訟人）

郭清民（被選定人）

陳茂榮（被選定人）

陳武雄（被選定人）

許雅雄（被選定人）

郭川木

蔡全民（被選定人）

蔡銘鎮

蔡水瀨

蔡山湖

康有伸

01 蔡西牙(即蘇罔糊之承受訴訟人)

02 0000000000000000

03 蔡仲立(即蘇罔糊之承受訴訟人)

04 0000000000000000

05 蔡吉興

06 蔡忠勝

07 郭良成

08 郭良信 (被選定人)

09 0000000000000000

10 蔡岱杰 (被選定人)

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 蔡順豐

14 張倫璋 (即張景焜之承受訴訟人)

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 共 同

18 訴訟代理人 林煢琪律師

19 劉芝光律師

20 上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國109年11月27
21 日臺灣臺南地方法院第一審判決（107年度訴字第1161號）提起
22 上訴，被上訴人並為訴之擴張，本院於114年6月18日言詞辯論終
23 結，判決如下：

24 主 文

25 上訴駁回。

26 上訴人應會同被上訴人及選定人就附表所示三七五租約辦理續訂
27 登記（租佃期間自民國110年1月1日起至115年12月31日止）。

28 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

31 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

01 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
02 至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
03 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承
04 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事
05 訴訟法第168條、第175條及第176條分別定有明文。次按訴
06 訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟
07 無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當
08 事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得
09 聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，亦為同法第254條第1、
10 2項所明定。另多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第4
11 0條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被
12 選定人全體起訴或被訴。訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當
13 事人者，其他當事人脫離訴訟。其選定及更換、增減，應以
14 文書證之；民事訴訟法第41條第1項、第2項、第42條分別定
15 有明文。又選定人因選定當事人而脫離訴訟，其死亡與訴訟
16 進行不生影響。再按在第二審為訴之變更或追加，非經他造
17 同意不得為之，但有民事訴訟法第255條第3款擴張或減縮應
18 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項
19 定有明文。經查：

- 20 (一)本件被上訴人在原審請求：上訴人應會同被上訴人及選定人
21 續訂自民國104年1月1日起至109年12月31日止之租約等語；
22 嗣於本院二審審理期間，因逾原請求之租約期限，而於110
23 年4月20日具狀請求擴張聲明：上訴人應會同被上訴人及選
24 定人續訂自110年1月1日至115年12月31日止之租約等語。核
25 屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。
- 26 (二)附表所示選定人及被選定人全體乃本件三七五租約之原承租
27 人或承受該權利義務之人，並不屬於非法人團體，且與上訴
28 人間就如附表所示租賃土地原存有租賃契約關係，現經選定
29 人及被選定人依耕地三七五減租條例第16條規定向上訴人請
30 求續約遭拒後，再向臺南市安南區公所申請調處、調解均不
31 成立，因而移送前來，是選定人及被選定人間，就本件之重

01 要爭點即兩造間得否續定租約確有共同利害關係，屬有共同
02 利益之人，核與前開規定相符，自得為選定1人或數人為選
03 定人及被選定人全體起訴或被訴。

04 (三)附表編號1之原承租人王清泉於民國107年9月28日死亡，經
05 其繼承人蔡省、王河川、王劍明、王志龍（下稱蔡省等4
06 人）、王榮豐於109年5月5日具狀聲明承受訴訟，嗣蔡省等4
07 人同意由王榮豐單獨繼受王清泉就本件租約之一切權利義
08 務，經王榮豐於111年9月22日聲請承當訴訟，上訴人亦同意
09 在案，有聲明承受訴訟狀、陳報狀、戶籍謄本、繼承系統
10 表、聲明書在卷可查（見原審卷三第165至169、353至364
11 頁、本院卷二第59至108頁、卷五第187、201至207、380
12 頁），應予准許，是蔡省等4人即脫離本件訴訟。

13 (四)附表編號2之原承租人吳海風於110年8月5日死亡，經其繼承
14 人吳翁玉對、涂吳秀鳳、陳吳秀蕊（下稱吳翁玉對等3
15 人）、吳國山於110年10月8日具狀聲明承受訴訟；嗣吳翁玉
16 對等3人同意由吳國山單獨繼受吳海風就本件租約之一切權
17 利義務，經吳國山於111年9月22日聲請承當訴訟，上訴人亦
18 同意在案，有聲明承受訴訟狀、戶籍謄本、聲明書在卷可查
19 （見本院卷二第67、121、127至138頁、卷五第187、381
20 頁、卷七第423頁），應予准許，是吳翁玉對等3人即脫離本
21 件訴訟。

22 (五)就附表編號3之原承租人張長平、張長慶部分：

23 1.原承租人即原被選定人張長平於109年12月15日死亡而喪
24 失被選定人資格，是應由選定人胡美賢、張長岳、張長
25 城、張長益、張長田、張長民、張長生、許清順、許清泉
26 （下稱胡美賢等9人）、張長慶（於110年10月2日死亡，
27 惟選定人死亡對訴訟進行不生影響）續行訴訟（見原審卷
28 三第129至131頁）。

29 2.惟張長平死亡後，經其繼承人陳嫵而、張祐豪（下稱陳嫵
30 而等2人）、張祐銓於110年3月24日具狀聲明承受訴訟，
31 並由陳嫵而等2人與胡美賢等9人、張長慶於同日選定張祐

01 銓為被選定人，此有聲明承受訴訟狀、選定當事人狀、答
02 辯狀7、被上訴人名冊、戶籍謄本、繼承系統表在卷可查
03 （見本院卷一第147至149、151至153頁、卷三第265至270
04 頁、卷七第201至202、421至433頁），是陳嫵而等2人、
05 胡美賢等9人、張長慶即脫離本件訴訟。

06 3.原承租人張長慶於訴訟進行中死亡，經張長慶之繼承人張
07 淑珍、張淑修、張淑妙、張淑妍、張錦、張淑玲（下稱張
08 淑珍等6人）、張淑奐具狀聲明承受訴訟，並選定張祐銓
09 為被選定人，有民事陳報暨選定當事人狀、第二審更正
10 狀、答辯狀7、戶籍謄本、繼承系統表、被上訴人名冊在
11 卷可查（本院卷二第391至411、413至419頁、卷三第271
12 至280頁、卷七第167至183、421至433頁），是張淑珍等6
13 人即脫離本件訴訟。

14 4.嗣陳嫵而等2人、張淑珍等6人嗣均分別同意由張祐銓、張
15 淑奐單獨繼受本件租約之本件租約之一切權利義務，請求
16 變更選定人為胡美賢等9人、張淑奐，有陳報狀、答辯狀
17 7、聲明書、被上訴人名冊附卷可查（見本院卷五第189、
18 215至217、382、387至393、407至417頁、卷七第201至21
19 2、400至401、421至433頁），核屬減縮應受判決事項之
20 聲明，應予准許。

21 (六)附表編號4之原承租人張景焜114年1月8日死亡，經其繼承人
22 張銘方、張璿云（下稱張銘方等2人）於114年2月11日具狀
23 同意由張倫瑋單獨繼受本件租約之一切權利義務及承受訴
24 訟，有聲明承受訴訟暨陳報狀、答辯狀7、繼承系統表、戶
25 籍謄本、聲明書、被上訴人名冊在卷可查（見本院卷七第16
26 7至183、201至202、421至433頁），應予准許。

27 (七)附表編號6之原承租人曾聖賢、原選定人蔡黃妲、曾陳素敏
28 部分：

29 1.原承租人曾聖賢於111年7月11日死亡，經繼承人曾維裕、
30 曾鳳萱、曾揚傑、曾怡靜、曾偉凱、曾淳純同意由繼承人
31 曾明乾單獨繼受本件租約一切權利義務及承受訴訟，嗣曾

01 明乾選定陳茂榮為被選定人，有陳報狀、選定當事人狀、
02 答辯狀7、聲明書、戶籍謄本、死亡證明書、身分證、繼
03 承系統表、被上訴人名冊在卷可查（本院卷五第387至39
04 3、443至453、461至469、471頁、卷六第69至89、461至4
05 63、485頁、卷七第201至202頁），是曾明乾即脫離本件
06 訴訟。

07 2.原選定人蔡黃妲於109年6月19日死亡，經繼承人張蔡玉
08 英、邱蔡玉美、黃蔡玉葉、蔡玉蘭、蔡玉穗、喻蔡玉秀
09 （下稱張蔡玉英等6人）同意將繼承自蔡黃妲之本件租約
10 部分權利義務，及繼承自蔡瑞添之本件租約部分權利義務
11 均移轉予蔡武雄單獨繼承，請求變更選定人為蔡武雄，有
12 陳報暨聲請調查證據狀、陳報狀、答辯狀7、戶籍謄本、
13 繼承系統表在卷可查（本院卷五第419至431頁、六第317
14 至321、337至483、461至463頁、卷七第421至433頁），
15 核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

16 3.原選定人曾陳素敏於110年1月2日死亡，經其繼承人曾宗
17 賢、曾昭銓、曾士娥同意就繼承曾陳素敏之本件租約部分
18 權利義務移轉予陳宗仁；又吳陳素英、陳榮方亦同意將原
19 繼承自陳進仕之本件租約部分權利義務移轉予陳宗仁，是
20 陳宗仁已單獨繼承本件租約一切權利義務，爰請求變更選
21 定人為陳宗仁，有陳報狀、答辯狀7、戶籍謄本、繼承系
22 統表、聲明書在卷可查（本院卷五第387至393、433至44
23 1、458至459頁、卷六第91至100頁、卷七第201至202、42
24 1至433頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

25 (八)附表編號7之原承租人陳守謙、張長成、郭宗傑、陳逸峯分
26 別於111年3月6日、110年4月18日、108年2月2日、113年1月
27 6日死亡，經其繼承人陳王雲鶯、陳佩秀、陳貞秀（即陳守
28 謙繼承人，下稱陳王雲鶯等3人）、張永龍、張美香、張美
29 足（即張長成繼承人，下稱張永龍等3人）、鄭秀珍、郭辰
30 薇（即郭宗傑繼承人，下稱鄭秀珍等2人）、金麗華、陳宜
31 屏、陳品蓉（即陳逸峯繼承人，下稱金麗華等3人）均聲明

01 同意分別由繼承人陳信成、張文邦、郭子敬、陳信穎單獨繼
02 受本件租約一切權利義務及承受訴訟，嗣陳信成、張文邦、
03 郭子敬、陳信穎選定陳武雄為被選定人，有陳報狀、選定當
04 事人狀、被上訴人名冊、聲明書、繼承系統表、戶籍謄本在
05 卷可查（見本院卷五第187至193頁、第219至235、243至24
06 5、263至277、473至477頁、卷七第65至66、69至85、201至
07 202、421至433頁），是陳信成、張文邦、郭子敬、陳信穎
08 即已脫離本件訴訟。

09 (九)附表編號10之選定人欄原為吳血，嗣吳血同意由蔡全民單獨
10 繼受本件租約之一切權利義務，並請求變更選定人為蔡全
11 民，有陳報狀、答辯狀7、聲明書在卷可查（見本院卷五第3
12 87至393、455頁、卷七第201至202、421至433頁），核屬減
13 縮應受判決事項之聲明，應予准許。

14 (十)附表編號15之原承租人蘇罔糊於112年12月22日死亡，經其
15 繼承人吳蔡秀英、蔡秀勸、蔡秀綺（其中蔡文雄已拋棄繼
16 承）於113年10月22日具狀同意由繼承人蔡西牙、蔡仲立共
17 同繼受本件租約一切權利義務，並由上開2人承受訴訟，有
18 承受訴訟、陳報暨選定當事人狀、陳報狀、答辯狀7、戶籍
19 謄本、繼承系統表、聲明書、臺灣臺南地方法院113年2月7
20 日南院楊家厚113年度司繼字第404號家事庭通知在卷可查
21 （本院卷七第65至66、89至111、115至119、第421至433
22 頁），應予准許。

23 (十一)附表編號20之選定人欄原為王翠蓮、蔡美娥、蔡介郎、蔡美
24 如、蔡秋味、蔡依嬪、蔡依雯（下稱王翠蓮等7人），嗣王
25 翠蓮等7人均同意由蔡岱杰單獨繼受本件租約之一切權利義
26 務，請求變更選定人為蔡岱杰，有陳報狀、答辯狀7、聲明
27 書、被上訴人名冊在卷可查（本院卷五第187至193、249至2
28 61頁、卷七第201至202、421至433頁），核屬減縮應受判決
29 事項之聲明，應予准許。

30 二、次按第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
31 之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第463條

01 準用同法第256條規定即明。查被上訴人原以租賃土地之原
02 地號為請求，嗣以：(一)附表編號2租賃標的之原坐落臺南市
03 ○○區○○段000地號土地（下以地號分稱之）經分割為74
04 8、748-1地號土地、原1029地號土地經分割為1029、1029-1
05 地號土地；(二)附表編號6租賃標的之原904地號土地經分割為
06 904、904-2地號土地，嗣904-2地號土地再分割為904-2、90
07 4-4地號土地，原904-1地號土地分割為904-1、904-3地號土
08 地；(三)附表編號8租賃標的之原899地號土地經分割為899、8
09 99-1地號土地、原907地號土地經分割為907、907-4地號土
10 地；(四)附表編號9租賃標的之原890地號土地經分割為890、8
11 90-1地號土地；(五)附表編號14租賃標的之原700-1地號土地
12 經分割為700-1、700-3地號土地，原700-2地號土地經分割
13 為700-2、700-4地號土地；(六)附表編號21租賃標的之原898
14 地號土地經分割為898、898-1地號土地為由，向本院陳明就
15 原聲明附表租賃土地欄部分，調整為上揭分割後地號土地，
16 核屬更正事實上之陳述，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、被上訴人主張：兩造就上訴人所有如附表所示耕地，存有耕
19 地三七五租賃契約關係（下稱系爭租約，詳如附表所示），
20 伊等於系爭租約屆滿時已向上訴人表示願意繼續承租，依耕
21 地三七五減租條例第20條規定，上訴人即應與伊等續訂租
22 約，詎上訴人竟無端拒絕與伊等續訂租約。縱認伊等於租期
23 屆滿時並未向上訴人表示願意繼續承租，然伊等於租期屆滿
24 後，既仍續就系爭耕地為使用收益，上訴人未即為反對之意
25 思表示，亦應視為繼續租約。又因於第一審請求續訂租約期
26 間已過，故擴張請求續訂租約期間自民國110年1月1日起至1
27 15年12月31日止。爰依耕地三七五減租條例（下稱三七五條
28 例）第6條第1項及第20條規定，求為命上訴人應會同伊等就
29 附表所示租約辦理續約登記，租佃期間自民國110年1月1日
30 起至115年12月31日止等語（有關被上訴人於原審就附表以
31 外租約請求上訴人會同伊等辦理續約登記部分，業經被上訴

01 人於第二審程序中撤回該部分之訴，該部分不在本院審理範
02 圍，不予贅述）。

03 二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人本件請
04 求：系爭租約均是89年1月4日以後所訂立，應適用農業發展
05 條例(下稱農發條例)，而非適用三七五條例。又系爭耕地業
06 經搭建房屋或未依約使用，而有未自任耕作之情形，系爭租
07 約應屬無效，被上訴人請求辦理續約登記，應無理由等語，
08 資為抗辯。【原審判命上訴人應會同被上訴人及選定人就附表
09 所示租約辦理續約登記，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)
10 原判決關於命上訴人應會同被上訴人及選定人就附表所示租
11 約辦理續約登記部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第
12 一審之訴駁回。(三)被上訴人擴張之訴駁回。被上訴人則求為
13 判決駁回上訴。被上訴人並為訴之擴張聲明：上訴人應會同
14 被上訴人及選定人就附表所示三七五租約辦理續訂登記(租
15 佃期間自民國110年1月1日起至115年12月31日止)。上訴人
16 則求為判決擴張之訴駁回。】

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)坐落臺南市○○區○○段700、700-1、700-2、717、730、7
19 40、741、745、748、1019-1、1020、1021、1023、1027、1
20 029、1038、1039、1039-1、1039-2、1058、1058-1、1058-
21 2、1058-3、1058-4、1058-5、1058-6、1058-7、1058-8地
22 號土地，及臺南市○○區○○段724、725、890、896、89
23 8、898-1、899、902、904、904-1、907、907-1、907-2、9
24 07-3、909、915、934地號土地為上訴人所有。

25 (二)被上訴人及選定人或其先人前曾向上訴人租用耕地，兩造最
26 近一次訂立系爭耕地租約之租賃標的、期限、面積以及使用
27 現況，如附表所示。

28 (三)系爭耕地經合併及徵收後，現為上訴人所有，兩造於上列附
29 表租賃期限到期後，均未換訂新的書面契約。

30 (四)兩造就本院112年3月29日履勘筆錄、現況照片、臺南市安南
31 地政事務所112年7月31日複丈成果圖(本院卷六第127至31

01 6、353至369頁），均不爭執其形式及內容之真正。

02 (五)兩造間因耕地租佃爭議，曾有至下列機關為調解及調處程
03 序，歷程如下：

04 1.兩造於106年12月21日在臺南市安南區公所（下稱安南區
05 公所）耕地租佃委員會行調解程序，因調解不成立，再送
06 臺南市政府耕地租佃委員會（下稱租佃委員會）為調處，
07 雙方先後於107年4月2日、同年月16日、同年6月7日行調
08 處程序，經租佃委員會以本件租賃契約是否有租佃關係存
09 在非委員會所能認定，且雙方均當場表示不服調處結果為
10 由，決議調處不成立（原審調解卷第19、93、113頁）。

11 2.本院於112年11月24日向安南區公所送本件租佃爭議行調
12 解程序，於113年7月8日雙方調解不成立，由該所再送租
13 佃委員會續行調處，嗣該委員會於113年12月23日以本件
14 租賃契約是否有租佃關係存在非委員會所能認定為由，決
15 議調處不成立（本院卷八第22、48、245頁）。

16 四、兩造爭執事項：

17 被上訴人請求如附表所示土地之租約，自104年1月1日起至1
18 15年12月31日止，辦理續租登記，有無理由？

19 五、得心證之理由：

20 (一)按農發條例89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契
21 約，應依該條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規
22 定。該條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之
23 規定。該條例89年1月4日修正施行前已依耕地三七五減租條
24 例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人
25 及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修
26 正及終止，悉依該法律之規定，此觀農發條例第20條第1
27 項、第2項規定自明。是如耕地租約訂立係於89年1月4日
28 前，即應適用三七五條例之規定。次按耕地租用，係指以自
29 任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之「農地」者而
30 言，土地法第106條第1項定有明文。所稱農地，參照同條第
31 二項之立法精神，應包括漁地及牧地在內。是三七五條例第

01 17條第1項第5款所稱「經依法編定或變更為非耕地使用」，
02 自指經依法編定或變更為土地法所稱「農地」以外之情形。
03 而依都市計畫法編為保護區之田、旱地目土地，為土地法所
04 稱之農地，依89年1月26日修正公布之農發條例第3條第11款
05 規定，亦屬「耕地」。農發條例雖於92年2月7日修正「耕
06 地」之定義為「指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農
07 業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地」，而將依都市計
08 畫法劃定為保護區之田、旱地目土地，改列為耕地以外之
09 「農業用地」（見同條例第三條第十款、第十一款規定），
10 如系爭租約係訂立於89年1月4日前，依上說明，關於三七五
11 條例第17條第1項第5款所稱之耕地，並不因農發條例於92年
12 2月7日修正「耕地」之範圍而受影響（最高法院104年度台
13 上字第465號民事判決意旨參照）。

14 (二)被上訴人主張兩造間訂有三七五租約，業據其提出土地租賃
15 契約、臺灣碱業股份有限公司耕地租約、臺灣省公有耕地租
16 賃契約、耕地租約等為證（見爭議卷第163至329頁）。上訴
17 人雖主張被上訴人所提之耕地租約為89年1月4日後簽訂，應
18 適用農發條例，不適用三七五條例云云。經查：

19 1.被上訴人所提租約中，有多份係於89年1月4日前所簽訂
20 （見爭議卷第263至285、293至307頁、本院卷二第183、1
21 84、187至212、第285至287、291至298、309至313頁、卷
22 三第139至145、175至181、187至189、211至215，第133
23 至138頁之租約雖於89年7月1日簽訂，然租賃期間係自89
24 年1月1日起）。且觀之卷附租約可知，每份租約均有編
25 號，原始租約之編號，不會因之後續約而改變，如編號12
26 （見本院卷二第187至200、213至219頁、爭議卷第191至1
27 93頁）、15（爭議卷第293至307、315至329頁）、16（本
28 院卷二第291至298頁、爭議卷第215至217頁）、21（見本
29 院卷三第139至145頁、爭議卷第163至169頁、卷二第21
30 5、216頁）、23（本院卷三第133至138頁、爭議卷第183
31 至189頁）、32（本院卷二第279至281頁、爭議卷第199至

01 201頁)、35(本院卷三第211至215頁、爭議卷第235至23
02 9頁)、36(本院卷二第285至287頁、卷三第175至186
03 頁、爭議卷第211至213頁)、37(爭議卷第219至221、第
04 277頁、本院卷二第301至302頁)、40(本院卷三第189
05 頁、爭議卷第207至209頁)、41(本院卷二第283至284、
06 爭議卷第203至205頁)、42(本院卷二第309至313頁、卷
07 三第205至208頁、爭議卷第231至233頁)、45(爭議卷第
08 195至273頁)、118(爭議卷第283至291頁),顯見租約
09 編號於原始租約簽訂時即已編定,佐以編號121號租約
10 (見爭議卷第281、287頁)於39年1月1日即已簽訂,堪認
11 排序在編號121號前之租約,原始租約均係於89年1月4日
12 前所簽訂。

13 2.再者,兩造之租約應為上訴人所擬具之定型化契約,上訴
14 人亦就租約予以編號,依常情,上訴人就租約應有造冊,
15 惟上訴人始終未能提出,以證其上開抗辯為真實,即難為
16 有利上訴人事實之認定。

17 3.上訴人雖又主張依被上訴人所提之租約,租賃期間為5
18 年,與三七五條例所規定之租賃期間不得少於6年不符,
19 應非三七五租約云云。然三七五條例第5條規定:耕地租
20 佃期間,不得少於六年;其原約定租期超過六年者,依其
21 原約定。其立法目的為穩定租賃關係而設(見大法官釋字
22 第580號),非謂租約約定租賃期間少於6年者,即非三七
23 五租約,上訴人此部分所辯,自無理由。

24 4.綜上,系爭租約既在89年1月4日前即已簽訂,依上說明,
25 應為三七五租約,而有三七五條例之適用。

26 (三)上訴人抗辯被上訴人有在租地上建築房屋供居住使用之不自
27 任耕作,系爭租約應為無效云云,為無理由:

28 1.按耕地三七五條例之承租人非不得在承租之土地上建築農
29 舍,所謂農舍係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋
30 房屋,以供堆置農具、肥料或臨時休息之用,而非以解決
31 承租人家族實際居住問題為其目的(最高法院108年度台

01 上字第1003號民事判決意旨參照)。

02 2.本件經本院會同兩造及地政人員至現場勘驗，就上訴人所
03 指地上物部分，製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在
04 卷可稽（見本院卷六第127至316、351至369頁），分別敘
05 述如下：

06 (1)就複丈成果圖編號A、B、E、F、G、I、L、M、N、O、

07 P、Q、U所示地上物，均不在本件被上訴人請求續訂租
08 約土地之範圍內。則上訴人據上開地上物抗辯被上訴人
09 有不自任耕作之情云云，自無理由。

10 (2)編號C部分（其部分及編號B所示貨櫃位在○○段1023-1
11 地號，此部分不在被上訴人請求範圍，見本院卷六第28
12 8至291、353頁）：該部分為水泥路面，並無建物，緊
13 臨道路，並無上訴人所稱有建築房屋供居住使用之情。
14 又該水泥路一面緊臨養殖池邊，一面緊臨道路，且道路
15 一面復有路樁，無法作為停車使用，堪認係作為餵飼
16 料、捕撈、搬運漁獲所使用，難認為不自任耕作。

17 (3)編號D部分（見本院卷六第130、269至287、353頁）：
18 其上木板鐵皮建物部分（即有門牌部分），大部分位於
19 731、743地號，不在本件請求範圍內，且其設置簡陋老
20 舊，其內雖有桌椅、雜物、木櫃、廁所及簡單衛浴等，
21 要僅係便利養殖、撈捕之簡陋房屋，難認係供居住使
22 用；又其外部鐵皮建物放置漁具等雜物、前方木板覆蓋
23 鐵皮建物，內為飼料袋等物，益徵係以養殖為目的或為
24 便利養殖所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時
25 休息之用。

26 (4)編號H部分（見本院卷六第130、251至263、357頁）：
27 為磚造水泥一層平房建物，屋內有雜物、桌椅、漁具，
28 房間內有木板床，僅有竹蓆無寢俱、電扇，有一間倉
29 庫，目前沒有堆置物品，後方相連之磚造建物已無屋
30 頂，前方有放置馬達之磚造鐵皮建物，屋外有蓄水池及
31 廢棄之廚房，並無有供人居住之情，堪認亦係供堆置農

01 具、肥料或臨時休息用之簡陋房屋，難認係供居住使用。
02

03 (5)編號J部分（本院卷六第129、130、238至250、361
04 頁）：為水泥磚造建物，旁有一蓄水池，門外放置水
05 桶、飼料袋，屋內有漁網、飼料袋等雜物，有神明廳、
06 電視、房間有床、棉被、衣櫥，有廚房、廁所、洗衣
07 機，有晾曬衣物。觀其外觀及內部，為簡陋房屋，內部
08 放置養殖用飼料、工具、供暫時休息之簡易桌椅、床
09 舖，及基於民間信仰擺放神明桌，以求漁業養殖風調雨
10 順等，堪認係供堆置農具、肥料或臨時休息用之簡陋房
11 屋，難認係供居住使用。

12 (6)編號K部分（本院卷六第129、215至235、361頁）：屋
13 內有神明桌、冰箱、桌椅、廚具、漁網、有休息之臥
14 室，後面之水泥磚造建物上已無屋頂，內有雜物、廢棄
15 之廁所、浴室，浴室久未使用，僅有小便斗、馬桶，無
16 蓮蓬頭等淋浴設備，旁有一鐵皮屋（工具間）。觀其外
17 觀及內部，為簡陋房屋，內部放置養殖用飼料、工具、
18 供暫時休息之簡易桌椅、床舖，及基於民間信仰擺放神
19 明桌，以求漁業養殖風調雨順等，堪認應係供堆置農
20 具、肥料或臨時休息用之簡陋房屋。

21 (7)編號R部分（本院卷六第128、183至195、367頁）：為
22 磚造鐵皮建物，屋內有飼料、漁網及舊衣物，有一平台
23 係放置漁網、飼料用，屋內隔間亦堆放漁網、雜物，後
24 有一磚造建物，放置有青蛙裝、漁網，旁有一小水池。
25 觀其外觀及內部，堪認係供堆置農具、肥料或臨時休息
26 用之簡陋房屋。

27 (8)編號S部分（本院卷六第129、196至199、367頁）：為
28 水泥磚造建物，屋內放置漁網、水管等工具，堪認係供
29 堆置農具、肥料或臨時休息用之簡陋房屋。

30 (9)編號T部分（本院卷六第129、210至214、367頁）：為
31 磚造建物，屋內放置漁網等雜物，堪認係供堆置農具、

01 肥料或臨時休息用之簡陋房屋。

02 3.綜上，被上訴人於系爭耕地上所搭建之建物，係用以放置
03 養殖所需飼料及工具等物品，而水產養殖需要較多人力與
04 時間投入，甚至需要守夜以免遭到偷竊，塹寮內為此設計
05 休憩及用餐空間，亦與養殖有合理關聯性。至於神明廳，
06 僅係供承租人自行祭拜，祈求進行養殖工作能夠平安豐
07 收，使人心靈上得到安全感並保有希望，從民間信仰與精
08 神層面上觀之，亦應認與養殖間具有合理關聯。是揆諸首
09 揭說明，自難認被上訴人有不自任耕作之情。上訴人以被
10 上訴人於系爭耕地上有上開地上物為由，認被上訴人有不
11 自任耕作之情，要屬無據。

12 (四)上訴人復抗辯被上訴人不具自耕能力、未居住於系爭租地區
13 域、另有工作、廢棄耕作，而有未自任耕作之情云云，為無
14 理由：

15 1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
16 人，違反前項規定者，原訂租約無效，得由出租人收回，
17 耕地三七五減租條例第16條第1、2項定有明文。惟所謂承
18 租人應「自任耕作」，係指承租人應以承租之土地供自己
19 從事耕作之用而言，解釋上並非播種、施肥、去草、除
20 蟲、採收等農作過程，悉須由承租人本人親自為之。苟將
21 農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，
22 仍不違自耕之本旨，殊非法所不許(最高法院85年度台上
23 字第423號判決意旨參照)。上訴人雖抗辯部分被上訴人
24 不具自耕能力、部分當事人未居住於當地或另有工作，未
25 自任耕作云云。惟訂立三七五租約，並無限制承租人需設
26 戶籍於當地、不得另有工作之條件，尚難以承租人未設籍
27 於當地、另有工作，遽認承租人不具自耕能力或未自任耕
28 作；且縱承租人未能悉數親自操作全部農事作業，但以自
29 己為耕作主體，總理其事，而委由其親屬參與協助耕作或
30 僱請第三人操作部分者，即尚難謂不自任耕作或係將耕地
31 轉租於他人。上訴人復未就其所抗辯未自任耕作之情，舉

01 證以實其說，揆諸上開說明，自難為有利上訴人之認定。

02 2.次按承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，則僅生出

03 租人得否依同條例第17條第1項第4款規定終止租約而已，

04 尚難謂原租約已因而歸於無效（最高法院111年度台上字

05 第2530號民事判決意旨參照）。證人即上訴人公司之巡查

06 員王如菁雖到庭證稱：會開公務車到現場巡查，沿著公司

07 土地，從鹽田段到媽宮、鹿北○○段，不只看訴訟中的土

08 地，其他土地也是要巡查，擔心被傾倒廢棄物，所以例行

09 性固定巡查公司土地及資產。例行巡查時間不固定，早上

10 大約在8-9點，有時中午，有時下午2-3點、5-6點，會錯

11 開公司業務的時間。如簡報編號1王清泉：現場有在養

12 殖，有看到蔡省，水車有草，是郭清民在養。編號2吳海

13 風：部分養殖、部分荒廢，不知道誰在養殖，蔡省在他的

14 隔壁，蔡省房子坐落○○段1021、1017地號，主要是占用

15 1021地號。編號3張長平（張佑銓）等11人：有做蛤蜊養

16 殖，是管理員在養殖（姓名不詳），管理員說不方便透露

17 是受僱還是轉租，管理員有時候有5、6人，房子是坐落魚

18 塭地，有兩個鐵皮屋，有看過管理者，每次都有看到一個

19 女生，她知道張佑銓，曾經有人說是受僱，但後來他們都

20 說不清楚。編號4張景焜：有在養殖，是郭清民跟他弟弟

21 在養殖，我從來沒有看過張景焜。編號5郭清民等四人：

22 照片中戴安全帽的是郭清民，他在養蝦子。編號6陳茂榮

23 等10人：陳茂榮本人有在養殖，每次去都有看到他。編號

24 7 陳守謙：陳守謙已經過世，有見過陳武雄，有管理員，

25 不知道他的名字，陳武雄有在做養殖，房子是坐落在魚

26 塭地，平常去巡查時，陳武雄及管理員會在裡面休息。編號

27 8許雅雄：有管理員在幫忙，管理員的太太也有幫忙，房

28 子裡面有神明廳，有在做養殖，我沒有看過許雅雄，都是

29 看到管理員，我不知道他的名字。編號9郭川木：現場沒

30 有看過他，有廢棄鐵皮屋，被傾倒廢棄物，我們曾經被環

31 保局函告，鐵網是我們公司做的。編號10蔡松欉：現場土

01 堤壞掉了，迄今無人修復，沒有看到人在養殖，水中有沒有
02 有魚不清楚。編號11蔡銘鎮：有看過他一次，大部分土地
03 有的有在養殖，有的看不出來，有位蔡先生說有在養殖，
04 那位蔡先生常在蔡水瀨那裡休息。編號12蔡水瀨：部分有
05 養殖，看起來是蔡先生在做管理。編號13蔡山湖：部分有
06 養殖，看起來是蔡先生在做管理。我都是看水車有無做
07 動，沒有水車、雜草叢生，就認定沒有養殖，再來就是看
08 有無養殖的人在現場。編號14康有伸：沒有看過，有看過
09 趙姓管理員從事養殖。編號15蘇罔糊：是剛剛提到編號11
10 -13的那位蔡先生在管理。編號16蔡吉興：沒有看過他，
11 遭環保局函告被傾倒廢棄物。編號17蔡忠勝：沒有看過
12 他，沒有人在養殖，都是雜草。編號18郭良成：沒有看過
13 他，沒有人在養殖。編號19郭良信、郭良成、郭偉卿：沒
14 有看過他們，沒有人在養殖。編號20杜沈：沒有看過他，
15 也沒有在養殖。編號21蔡順豐：沒有看過他，也沒有在養
16 殖。我是邊巡查邊拍照，我的車速大概20公里，每塊土地
17 看大小，比如許雅雄的土地，至少需5-10分鐘，其他土地
18 也一樣，有的大概2-3分鐘。伊認定沒有養殖是以水車沒
19 有做動或現場沒有人來判斷等語(見本院卷四第270至27
20 4、281至393頁)。然依證人王如菁上開證述，其僅憑其駕
21 車短暫巡查時間所見水車有無做動或現場有無遇到人，據
22 以判斷有無養殖，已嫌率斷，難以認定被上訴人等確有廢
23 棄耕作之意。再被上訴人從事水產養殖，於收成後，需要
24 將水排出，讓地皮曝曬陽光藉以殺菌，以利下一期之養
25 殖，俗稱「曬皮」，此為正常之養殖流程，亦難因此認有
26 廢棄耕作之情。另為確保農業生產資源之永續利用，並紓
27 解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地
28 做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。依規定辦理休
29 耕而未實際供農作使用者，視為農業使用，農發條例第55
30 條、第3條第12款但書分別定有明文。是縱有短暫休耕，
31 亦不得認係未自任耕作；且揆諸前揭說明，縱有消極的不

01 為耕作而任其荒廢，亦僅生上訴人得否依同條例第17條第
02 1項第4款規定終止租約而已，尚難謂原租約已因而歸於無
03 效。

04 (五)上訴人雖又主張：部分系爭土地已變更為建地，在被上訴人
05 未能證明有耕地租佃之事實前，不得依三七五條例為請求云
06 云。惟查：經臺南市政府都市發展局108年10月31日南市都
07 管字第1081252565號函，就本件土地使用分區為函覆（見原
08 審卷二第199至202頁），雖有部分土地使用分區編列為工業
09 區，然所謂的「土地使用分區」，係地方政府在規劃都市
10 時，對每一塊土地作最適合的用途規劃，非謂編列使用分
11 區，即會改變原有土地地目。查系爭土地登記謄本內，均無
12 該土地屬於建地之記載（見原審卷一第287頁至第391頁），
13 自難認系爭土地已屬建地，上訴人此部分主張，顯與事實不
14 符，自無足採。

15 (六)上訴人復主張部分被上訴人係以合夥關係承租系爭土地，有
16 違承租人應自為耕作之規定，承租契約應為無效；且以合夥
17 組織進行訴訟行為，因欠缺當事人能力，其當事人不適格云
18 云。然本件部分被上訴人於原始承租系爭耕地時，係共同承
19 租，並與上訴人簽訂耕地租約，此為兩造所不爭，且亦無規
20 定限制不得共同承租耕地耕作，尚難因被上訴人係共同承租
21 耕地，即認租賃契約無效；再本件被上訴人係以個別自然人
22 之名義為訴訟上請求，並非以合夥組織提起訴訟，無上訴人
23 所稱當事人不適格之情。至上訴人所舉最高法院判決認合夥
24 關係所訂租約無效，係承租人有將耕地轉租、轉讓他人之情
25 事，其原因事實與本件有別，自難比附爰引。

26 (七)又按耕地租佃期間，不得少於6年，其原約租期超過6年者，
27 依其原約定，三七五條例第5條定有明文。依此規定，耕地
28 租佃期間，最短應為6年，已非不定期耕地租賃關係。如租
29 期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表
30 示反對之意思者，依耕地三七五條例第1條適用民法第451條
31 之規定，兩造若續訂期間，即不得少於6年（最高法院47年

01 台上字第1568號判決意旨參照)。若未續訂，應解為以6年
02 期限繼續契約。系爭租約為三七五租約，已同前所述，則被
03 上訴人依上開規定請求自104年1月1日起至109年12月31日止
04 及自110年1月1日起至115年12月31日止，各續約6年，為有
05 理由。

06 (八)上訴人雖又主張三七五條例對耕地所有人之財產權構成過度
07 限制，現今承租人非以農業收入為主之佃農，亦非依賴耕地
08 維生，無特別保護必要，首揭關於「不為耕作」之說明顯係
09 不知農事耕作為何物云云。然按憲法第143條第4項扶植自耕
10 農之農地使用政策，以及憲法第153條第1項改良農民生活之
11 基本國策，均係為合理分配農業資源而制定。三七五條例旨
12 在秉承上開憲法意旨，為38年已開始實施之三七五減租政策
13 提供法律依據，並確保實施該政策所獲致之初步成果。其藉
14 由限制地租、嚴格限制耕地出租人終止耕地租約及收回耕地
15 之條件，重新建構耕地承租人與出租人之農業產業關係，俾
16 合理分配農業資源並奠定國家經濟發展方向，立法目的尚屬
17 正當。雖未設置保護出租人既有契約利益之過渡條款，惟因
18 減租條例本在實現憲法規定國家對於土地之分配與整理暨扶
19 植自耕農之意旨，且於條例制定之前，減租政策業已積極推
20 行數年，出租人得先行於過渡時期熟悉減租制度，減租條例
21 對出租人契約自由及財產權之限制，要非出租人所不能預
22 期，衡諸特殊之歷史背景及合理分配農業資源之非常重大公
23 共利益，尚未違背憲法上之信賴保護原則。司法院大法官會
24 議釋字第580號解釋闡釋甚詳，上訴人逕指三七五條例對於
25 耕地所有人之財產權構成過度限制云云，即無可取。又嚴格
26 限制耕地出租人終止耕地租約及收回耕地條件之立法目的既
27 屬正當，秉此解釋「不為耕作」意義如首揭說明所示，自屬
28 符合立法目的及其文義。再者，三七五條例未規定僅在承租
29 人為真正弱勢或仍以農業為主要收入者始有適用，上訴人主
30 張於承租人為弱勢時，始有保護必要云云，亦非可採。

31 六、綜上所述，被上訴人依三七五條例第6條第1項及第20條規定

01 之規定，請求上訴人會同被上訴人及選定人就附表所示三七
02 五租約辦理續訂登記（租佃期間自104年1月1日起至109年12
03 月31日止）及擴張請求上訴人會同被上訴人及選定人就附表
04 所示三七五租約辦理續訂登記（租佃期間自110年1月1日起至
05 115年12月31日止），均為有理由，應予准許。從而，原審
06 就被上訴人請求上訴人會同被上訴人及選定人就附表所示三
07 七五租約辦理續訂登記（租佃期間自104年1月1日起至109年
08 12月31日止）部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
09 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，應駁回其上
10 訴。被上訴人擴張之訴部分，亦屬有理由，應予准許。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人擴張之訴，為有理
15 由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
17 民事第一庭 審判長法官 王金龍

18 法 官 施盈志

19 法 官 洪挺梧

20 上為正本係照原本作成。

21 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
23 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
24 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
25 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
26 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
27 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 被上訴人不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	承租人	繼承人	選定人	被選定人/親當事人	租賃土地 (地號土地)	租佃面積 (㎡)	勝本登記面積(㎡)	上訴人主張/證據	被上訴人主張/證據	備註
1	張國耀	王清泉於107年9月28日死亡，配偶蔡省及其子王河川、王利明、王榮豐、王志龍前於109年5月5日具狀聲明承受訴訟；嗣後於111年9月22日同意由王榮豐單獨繼承王清泉於承租之權利義務，而依民事訴訟法第254條第2項承當訴訟，其餘繼承人脫離訴訟(原審卷二第165-169、本院卷五第187頁、卷七第423頁)。	無	王榮豐	○○段1020	116.08	158.80	一、租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂無理由。 二、縱認屬耕地三七五租約，系爭土地上建物包含廚房臥室等供人使用，而非供耕作情形，屬不自耕耕作，租約無效。 三、縱認租約有效，僅具自耕能力之現耕繼承人得請求續訂。 ①土地租賃契約(原審卷一第129-130頁) ②原審及本院勘驗筆錄、複丈成果圖(原審卷二第305頁、本院卷六第130、142、269-287、353頁) ③臺南市陸上農墾養殖漁業登記簿(本院卷三第523頁) ④臺南市政府財政稅務局安南分局112年3月14日南市財安字第1122402307號函(本院卷六第457-458頁) ⑤陸上農墾養殖漁業登記簿(本院卷三第523頁)	一、司法實務向認承租人在承租之土地上建築農舍，且所課農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時居住之用，而非以解決承租人實際居住問題為其目的者而言。被上訴人等人縱有於承租之土地上搭建房屋(具體搭建位置及使用情形均當由上訴人舉證)，該等房屋均甚為簡陋老舊，內部放置養殖用飼料、工具、供暫時休息之簡易桌椅床舖或基於民間信仰擺設神明桌以表虔誠風氣兩項等，顯然非供居住，而僅為便利養殖漁業之用，反面足證被上訴人等人就系爭土地有自耕耕作(養殖農類)之事實。 二、土地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，法律自無不能自耕者不能繼承之限制規定，亦經最高法院判決及裁定意旨闡示在案。 ①證物4-①租約、69年會議紀錄(本院卷二第183、269頁) ②原審109年2月10日勘驗筆錄(原審卷二第305頁) ③王榮豐養殖照片、飼料收據(本院卷五第317-319頁) ④余酌原判決第8至10頁	一、土地租賃契約(原審卷一第129-130頁)、土地登記第一類地本(原審卷一第307、311、317頁)。 二、勘驗內容： 1.原審：供作農墾養殖使用，土地上除有建築外，並有建物供人居住使用(原審卷二第119、305、385頁)。 2.本院： ①木板鐵皮建物(門牌號碼：○○街○段0巷000弄000號，如附圖編號17所示，即複丈成果圖D部分)屋內有桌椅、雜物，房間內有木櫃，另有廁所及簡單衛浴，旁邊之鐵皮建物內放置漁具等雜物，前方木板上覆蓋鐵皮建物，內為飼料袋等雜物，屋後之農墾養殖園有鐵網。 ②空照圖顯示1023、1023地號上有一鐵皮屋(如附圖編號18所示，即複丈成果圖B、C部分)，內有雜物，目前不知為何人所建及使用。
					○○段1023	2792.86	16046.67			
2	張海國	吳海風於110年9月5日死亡，繼承人吳蔚玉對、吳國山、涂吳秀麗、陳吳秀慈前於110年10月8日承受訴訟；嗣後於111年9月22日同意由吳國山單獨繼承吳海風於承租之權利義務，而依民事訴訟法第254條承當訴訟，其餘繼承人脫離訴訟(本院卷二第67、127-129、卷五第187頁、卷七第423頁)。	無	吳國山	○○段740	100.70	306.29	一、租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂無理由。 二、縱認租約有效，僅具自耕能力之現耕繼承人得請求續訂。 ①土地租賃契約(原審卷一第131-132頁)	一、土地租賃契約(原審卷一第131、132頁)、土地登記第一類地本(原審卷一第297、299、301、303、305、315頁)。 二、勘驗內容： 1.原審：供作農墾養殖使用，附近鐵皮屋位於同段748-1地號土地上，而非位於租賃土地上(原審卷二第119、307頁)。	
					○○段741	2.28	2.28			
					○○段745	195.44	586.32			

							亡，且該合夥契約為明訂繼承人得繼承其合夥持分，已生民法第687條第1款法定繼承事由，其繼承人及該當事人適格，應予駁定駁回。 ⑨合夥承組人間，或僅有部分合夥承組人自任耕作，部分承組人坐享分成利潤，依實務見解可認係變相轉租，屬不自任耕作，租約無效。 ⑩假設租約有效，亦僅具有自耕能力之現耕承組人得依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。 ⑪土地租賃契約書、合夥契約書（本院卷三第61-66頁） ⑫原審及本院勘驗筆錄（原審卷二第315、本院卷六第130、141、251-263、357頁） ⑬合夥契約書（爭議卷第175頁） ⑭戶籍謄本（本院卷三第67頁） ⑮臺南市陸上農墾發展業登記證（本院卷三第523頁）	以該判決所指「日常經驗」推定繼承人是否不能自任耕作，應認其自任耕作能力之情形，況縱認其自任耕作能力或不自認耕作。 ⑩上訴人引遠東最高法院106年度台上字第500號民事判決指「數人共同承租，未約定租期範圍，而部分承組人未自任耕作者，該租約全部無效。」等，惟該判決意旨僅及於「承組人有轉租或借與他人使用」之未自任耕作情事，始有租約全部無效之情。 ⑪本件被上訴人以合夥經營方式，共同向上訴人承租耕地，自擔相關費用支出，並同負養殖成敗損益，並無任何不自任耕作或得所承租之耕地轉租予他人之情，上訴人就此主張，應屬無由。 ⑫耕地租賃為財產權之一種，承組人死後，應由全體繼承人共同繼承，法律尚無不能自耕者不能繼承之限制規定，亦經最高法院判決及裁定意旨闡示在案。 ⑬據4-7電費收據、通知、69年會議紀錄、墾地耕作變更登記申請書、陳情書（本院卷二第263-275頁） ⑭75年下期出租土地佃租收繳明細表（本院卷三第219-223頁） ⑮土地租賃契約（爭議卷第171頁） ⑯繼承系統表、戶籍謄本（本院卷三第367-383頁） ⑰證物四⑦證-1中國石油化學工業股份有限公司安順保管工作處97年6月12日中石化安保字第309號函（本院卷二第457頁） ⑱原審109年2月10日勘驗測量筆錄（原審卷二第315頁） ⑲證物之1養殖照片（本院卷五第321-331頁） ⑳陳素容、陳東欣戶籍謄本（本院卷五第333、335頁）	331頁）由王明忠單獨繼承，是王明忠於聲請詳合法選任陳武雄。	
				○○段1058-5	457.91	457.91				
				○○段1058-6	139.83	139.83				
				○○段1058-7	1117.06	1117.06				
				○○段1058-8	14.42	14.42				
8	(1)許雅雄 (2)許益源 (3)林炳宏 (4)林美雲 (5)林美鈴 (6)林香賢 (7)李建倫		(1)許益源 (2)林炳宏 (3)林美雲 (4)林美鈴 (5)林香賢 (6)李建倫	許雅雄（原審卷二第143-145頁）	○○段899	985.50	1.28	89年7月1日簽訂之租約中始有林美雲、林美鈴、林香賢、李建倫；101年8月1日簽訂之租約中始有林美雲、林美鈴、林香賢、李建倫。新簽訂之租約應適用農業發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。 □租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。 □902地號土地地目為「建」，不適用耕地三七五減租條例。 □假設認屬於耕地三七五租約，907地號土地現由許雅雄管理使用，並僅供他人養殖，有不自任耕作之情形。 □907地號土地上建物內包含廚房、臥室等供人使用而非供耕作作用，屬不自任耕作，租約無效。 □假設認屬於耕地三七五租約，承組人以合夥方式經營養殖漁業，有違承組人應自任耕作之規定，且是否所有承組人皆具有自任耕作能力不無疑義，租約無效。 □承組人選定代表人，以合夥組織進行訴訟行為，依實務見解因欠缺要件，而不該當民事訴訟法第40條第3	被上訴人就此節，業提出二審證物四⑦證會議紀錄、證物九編號20、爭議卷第177頁以下租約等，敘明本件租約均當事人係包括「林旺狀」，並提出林旺狀於88年3月17日死亡後，由其子女林美雲、林美鈴、林香德（101年5月18日死亡，由其子林美成繼承）、林香賢及其外孫李建倫（其母即林旺狀次女李林美敏於81年3月25日死亡）為繼承人及代位繼承人繼承租約如附表十四、二審證物十五，可證並無上訴人主張租約不連續之情。 □自106年起廢除地目等則制度，地院卷369頁土地登記謄本並無地目之記載，且當初簽訂契約時地目記載為「養」即為耕地（爭議卷第177頁），故尚無從以該地目認定是否適用三七五減租條例。次依最高法院91年度台上字第28號判決見解，倘自始即以承租農地供耕作之用而成立三七五耕地租佃關係，嗣後於不定期限耕地租佃關係存續中，所承租之耕地經依法編定為非耕地使用時，如出租人未依三七五減	土地租賃契約（爭議卷第177-179頁）、共同承租名冊（爭議卷第181頁）、土地登記第一類謄本（原審卷一第367、369、375、377、379、381頁）。 □勘驗內容： 1.原審：使用現況：供作魚塢養殖使用，土地上有1間建物及2間貨棚，建物前半部分格局包含神明廳、廚房、房間、廚房擺設桌椅可供用餐使用，房間擺設床舖可供休息睡覺，建物後半部分已經毀壞。貨櫃屋堆放飼料及其他相關工具（原審卷二第124、319、387頁）。 2.本院：水泥磚造、鐵皮屋頂建物（如附圖編號13所示，即羅文成果園部分），許雅雄稱為其民國50幾年時所建，屋內有神明桌、冰箱、桌椅、廚具、瀝洞、有休息之臥室，後面之水泥磚造建物，內有無屋頂，內有雜物、廢棄之廁所、浴室，浴室久未使用，僅有小便斗、馬桶，無蓮蓬頭等淋浴設備，旁有一積中，所承租之耕地經依法編定為非耕地使用時，如出租人未依三七五減
				○○段899-1		984.31				
				○○段902	268.62	268.62				
				○○段907	363061.62	3.42				

					○○段890-1		3.42		<p>就此主張，應屬無由。</p> <p>☐被上訴人等向上訴人公司承租土地，均係持續作為經營養殖魚塭之用，並無任何停養或荒廢未耕作之情事。又水產養殖原本即係由業主依個人需求及風險評估等選擇不同之養殖密度，非謂均當採高密度之集約式養殖方法，始與耕地三七五減租條例所稱「耕作」概念相符，合先敘明。另被上訴人業提出證物二十一之1至之2等單據，證明於上訴人指稱停養期間確有於租賃土地經營魚塭養殖之事實，上訴人主張與事實不符。</p> <p>☐有關證人王如等證述郭川木曾被傾倒廢棄物遭毒害乙節，乃他人半夜偷倒，郭川木乃自行查找廠商協助清理，經環保局現場會勘通過後，有圍網遮網，在路上放置障礙物，僅容小車通過，以防再次被傾倒。此等惡意傾倒事實，郭川木已盡力防阻，自不得以此意為事故，認定郭川木來自認耕作或停養。</p> <p>①土地租賃契約（爭議卷第195-197頁）</p> <p>②上訴人對原審附表編號9租約自民國64年郭川木開始訂立至88年，適用三七五減租條例無意見（本院卷二第122-123頁）</p> <p>③證4-②69年會議紀錄（本院卷二第269頁）</p> <p>④證⑨證物之2 臺南市政府環境保護局臺南市城西垃圾焚化廠過磅單，110年8月24日一般廢棄物清除機具進場磅單、照片（本院卷五第339-341頁）</p> <p>⑤112年7月31日複丈成果圖（本院卷六第369頁）</p> <p>⑥110年間魚苗、飼料等費用統一發票收據（本院卷三第513-516頁）</p>
10	蔡松權	蔡松權起訴前於105年1月10日死亡，其子蔡全民為原告起訴，於109年3月31日具狀追加繼承人吳血、林藝秀純、蔡秀季、蔡子翎為原告，並選定蔡全民、嗣後林藝秀純、蔡秀季、蔡子翎為繼承人；吳血同意由蔡全民單獨繼承，而脫離訴訟（原審卷三第21-25、51、153、379頁，本院卷五第391頁，卷七第431頁）。	無	蔡全民	○○段934	4489.34	78702.61	<p>☐租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>☐縱認屬於耕地三七五租約，系爭土地已屬停養魚塭，無作業人員，土壤開闢未修補，顯然已無養殖事實，租約無效。</p> <p>☐縱認承租人已無養殖事實不構成租約無效事由，上訴人亦得以「非因不可抗力」終止租約。</p> <p>☐縱認承租人已無養殖事實不構成上訴人終止租約事由，為貫徹司法法院法官釋字第580號解釋意旨，被上訴人亦不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。</p> <p>☐縱認租約有效，亦僅具有自耕能力之現耕繼承人始得依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。</p> <p>①土地租賃契約（爭議卷第199-201頁）</p> <p>②農地巡察日報（本院卷三第103頁）</p> <p>③臺南市陸上魚塭養殖業登記簿（本院卷三第523頁）</p> <p>☐被上訴人等向上訴人公司承租土地，均係持續作為經營養殖魚塭之用，並無任何停養或荒廢未耕作之情事。又水產養殖原本即係由業主依個人需求及風險評估等選擇不同之養殖密度，非謂均當採高密度之集約式養殖方法，始與耕地三七五減租條例所稱「耕作」概念相符，合先敘明。另被上訴人業提出證物二十二等單據，證明於上訴人指稱停養期間確有於租賃土地經營魚塭養殖之事實，並說明小郭川木未置業置業由蔡全民放置木板可供往來行走，上訴人主張與事實不符。</p> <p>☐耕地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，法律尚無無自耕者不能繼承之限制規定，亦經最高法院判決及裁定意旨明示在案。</p> <p>①110年器具、魚苗、飼料等費用統一發票收據（本院卷五第517-519頁）</p> <p>②證物四④耕地租約（本院卷二第279-281頁）</p> <p>③繼承系統表、戶籍謄本、身分證影本（本院卷第415-423頁）</p> <p>☐土地租賃契約（爭議卷第199-201頁），土地登記第一類地目（原審卷一第389-391頁）。</p> <p>☐動用內容： 1.原審：使用現況；供作魚塭養殖使用，有由蔡全民管理使用之摺疊、置放冰箱及遮網等物，惟該摺疊是否位於系爭耕地上以複丈結果為準（原審卷二第125、126、323、387頁之複丈成果圖，動用筆跡詳載000地號土地為動用標的、387頁）。</p> <p>2.本院：蔡全民於90年地號土地有磚造建物，詳如編號9郭川木備註之動用內容所示。</p>	

									<p>④原審109年2月10日勸諭測量筆錄(原審卷二第323頁)</p> <p>⑤蘇全民之農地照片(本院卷五第343-345頁)</p> <p>⑥112年7月31日複丈成果圖(本院卷六第367頁)</p>	
11	蔡銘鎮		無	蔡銘鎮	○○段915	16565.72	239280.75	<p>一、租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>二、土地租賃契約(爭議卷第203-205頁)</p> <p>三、臺南市陸上農墾養殖漁業登記證(本院卷三第523頁)</p>	<p>一、土地租賃契約(爭議卷第203-205頁)、土地登記第一類地本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>二、本院：使用現況：供作農墾養殖使用，有堰寮，移局包含3個房間，其中1個房間堆放農具可供供用，另1個房間置放沙發及轉椅，第3個房間置放發電機設備，惟該地是否位於系爭耕地上以複丈結果為準(原審卷二第126、333、387頁)。</p> <p>三、本院：石碇瓦鐵皮建物(門牌號碼：○○街○段000巷000號000，如附圖編號7，即複丈成果圖P部分)為蔡銘鎮所使用，屋內有帆布、漁網、發電機等，後面有一堆放工具雜物之貨櫃，蔡銘鎮稱其所有(本院卷六第128頁)。</p>	
12	蔡水瀾		無	蔡水瀾	○○段915	32156.99	239280.75	<p>一、租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>二、系爭土地上之建物包含客廳、臥室等供人使用，而非供耕作之情形，屬不自任耕作，租約無效。</p> <p>三、土地租賃契約(爭議卷第211-213頁)</p> <p>四、原審及本院勸諭筆錄、複丈成果圖(原審卷二第337、本院卷六第127、128、135、183-185、367頁)</p> <p>五、臺南市陸上農墾養殖漁業登記證(本院卷三第523頁)</p>	<p>一、土地租賃契約(爭議卷第211-213頁)、土地登記第一類地本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>二、本院：磚造鐵皮建物(未發現門牌號碼，如附圖編號9所示，即複丈成果圖R部分)，其女蔡美蓮、蔡美芳表示為蔡水瀾所建，屋內有飼料、漁網及家中堆積不下的舊衣物，有一平台係放置漁網、飼料用，屋內隔間亦堆放漁網、雜物，後有一磚造建物，放置有青鞋架、漁網，旁有一小水池(本院卷六第128頁)。</p>	
13	蔡山湖		無	蔡山湖	○○段915	16565.72	239280.75	<p>一、99年簽訂租約始有蔡山湖，租約不連續，應適用農業發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若主張係因繼承而繼承人簽約，應提出相關證明文件。</p> <p>二、租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>三、土地租賃契約(爭議卷第207-209頁)</p> <p>四、臺南市陸上農墾養殖漁業登記證(本院卷三第523頁)</p>	<p>一、土地租賃契約(爭議卷第207-209頁)、土地登記第一類地本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>二、本院：磚造建物(門牌號碼：○○街○段000巷000號000，如附圖編號8所示，即複丈成果圖Q部分)為蔡山湖使用，其父建</p>	

									<p>甚為簡陋老舊，內部裝置養魚用飼料、工具，供暫時休息之用，因易腐爛床舖或基於民間信仰擺設神明桌以奉漁業養殖風潮而增等，顯然非供居住，而僅為便利養殖魚類，臨時休息之用，反而更足證據上訴人等人就系爭土地有自任耕作（養殖魚類）之事實。</p> <p>☐茲於97年7月27日死亡後，由其子蔡山湖為繼承人繼承租約，顯見上訴人亦因蔡山湖之申請繼承而同意與其簽約，又縱蔡山湖係繼承為本件租賃當事人，蔡山湖業已於101年2月21日死亡而由蔡山湖繼承，上訴人就此爭執，實無實益。</p> <p>① 證物四①租金之統一發票（本院卷二第289頁）</p> <p>② 證物四③證之1至4：臺灣省公有耕地租賃契約、耕地租約、土地租金繳納通知單、租金統一發票（本院卷三第187-203頁）</p> <p>③ 證物4⑦69年會議紀錄（本院卷二第269頁）</p> <p>④ 證物9之76年1月23日75年下期出租土地佃租收繳明細表（本院卷三第219-223頁）</p> <p>⑤ 繼承系統表、委託書、戶籍謄本（本院卷三第425-431頁、卷四第257頁）</p> <p>⑥ 證物之5：蔡山湖養殖照片，111年3、6月鋤頭、割草機、防護衣、刀片等蒐用統一發票收據（本院卷五第347-355、357頁）</p> <p>⑦ 112年7月31日複丈成果圖（本院卷六第365頁）</p> <p>⑧ 原審109年2月10日勘驗測量筆錄（原審卷二第335頁）</p> <p>⑨ 土地租賃契約（爭議卷第207頁）</p>	<p>造，屋內有冰箱、漁網等工具，屋內有床，但已積有灰塵，久未使用，蔡山湖表示該屋已建造50年，係供休息、放置物品用（本院卷六第128頁）。</p>
14	康有仲		無	康有仲	○○段700	15937.39	15937.39	<p>☐租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>☐有不自任耕作情形，原訂租約無效。</p> <p>① 土地租賃契約（爭議卷第215-217頁）</p> <p>② 臺南市陸上魚塢養殖漁業登記證（本院卷三第523頁）</p>	<p>☐土地租賃契約（爭議卷第215-217頁）、土地登記第一類謄本（原審卷一第287、289、291頁）。</p> <p>☐勘驗內容： 1. 原審：使用現況：供作魚塢養殖使用，另有拋棄堆積飼料等雜物，惟該塢是否位於系爭耕地上應以複丈結果為準（原審卷二第127、303、387頁）。 2. 本院：上開地號土地上坐落之魚塢均無水（如附圖編號2所示），未養殖，康有仲表示目前休耕，現在「曬坪」，因目前季節不適合放魚苗，下個月就會開始放魚苗，700地號土地旁699地號上之魚塢目前亦無水，未養殖（本院卷六第127頁）。</p> <p>☐○○段700-1於98年5月14日分別為○○段700-1、700-3，面積分別為3474.73、267.47㎡（本院卷二第417頁）。</p> <p>☐○○段700-2於98年5月14日分別為○○段700-2、700-4，面積分別為1315.25、561.61㎡（本院卷二第419頁）。</p>	
					○○段700-1	3742.20	3474.73			
					○○段700-3		267.47			
					○○段700-2	1876.86	1315.25			
					○○段700-4		561.61			
15	蘇開淵	蘇開淵於112年12月2日死亡，其繼承人中，蔡文雄已拋棄繼承，另繼承人蔡秀英、蔡秀勤、蔡秀均均聲明同意由繼承人蔡西牙及蔡仲立共同繼承蘇開淵就該租約之一切權利，並於113年10月22日具狀聲	蘇開淵、蔡仲立	無	○○段915	56518.34	239280.75	<p>☐上訴人就此，業提出二審證物四⑨證、證物九編號37等，證明本件租約不連續，新簽訂之租約應適用農業發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若</p>	<p>☐土地租賃契約（爭議卷第219-221頁）、土地登記第一類謄本（原審卷一第385-387頁）。</p> <p>☐勘驗內容： 1. 原審：使用現況：供作魚塢養殖使用，有建物由蘇開</p>	

									<p>簽約，應提出相關證明文件。</p> <p>☐租約期限少於六年，非耕地三七五租約，被上訴人請求依耕地三七五減租條例第20條續訂租約無理由。</p> <p>①臺南市陸上農漁業殖產登記簿(本院卷三第523頁)</p>	<p>租約如附表十三、二審證物十八，可證並無上訴人主張租約不連續之情。</p> <p>☐基金冊於92年3月7日死亡後，由其子蔡志勝為繼承人繼承租約。(租約期限90年1月1日至103年12月31日)，顯見上訴人亦因蔡全朝之申請繼承而同意與其簽約。</p> <p>①中國石油化學工業開發股份有限公司72年6月9日中化(72)管字第00000(0)號(函)(本院卷二第305頁)</p> <p>②證物4(7)69年會議紀錄(本院卷二第289頁)</p> <p>③證物9之76年1月23日75年下期出租土地佃租收徵明細表(本院卷三第219-223頁)</p> <p>④繼承系統表、戶籍謄本(本院卷三第439-443頁)</p> <p>⑤蔡志勝之身分證明書(爭議卷第145頁)</p> <p>⑥土地租賃契約(爭議卷第227頁)</p> <p>⑦原審109年2月10日勘驗測量筆錄(原審卷二第331頁)</p> <p>⑧證物之1 蔡志勝妻陳、堪察照片(本院卷五第359-367頁)</p>	<p>物(原審卷二第129、331頁)。</p> <p>2.本院：於蔡銘鐘所有石碇瓦礫堆建物(門牌號碼：○○街○段000巷000號○00，如附圖編號7、即達成集團P部分)後，有一堆放工具雜物之貨櫃，蔡志勝稱其所有(本院卷六第128頁)。</p>
18	郭良成		無	郭良成	○○段915	16565.72	239280.75	<p>189年7月1日始由郭良成簽訂租約，89年以前承租人為陳玉花。租約不連續，新簽訂之租約應適用農業發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若主張係因繼承而換人簽約，應提出相關證明文件。</p> <p>☐租約期限少於六年，非耕地三七五租約，被上訴人請求依耕地三七五減租條例第20條續訂租約無理由。</p>	<p>☐被上訴人就此節，業提出證物之1，證明於農發條例施行前即89年1月13日已由郭良成訂約。</p> <p>☐被上訴人業提出二審證物四(證物之1、證物四)會議紀錄、證物九編號35、42等，證明本件租約原由陳玉花為契約當事人，並提出由陳玉花之子郭良成為繼承人繼承租約如二審證物四(證物之1、爭議卷145頁，可證並無上訴人主張租約不連續之情。</p> <p>①繼承系統表(本院卷二第307頁)</p> <p>②郭良成之身分證明書(爭議卷第145頁)</p> <p>③證物四(證物之1 耕地租約，印證明(本院卷三第205-209頁)</p> <p>④證物4(7)69年會議紀錄(本院卷二第289頁)</p> <p>⑤證物9之76年1月23日75年下期出租土地佃租收徵明細表(本院卷三第219-223頁)</p> <p>⑥證物之1 111年7、8月之肥料統一發票(本院卷五第369頁)</p>	<p>☐土地租賃契約(爭議卷第231-233頁)。</p> <p>☐土地登記第一類謄本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>☐勘驗內容： 1.原審：使用現況：併作農漁產堆使用，有建物由郭良成管理使用，裡面堆放漁網等雜物，另有插架由郭良成管理使用，裡面置放抽水機設備。惟建物及插架是否位於系爭耕地上應以複丈結果為準(原審卷二第129-130、327、387頁)。</p> <p>2.本院：依空照圖所示，磚造建物(門牌號碼：○○街○段000巷000號，如附圖編號3所示，即達成集團L部分)係坐落883地號，上訴人表示仍須測量確認坐落位置及面積，屋內堆放農具、沙發、床、有簡易廁所及廚房，現為郭良成使用。另一磚造平房(門牌號碼：○○街○段000巷000號，如附圖編號4所示，即達成集團N部分)，為郭良成之父所建，屋內有塑膠管、木頭、漁網等雜物，依空照圖顯示應坐落884地號，上訴人表示仍須測量(本院卷六第128頁)。</p>	
19	(1)郭良信 (2)郭良成 (3)郭偉卿		郭偉卿	郭良信(原審卷三第155頁)	○○段915	16565.72	239280.75	<p>189年7月1日始由郭良信等3人簽訂租約，89年以前承租人為郭清達。租約不連續，新簽訂之租約應適用農業發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若主張係因繼承而換人簽約，應提出相關證明文件。</p> <p>☐租約期限少於六年，非耕地三七五租約，被上訴人請求依耕地三七五減租條例第20條續訂租約無理由。</p> <p>☐郭良信住所地臺北北有與耕地距離過遠，依日常經驗不能自任耕作，縱然僅有部分承租人有不自任耕作之情形，倘共同承租之數人未約定各自租用範圍，租約的全部無效。</p> <p>☐繼承人選定代表人，以合夥組織進行訴訟行為，依實務見解因欠缺要件，而不該當民事訴訟法第40條第3項規定，是為不具備當事人能力之非法人團體，其所為</p>	<p>☐被上訴人就此節，業提出二審證物四(證物之1、證物四)會議紀錄、證物九編號35、42等，證明本件租約原由陳玉花、郭清達連續為契約當事人，並提出由陳玉花之子郭良信、郭良成、郭偉卿為繼承人繼承租約如二審證物四(證物之1、爭議卷145頁、147頁，可證並無上訴人主張租約不連續之情。</p> <p>☐被上訴人主張被上訴人有不自任耕作部分，被上訴人否認之，且個人學經歷、戶籍是否位於台南市與是否自任耕作無關，因此部分應由上訴人負舉證責任，而非單</p>	<p>☐土地租賃契約(爭議卷第235-237頁)。</p> <p>☐股東身分名冊(爭議卷第239頁)。</p> <p>☐土地登記第一類謄本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>☐勘驗內容： 1.原審：使用現況：併作農漁產堆使用，有建物由郭良成管理使用，裡面堆放漁網等雜物，另有插架由郭良成管理使用，裡面置放抽水機設備。惟建物及插架是否位於系爭耕地上應以複丈結果為準(原審卷二第129-130、327、387頁)。</p> <p>2.本院：同編號18郭良成備註之勘驗內容所示。 ☐郭偉卿於109年3月31日依通知為原審原告(原審卷三第11-25、41頁)。</p>	

											<p>訴公行為因欠缺當事人能力而無效，應予裁定駁回。</p> <p>因合夥承租人間，或僅有部分合夥承租人自行耕作、部分承租人坐享分成利潤，依實務見解可認係變相轉租，屬不自任耕作，租約無效。</p> <p>①郭良信住址(爭議卷第237頁)</p> <p>②臺南市陸上農墾發展業登記簿(本院卷三第523頁)</p> <p>③99年2月1日股東掛分名冊(爭議卷第239頁)</p> <p>④112年3月9日農墾業登記簿(本院卷六第127-131頁)</p>	<p>地「經驗法則」施測。</p> <p>雖又依現今社會交通發展程度，與上訴人引述最高法院52年度台上字第834號判決會時已相差甚遠，更不能以該判決所指「日常經驗，推定被上訴人是否有不能自行耕作或無自行耕作能力之情。</p> <p>因上訴人引述最高法院106年度台上字第506號民事判決指「數人共同承租，未約定租用範圍，而部分承租人未自行耕作者，該租約全部均無效。」等，惟該判決意旨僅及於「承租人有轉租或借與他人使用」之未自行耕作情事，始有租約全部無效之效。</p> <p>①建物四○證之1、⑧；耕地租約(本院卷三第205-209、211-217頁)</p> <p>②繼承系統表(本院卷二第307頁)</p> <p>③郭良成、郭良信之身分證明本(爭議卷第145、147頁)</p> <p>④建物4○69年會議紀錄(本院卷二第269頁)</p> <p>⑤建物9之76年1月23日75年下期出租土地佃租收繳明細表(本院卷三第219-223頁)</p> <p>⑥證物之1111年7、8月之餵料統一發票(本院卷五第369頁)</p>
20	蘇麗	杜沈起訴前於103年1月10日死亡，其子蘇初生於00年00月00日死亡，是原告蘇初生之子蘇岱杰為此訴請承，而於100年3月31日具狀追加杜沈繼承人蘇美娥、蔡介郎、蔡美如、蔡秋味、王單雄，及蘇初生之繼承人蘇依誠、蔡依愛為原告，並選定蘇岱杰；嗣後上開繼承人均同意由蘇岱杰單獨繼承，而其繼承人脫離繼承(原審卷一第165頁、卷三第53、117、157-159頁、本院卷五第191頁、卷七第4334頁)。	無	蘇岱杰(原審卷三第157-159頁)	○○○收915	28259.17	239280.75	<p>90年始由杜沈簽訂租約，89年以前承租人為蘇秋頭，租約不連續，新簽訂之租約應適用農墾發展條例，不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若主張係因繼承而換人簽約，應提出相關證明文件。</p> <p>租約期限少於六年，非耕地三七五租約，請求續訂租約無理由。</p> <p>系爭土地之建物包含供養神明等供人使用，而非供耕作之情形，屬不自任耕作，租約無效。</p> <p>認租約有效，亦僅具有自耕能力之現耕承人始得依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。</p> <p>①租賃契約(本院卷二第315-316頁)</p> <p>②原審及本院勘驗筆錄、複丈成果圖(原審卷二第329、本院卷六第127、128、135、162-169、365頁)</p> <p>③臺南市陸上農墾發展業登記簿(本院卷三第523頁)</p>	<p>上訴人就此項，曾提出二審證物四○證、證物四○會議紀錄、證物九編號20等，證明本件租約原由蘇秋頭持續為契約當事人，並提出蘇秋頭於90年8月2日過世後，由其配偶杜沈、其子蘇初生(104年10月25日過世後由配偶王單雄、子女蘇依愛、蔡美如、蔡介郎、蔡美如、蔡秋味為繼承人繼承)知原審附表乙，可證並無上訴人主張租約不連續之情。</p> <p>司法實務向認承租人得在承租之土地上建築農舍，且所謂農舍，係指以耕作為目的或便利耕作所建之簡陋房屋，藉供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人實際居住問題為其目的者而言。被上訴人等人縱有於承租之土地上搭建房屋(具體搭建位置及使用情形均當由上訴人舉證)，該等房屋均甚為簡陋老舊，內部放設養蠶用飼料、工具、供暫時休息之簡易桌椅，仰擺放神明桌以求法雲養蠶風調雨順等，顯然非供居住，而僅為便利養蠶產額、臨時休息之用，反而更足證被上訴人等人就系爭土地有自行耕作(養蠶產額)之事實。</p> <p>耕地租賃為財產權之一種，承租人死亡後，應由全體繼承人共同繼承，法律而無不能自耕者不能繼承之限制規定，亦經最高法院判決及裁定意旨闡示在案。</p> <p>①建物四○耕地租約(本院卷二第315-316頁)</p> <p>②建物4○69年會議紀錄(本院卷二第269頁)</p> <p>③繼承系統表、戶籍謄本(本院卷三第457-467頁)</p> <p>④蘇岱杰身分證明本(爭議卷第147</p>	<p>土地租賃契約(爭議卷第241-243頁)、土地登記第一類謄本(原審卷一第385-387頁)。</p> <p>勘驗內容： 1.原審：使用現況：供作農墾養蠶使用，有蠶寮1間，蠶寮內有4個房間，均堆放蠶及漁網等雜物，其中1個房間並供奉神明，惟蠶寮是否位於系爭耕地上應以複丈結果為準(原審卷二第131、329、387頁)。 2.本院： ①噴造鐵皮建物(未發現門牌號碼，如附圖編號0所示，即複丈成果圖0部分)據蘇岱杰之母王單雄稱係蘇岱杰所建，屋內有漁網等雜物，旁邊有一小水池，蘇母稱為接雨水用(本院卷六第128頁)。 ②門牌號碼：○○街宮。被上訴人等人縱有於承租之土地上搭建房屋(具體搭建位置及使用情形均當由上訴人舉證)，該等房屋均甚為簡陋老舊，內部放設養蠶用飼料、工具、供暫時休息之簡易桌椅，仰擺放神明桌以求法雲養蠶風調雨順等，顯然非供居住，而僅為便利養蠶產額、臨時休息之用，反而更足證被上訴人等人就系爭土地有自行耕作(養蠶產額)之事實。</p>		

									頁) ⑤證物0之76年1月23日75年下期出租土地佃收徵明細表(本院卷三第219-223頁) ⑥原審100年2月10日勘驗測量筆錄(原審卷二第329頁) ⑦土地租賃契約(爭議卷第241-243頁) ⑧證物之1:蔡晉杰養種照片(本院卷五第371頁)
21	蔡順豐		無	蔡順豐	○○段898	6633.03	5415.22	191年5月8日始由蔡順豐簽訂租約,90年以前承租人為蔡熊。租約不連續,新簽訂之租約應適用農業發展條例,不得再依耕地三七五減租條例第20條請求續訂租約。被上訴人若主張係因繼承而換入簽約,應提出相關證明文件。 □租約期限少於六年,非耕地三七五租約,請求續訂租約無理由。 ①土地租賃契約(爭議卷第315-321頁) ②臺南市陸上農漁業產漁業登記證(本院卷三第523頁)	
					○○段898-1		1217.81	被上訴人就此節,業提出二審證物七會議紀錄、證物九編號15、爭議卷293-307頁等,證明本件租約原由蔡熊持續為契約當事人,並提出蔡熊於91年2月26日過世後,由其長男蔡順豐為繼承人繼承租約如附表十五、二審證物十九、爭議卷151頁身分證影本,可證並無上訴人主張租約不連續之情。 □蔡熊於91年2月26日死亡後,由其長男蔡順豐為繼承人繼承租約而於91年5月8日簽訂,此由原租約期間89年1月1日至93年12月31日,於蔡順豐91年5月8日簽訂時變更為91年5月8日至93年12月31日,顯見上訴人亦因蔡順豐之申請繼承而同意與其簽訂。又縱蔡順豐曾繼承為本件租賃當事人,蔡順豐已死亡而由蔡順豐繼承,上訴人就此爭執,實無實益。 ①證物4(76年會議紀錄(本院卷二第269頁)) ②證物0之76年1月23日75年下期出租土地佃收徵明細表(本院卷三第219-223頁) ③耕地租約(爭議卷第293-307、315-321頁) ④繼承系統表、蔡順豐身分證影本、戶籍謄本(本院卷三第469-475頁) ⑤原審100年2月10日勘驗測量筆錄(原審卷二第339頁)	
								被上訴人就此節,業提出二審證物七會議紀錄、證物九編號15、爭議卷293-307頁等,證明本件租約原由蔡熊持續為契約當事人,並提出蔡熊於91年2月26日過世後,由其長男蔡順豐為繼承人繼承租約如附表十五、二審證物十九、爭議卷151頁身分證影本,可證並無上訴人主張租約不連續之情。 □蔡熊於91年2月26日死亡後,由其長男蔡順豐為繼承人繼承租約而於91年5月8日簽訂,此由原租約期間89年1月1日至93年12月31日,於蔡順豐91年5月8日簽訂時變更為91年5月8日至93年12月31日,顯見上訴人亦因蔡順豐之申請繼承而同意與其簽訂。又縱蔡順豐曾繼承為本件租賃當事人,蔡順豐已死亡而由蔡順豐繼承,上訴人就此爭執,實無實益。 ①證物4(76年會議紀錄(本院卷二第269頁)) ②證物0之76年1月23日75年下期出租土地佃收徵明細表(本院卷三第219-223頁) ③耕地租約(爭議卷第293-307、315-321頁) ④繼承系統表、蔡順豐身分證影本、戶籍謄本(本院卷三第469-475頁) ⑤原審100年2月10日勘驗測量筆錄(原審卷二第339頁)	
								土地租賃契約(爭議卷第327-329頁)、土地登記第一類謄本(原審卷一第365頁)。 □勘驗內容: 1.原審:使用現況;供作農地使用(原審卷二第131、339頁)。 2.本院:上訴人訴訟代理人訴訟部分聲請履勘(本院卷六第130頁)。 □現分割898-1地號土地:898地號土地面積為5415.22㎡,898-1地號地面積為1217.81㎡(本院卷一第203頁)。 嗣蔡順豐之父「蔡熊」承租爭土地(臺測前為○○段464-4地號土地)歷年租賃契約: (1)69.1.1至73.12.31(爭議卷第293頁) (2)79.1.1至83.12.31(爭議卷第295-301頁) (3)84.1.1至88.12.31(爭議卷第303-307頁) 蔡順豐歷年租賃契約: (1)90.1.8至93.12.31(爭議卷第315-321頁) (2)94.1.1至98.12.31(爭議卷第323-325頁)。	