臺灣桃園地方法院民事判決

82年度訴字第740號

原　　告　郭瑞安
　　黃郭秀蘭（即郭瑞文之繼承人）
　　郭阿甘（即郭瑞文之繼承人）
　　郭秋建（即郭瑞文之繼承人）
　　郭秋林（即郭瑞文之繼承人）
　　郭錫彬（即郭瑞文【為郭秋風之繼承人】之繼承人
　　郭平基（即郭瑞文【為郭秋風之繼承人】之繼承人
　　郭俊良（即郭瑞文【為郭秋風之繼承人】之繼承人
　　郭榮珍（即郭進發之繼承人）
　　郭榮坤（即郭進發之繼承人）
　　郭榮華（即郭進發之繼承人）
　　郭美桃（即郭進發之繼承人）
上四人共同
訴訟代理人　郭進德
原　　告　李曾秀鳳（即李清萬之繼承人）
　　李衍源（即李清萬之繼承人）
　　李慧玲（即李清萬之繼承人）
　　李衍誠（即李清萬之繼承人）
　　李衍河（即李清萬之繼承人）
　　李慧美（即李清萬之繼承人）
上十八人
共　　同
訴訟代理人　紀亙彥律師
原　　告　黃宋有妹（即黃阿貴之繼承人）
　　黃鶴明（即黃阿貴之繼承人）
　　黃鶴宗（即黃阿貴之繼承人）
　　黃鶴國（即黃阿貴之繼承人）
　　黃鶴春（即黃阿貴之繼承人）
　　簡嘉良（即黃阿貴之繼承人）
　　簡嘉政（即黃阿貴之繼承人）

		李黃紅杏（即黃阿貴之繼承人）
		黃阿葉（即黃阿貴之繼承人）
		黃秀英（即黃阿貴之繼承人）
被	告	台灣農林股份有限公司
法定代理人		吳清源
訴訟代理人		李浤誠律師
		江肇欽律師
上一人		
複代理人		劉紀寬律師
受告知		
訴訟人		陳炳昌
		簡圭妙
		李淑婉
		張文豪
		馮志芬

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國109 年7 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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第26條第1 項、第2 項前段定有明文。查兩造因如附表一（即附表二，兩附表所示土地及當事人均相同，僅為編排方式不同）所示土地所訂之茶園放租合約發生爭議，經桃園市政府（改

制前為桃園縣政府）耕地租佃委員會調解、調處不成立，原告不服調處結果，遂經桃園市政府於民國82年8 月31日移送本院審理，以上有改制前桃園縣政府函文附卷可稽（見綜合整理卷1 第3 頁，即本院卷㈠第4 頁），是本件原告起訴程序合於前開法律規定，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款分別定有明文。本件原告起訴時，其聲明原為：「請判令被告出租茶園，自81年1 月1 日起依原約續訂租約」。聲明迭經變更，嗣於107 年9 月28日具狀變更聲明為：「被告應依耕地三七五減租條例規定協同附表一所示原告，就附表一所示土地、面積，向各該管區公所依附表一所約定之茶菁租額，訂立私有耕地租約；並自81年1 月1 日起每6 年續訂租約乙次，及續訂租賃期限自105 年1 月1 日起至110 年12月31日之私有耕地租約登記」（見綜合整理卷1 第337-2 頁，即本院卷㈡第46頁）。核其前揭聲明，均係基於同一基礎事實，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應准許，先予敘明。

三、第按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條、第178條分別定有明文。查本件訴訟進行中，有下列原告死亡及被告之法定代理人變更之情事發生：

（一）原告郭瑞文於84年1 月17日訴訟繫屬中死亡，其繼承人黃郭秀蘭、郭阿甘、郭秋建、郭秋風、郭秋林（有郭瑞文之繼承系統表、戶籍謄本可稽，見綜合整理卷2 第40-1至40

-6頁，即本院卷㈥第217至225頁），業經本院於89年7月4日依職權裁定命承受訴訟（見綜合整理卷2第40-7至40-9頁，即本院卷㈦第264至269頁）。惟郭秋風於94年1月10日訴訟繫屬中死亡，其繼承人郭錫彬、郭平基、郭良俊（有郭秋風之繼承系統表、戶籍謄本可稽，見綜合整理卷2第40-10至40-13頁，即本院卷㈣第85至91頁），復經本院依職權於96年8月15日裁定命承受訴訟（見綜合整理卷2第40-14頁，即本院卷㈣第153頁）。

（二）原告郭進發於101年2月7日訴訟繫屬中死亡，其繼承人郭榮坤、郭榮華、郭榮珍、郭美桃（有郭進發之繼承系統表、戶籍謄本可稽，見綜合整理卷2第51-1至51-3頁，即本院卷㈤第139至142頁），業經本院依職權於105年6月3日裁定命承受訴訟（見綜合整理卷2第51-4頁，即本院卷㈡第133頁）。

（三）原告李清萬於103年10月11日訴訟繫屬中死亡，其繼承人李曾秀鳳、李衍源、李慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美（有李清萬之繼承系統表、戶籍謄本可稽，見綜合整理卷2第94-1至94-3頁，即本院卷㈨第58至63頁），業經本院依職權於107年2月9日裁定命承受訴訟（見綜合整理卷2第94-4至94-8頁，即本院卷㈨第156至160頁）。

（四）原告黃阿貴於107年6月6日訴訟繫屬中死亡，其繼承人黃宋有妹、黃鶴明、黃鶴宗、黃鶴春、黃鶴國、簡嘉良、簡嘉政、李黃紅杏、黃阿葉、黃秀英（有黃阿貴之繼承系統表、戶籍謄本可稽，見綜合整理卷2第116-2至116-20頁，即本院卷㈩第231至249頁），經本院依職權於108年11月8日裁定命承受訴訟（見綜合整理卷2第116-21至116-22頁，即本院卷㈩第2至3頁）。

（五）被告之法定代理人原為蘇火燈，嗣迭經變更，於108年8月27日變更為吳清源，業據其於109年4月9日具狀提出公司變更登記表並聲明承受訴訟（見綜合整理卷2第8-2至8-9頁，即本院卷㈩第253至260頁），經核亦無不合，應

予准許。

四、又按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下列各款之規定：一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對全體不生效力。民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件原告郭錫彬、郭平基、郭俊良（以上3人為郭瑞文之承受訴訟人）、郭榮華（郭進發之承受訴訟人）、黃鶴國、簡嘉良、簡嘉政、李黃紅杏、黃阿葉、黃秀英（以上6人為黃阿貴之承受訴訟人），先前分別因未繳納履勘費用、或二次合法通知未到庭等原因，前經本院認係視為撤回起訴。惟因上開原告之被繼承人就本件訴訟之權利，應由全體繼承人繼承而公同共有，訴訟標的對於全體繼承人必須合一確定而應一同為原告，依前揭規定，本院認應將前述之10位原告，仍同列為本件原告，兩造對此亦均表示沒有意見（見綜合整理卷2第172頁，即本院卷㈡第106頁），附此敘明。

五、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項分別定有明文。是訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人時，該第三人如未經兩造承當訴訟者，依前揭規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人仍居於當事人地位而續行訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其訴訟上權能，法院亦不得逕以第三人取代原訴訟標的法律關係之當事人之地位，此即當事人恆定原則。而確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明文。經查，如附表一、二所示之土地原為被告所有，惟其中如附表二編號8、9、10所示之桃園市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地已登記予受告知訴訟人陳炳昌與簡圭妙、李淑婉、張文豪與馮

志芬，有土地登記謄本在卷可稽（見綜合整理卷2第131至132頁、第141頁，即本院卷㈣第49至50頁、卷㈦第19頁），依上開規定，上開土地所為之所有權移轉，於本件訴訟程序並無影響，依當事人恆定原則，被告仍為當事人，惟判決之效力，依民事訴訟法第401條第1項規定，及於訴訟繫屬後繼受上開土地之陳炳昌、簡圭妙、李淑婉、張文豪、馮志芬，併予敘明。

六、原告黃宋有妹、黃鶴明、黃鶴宗、簡嘉良、簡嘉政、李黃紅杏、黃阿葉、黃秀英經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造依耕地三七五減租條例訂立私有耕地租約（即茶園放租合約），依法耕地租約本即應強制續約，並以6年為一期續訂租約，只要私有耕地租約未有違背耕地三七五減租條例第16條、第17條之情事，出租人即不得於租約未屆期前主張租約無效或終止租約。本件原告並未有違耕地三七五減租條例之規定，縱認兩造係依茶園放租合約而存在私有耕地租約，該合約第12條約定與耕地三七五減租條例第16條、第17條規定相左之約定，依法應屬無效，原告自不受該違反法律強制規定之無效約定所拘束。又本件涉訟之私有耕地承租權乃屬財產權之一種，於被繼承人死亡之時起即由繼承人依法當然承受，不以登記為必要，本件茶園放租合約所謂逾期未辦理換約即視同無法定繼承人，該部分約定顯然違背法律之規定而無效，況該條約定，如不辦理承租權繼承換約者，被告須「依法」終止租約，足見被告仍須有法定終止租約之理由始得終止租約，而非未辦理承租權繼承換約即得視為無法定繼承人而終止租約，爰依前開法律規定，訴請被告協同訂立私有耕地租約及續約等語，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：

（一）耕地租用之「耕地」僅限於土地法第106條農、漁、牧地，倘若土地之地目非屬上開「農、漁、牧」地目，則其間縱存在租賃法律關係，亦非「耕地租用」，而為一般土地租賃關係，即無適用耕地三七五減租條例之餘地，而應適用民法一般租賃規定。原告所承租者如附表一、二所示為非屬「農、漁、牧」地目之土地，兩造既已於79年12月31日因租賃期限屆滿，按民法第450條第1項規定，租賃關係於期限屆滿時消滅。

（二）依兩造簽訂之茶園放租合約，被告將已經種妥茶樹之既成茶園交由原告承包管理，而由原告按季採收茶菁，並依約定之規格、數量交付被告，至於所剩部分之茶菁則作為原告承攬之報酬，此觀系爭茶園放租合約第4、5、8、9條之約定自明；尤其依第9條之約定可知，放租茶園之茶樹或茶苗均為被告所有；而第8條則約明原告只負責除草、施肥、培土等管理工作，足見原告等於此僅有「培」而未有「栽」之行為，是其性質應為承攬關係並非租賃關係，而原告承攬茶園之管理既定有期間（自74年1月1日起至79年12月31日止），則期間屆滿，合約關係即已消滅，原告無主張續承攬之權利。

（三）縱認兩造間為耕地租賃關係，惟原告未自任耕作，或非因不可抗力之情形，繼續一年以上未於土地耕作，且原告積欠租金亦達2年以上，依三七五減租條例第16條第1項、第17條第1項第3、4款規定，被告無庸另行為終止之意思表示，該契約關係依法即行消滅，原告自無權請求續訂租約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張就如附表一所示土地、面積，前與被告訂有茶園放租合約，並約定如附表一所示之茶菁租額等情，業據提出茶園放租合約在卷可查（見綜合整理卷2第39頁、第50頁、第92頁、第116頁、第120頁，即本院卷㈣第167頁、第166頁、第149頁、第169頁、第171頁），且為被告所不否認，自堪信為真實。

四、原告另主張被告應依耕地三七五減租條例規定，協同附表一所示之原告就附表一所示土地、面積，向各該管區公所依附表一所示之茶菁租額，訂立茶園放租合約，並自81年1月1日起每6年續訂租約一次，及續訂租賃期間自105年1月1日起至110年12月31日之私有耕地租約登記等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：（一）本件是否適用耕地三七五減租條例？（二）原告請求續約，有無理由？茲分論如下：

（一）本件是否適用耕地三七五減租條例？

1、按「以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。」土地法第106條第1項定有明文。次按本件土地之地目雖仍編為林，然事實上係被上訴人承租種茶，自應認為耕地租用，而有耕地三七五減租條例之適用（最高法院62年台上字第1647號民事裁判意旨參照）。第按耕地三七五減租條例所謂耕地，係指現供耕作或漁牧之土地而言，與土地之地目無關，地目縱非耕作或漁牧用地，苟現供耕作或漁牧之用，如有租賃關係存在，即應適用減租條例（最高法院78年度台再字第53號民事裁判要旨參照）。再按耕地三七五減租條例之所謂耕地，係指以耕作為目的而使用之土地而言，與土地之地目無關，系爭土地之地目雖為「林」，然原確定判決既認定再審被告以耕作為目的而租用，自屬耕地租賃，應有耕地三七五減租條例之適用（最高法院72年度台再字第162號民事裁判要旨參照）。又按耕地三七五減租條例第一條所謂耕地之租佃，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之土地者而言。又所謂耕地，則係指現供耕作之土地而言，與土地之地目無關，地目縱非「田」或「旱」，而現供耕作之用者，如有租賃關係存在，即為耕地之租佃（最高法院71年度台上字第3055號民事裁判要旨參照）。是以，耕地三七五減租條例之所謂耕地，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之土地者而言，而與土地之地目無關，

則被告辯稱：倘若土地之地目非屬上開「農、漁、牧」地目，則其間縱存在租賃法律關係，亦非「耕地租用」，而為一般土地租賃關係，即無適用耕地三七五減租條例之餘地云云，即非可採。

2、查兩造訂定之茶園放租合約第1、4、5條、第12條第6款約定：「甲方（即被告）交由乙方（即原告）耕作之茶園，其坐落、面積、產菁量及每年交菁量等悉如附表所載。」、「本合約有效期間內，乙方應依照第1條附表所載之每年交菁量，按年將甲方應得之茶菁，照左列成數，分3期繳交甲方驗收。（略）乙方如不依前項各款所定期限，將各該季應交茶菁如數交清者，甲方對其逾期未交之茶菁，自當年茶期結束之日起，一律改按各該茶季之壹級茶菁平均市價，折收代金，並按左列各款規定加收違約金：（略）。」、「乙方每年就耕作本茶園所收穫之茶菁，除依前條前段規定繳交甲方者外，應全部繳送甲方作為製茶原料，不得據為己有或讓與他人。其每年所繳送之茶菁量（包括前條前段所定之應交茶菁量在內），並不得少於第1條附表所載之產菁量。乙方交送甲方之茶菁，除前條前項所定者外，餘由甲方依照市價，優先予以收購。所謂市價，以乙方交送茶菁之日，甲方所掛該品種及等級之茶菁實際收購牌價為準。關于所送茶菁之等級，由甲方酌情核定之。」、「本合約有效期間內，乙方如有左列各款情形之一者，甲方得不經催告，亦無須先期通知，隨時終止本合約；並收回茶園，如甲方因此蒙受損害，乙方應負賠償責任。（六）將本茶園頂讓或出租他人或轉託他人代耕者。」等語（見綜合整理卷2第39頁、第50頁、第92頁、第116頁、第120頁，即本院卷㈣第167頁、第166頁、第149頁、第169頁、第171頁），足見兩造係以原告自任耕作種植茶葉為目的，約定繳交茶菁以支付地租，並使用被告之土地，應屬耕地租用，而有耕地三七五減租條例之適用，況合約第13條明訂：「『租約』存續期間…」等語

，益見兩造係本於租賃關係而簽訂茶園放租合約，則被告辯稱：兩造簽訂之茶園放租合約為承攬而非租賃關係云云，亦屬無據。

3、另依農業發展條例第3 條第11、12款規定：「十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。十二、農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。」，經查，如附表一、二所示之土地登記謄本使用分區均為「山坡地保育區」，且兩造均不爭執簽訂茶園放租合約時，如附表一、二所示土地均係依法實際供農作使用，益徵如附表一、二所示土地核屬農業發展條例第3 條第11、12款之規定，為農業使用之耕地至明。

4、據上，兩造訂定之茶園放租合約，係以原告自任耕作種植茶葉為目的，且由原告使用被告之土地，繳交茶菁以支付地租，應屬耕地租用，而有耕地三七五減租條例之適用。

（二）原告請求續約，有無理由？

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。承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。」、「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：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用時。」，耕地三七五減租條例第16條、第17條第1 項分別定有明文。

2、經查，原告黃鶴春陳稱：已經有3 、4 年未耕種，要請人將這塊土地整理好再重新耕種等語，且原告黃鶴春、黃鶴

宗所指出之耕種範圍，幾乎為竹林，僅見3顆遭竹林包圍且未經整理之茶樹等情，此有本院109年3月12日勘驗測量筆錄及現場照片附卷可稽（見綜合整理卷2第123至128頁，即本院卷㈣第226至235頁），足認原告黃宋有妹、黃鶴明、黃鶴宗、黃鶴春、黃鶴國、簡嘉良、簡嘉政、李黃紅杏、黃阿葉、黃秀英（以上10人均為原告黃阿貴之承受訴訟人）均非因不可抗力繼續一年不為耕作，依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定，被告自得終止租約。

3、再查，兩造所簽訂之茶園放租合約第12條明訂：「本合約有效期間內，乙方如有左列各款情形之一者，甲方得不經催告，亦無須先期通知，隨時終止本合約；並收回茶園，如甲方因此蒙受損害，乙方應負賠償責任。（一）積欠應繳甲方茶菁達2年總額者。（二）不依照本合約第5條規定，將本茶園所產茶菁全部優先售予甲方者。（三）違反本合約所訂關於採摘茶菁之標準者。（四）違反本合約第8條、第9條或第10條之規定者。（五）未得甲方之同意，在本茶園內間作其他作物，或變更本茶園之用途或地形者。（六）將本茶園頂讓或出租他人或轉託他人代耕者。（七）對於本茶園未盡善良保管之責者。」等語（見綜合整理卷2第39頁、第50頁、第92頁、第116頁、第120頁，即本院卷㈣第167頁、第166頁、第149頁、第169頁、第171頁），而原告郭瑞安、郭榮珍、郭榮坤、郭美桃、郭榮華（以上4人為郭進發之承受訴訟人）、黃郭秀蘭、郭阿甘、郭秋建、郭秋林、郭錫彬、郭平基、郭俊良（以上7人為郭瑞文之承受訴訟人）、李曾秀鳳、李衍源、李慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美（以上6人為李清萬之承受訴訟人）均稱：目前在土地種植綠竹筍，沒有種茶等語，此有本院107年1月5日、106年7月7日、108年10月7日、108年10月3日勘驗測量筆錄在卷可查（見綜合整理卷2第31頁、第69頁、第47頁、第102至103頁，即本院卷㈡第114頁、卷㈢第56頁、卷㈣第166頁、第16

1頁），顯見上開原告均未得被告之同意，變更茶園之用途作為種植綠竹筍，違反茶園放租合約第12條第5款之約定，被告自得終止合約。另李衍誠（即李清萬之承受訴訟人）於本院108年10月3日至現場履勘時陳稱：如附表二編號11所示土地，是由訴外人李清崧耕種等語（見綜合整理卷2第103頁，即本院卷㈣第161頁），足見原告李曾秀鳳、李衍源、李慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美（以上6人為李清萬之承受訴訟人）就附表二編號11所示土地未自任耕作，被告亦得依耕地三七五減租條例第16條主張原訂租約無效，而收回土地，或依茶園放租合約第12條第6款，終止租約。此外，被告辯稱：原告郭瑞安、郭榮珍、郭榮坤、郭美桃、郭榮華（以上4人為郭進發之承受訴訟人）、黃郭秀蘭、郭阿甘、郭秋建、郭秋林、郭錫彬、郭平基、郭俊良（以上7人為郭瑞文之承受訴訟人）、李曾秀鳳、李衍源、李慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美（以上6人為李清萬之承受訴訟人）主張所承租被告所有之土地，僅繳納租金至101年止，意即自102年1月1日起，即未繳納租金迄今，被告已於106年8月4日具狀表示終止耕地租賃關係，且桃園市大溪區公所代收原告經由桃園縣製茶協進會向被告給付之租金（由原告於95年12月12日開立支票及本票，票面金額為新臺幣3,624,065元），因被告拒收，桃園縣製茶協進會欲領回茶租租金，故大溪區公所於104年3月25日函請原告註銷本票並重新開立支票，是原告既已申請取回95年之前經由桃園市大溪區公所代管之茶租租金，表示原告自95年之前即未給付租金，顯見原告欠繳租金達兩年以上，被告依茶園放租合約第12條第1款之約定，終止租約等語，並提出原告寄發之存證信函、桃園市大溪區公所函文為證（見綜合整理卷1第319至323頁，即本院卷㈢第127至132頁），而原告對此均未否認，堪信被告上開之答辯為真。從而，被告陳稱原告積欠租金兩年以上，依耕地三七五減租條例第17條第1項第3

款、茶園放租合約第12條第1 款，被告因而主張終止租約，亦屬有據。

4、又查，兩造簽訂之茶園放租合約第13條明訂：「租約存續期間，乙方履行約訂義務之能力，倘依法已經消滅，乙方親屬應在乙方行為能力消滅日起1 年內，依法向甲方申請辦理承租權繼承換約，乙方親屬逾期無故不辦者，視同無法定繼承人，甲方即依法終止租約，收回土地。」等語，而除原告郭瑞安外，其餘原告均為原始佃農之繼承人，已如前述（於本案訴訟中，各繼承人亦未曾主動向本院聲明承受訴訟，均係經本院依職權裁定命其等承受訴訟），且均無故未在被繼承人死亡起1 年內，向被告申請辦理承租權繼承換約，依上開約定，被告自得收回土地。至原告主張：繼承因被繼承人死亡而開始，且繼承人自繼承開始，除民法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，本件私有耕地承租權屬財產權之一種，於被繼承人死亡之時起即由繼承人依法當然承受，而不以登記為必要，茶園放租合約所定逾期未辦理換約即視同無法定繼承人，該部分約定顯然違背民法之規定而無效，況該條尚約定，如不辦理承租權繼承換約者，被告須「依法」終止租約，是被告仍須有法定終止租約之理由始得終止租約等語，然查，本於契約自由原則，兩造得自由約定租約內容，且無須訂立書面或會同登記，其租約內容不礙於實現扶植自耕農及改善農民生活之基本國策，即難謂有違反強制或禁止之規定者而無效，本件茶園放租合約第13條約定承租人履約之能力如已消滅，租約並非當然終止，其親屬應於1 年內向被告申請辦理換約，此已兼顧農民之權利，及被告對其所有土地之管理需要，是以，茶園放租合約第13條即非違法而無效。再者，原告黃宋有妹、黃鶴明、黃鶴宗、黃鶴春、黃鶴國、簡嘉良、簡嘉政、李黃紅杏、黃阿葉、黃秀英（以上10人均為原告黃阿貴之承受訴訟人）均非因不可抗力繼續一年不為耕作，又原告李曾秀鳳、李衍源、李

慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美（以上6人為李清萬之承受訴訟人）就附表二編號11所示土地未自任耕作，原告郭瑞安、郭榮珍、郭榮坤、郭美桃、郭榮華（以上4人為郭進發之承受訴訟人）、黃郭秀蘭、郭阿甘、郭秋建、郭秋林、郭錫彬、郭平基、郭俊良（以上7人為郭瑞文之承受訴訟人）、李曾秀鳳、李衍源、李慧玲、李衍誠、李衍河、李慧美縱有自任耕作，然未經被告同意在茶園內種植其他作物，變更茶園之用途，況全體原告積欠被告租金已逾2年以上，已如前述，準此，被告依耕地三七五減租條例第16條、第17條第1項第3、4款規定，茶園放租合約第12條第1、5、6款、第13條等約定，終止租約。又如前述，被告已於106年8月4日具狀表示終止耕地租賃關係，故原告主張請求續約，即屬無據。

五、綜上所述，原告主張被告應依耕地三七五減租條例規定，協同附表一所示之原告就如附表一所示土地、面積，向各該管區公所依附表一所示之茶菁租額，訂立私有耕地租約，並自81年1月1日起每6年續訂租約一次，及續訂租賃期間自105年1月1日起至110年12月31日之私有耕地租約登記，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提之證據，經核均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第三庭審判長法　官　周玉羣

法　官　林靜梅

法　官　陳容蓉

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　鄒明家

附表一：

編號○	姓名	土地標示							耕作面積（㎡）	每年茶租交菁量（公斤）	備註
		○區	○段	○○段	地號	面積（㎡）	使用分區	使用地類別			
1	郭瑞安	復興	基國派		52-19	6,789	山坡地保育區	農牧用地	1,668	40	
		大溪	三層	十三份	71-15	17,100	山坡地保育區	林業用地	1,115	14	
		大溪	三層	十三份	71-20	5,180	山坡地保育區	暫未編定	2,017	58	
		大溪	三層	十三份	299-1	2,100	山坡地保育區	林業用地	2,100	2	
2	黃郭秀蘭	大溪	三層	八結	23-17	2,541	山坡地保育區	林業用地	1,300	26	郭瑞文之承受訴訟人
3	郭阿甘	大溪	三層	十三份	71-15	17,100	山坡地保育區	林業用地	5,529	107	
4	郭秋建	大溪	三層	十三份	116-2	6,240	山坡地保育區	林業用地	1,038	16	
5	郭秋林	大溪	三層	十三份	300-6	12,111	山坡地保育區	暫未編定	330	6	
6	郭錫彬										郭瑞文、郭秋風之繼承人
7	郭平基										
8	郭俊良										
9	郭榮珍	大溪	三層	十三份	71-15	17,100	山坡地保育區	林業用地	10,147	196	郭進發之承受訴訟人
10	郭榮坤										
11	郭榮華										
12	郭美桃										
13	李曾秀鳳	復興	水流東		41-166	31,531	山坡地保育區	農牧用地	7,343	92	李清萬之承受訴訟人
14	李衍源	復興	水流東		41-167	220	山坡地保育區	農牧用地	220	3	
15	李慧玲										
16	李衍誠										
17	李衍河										
18	李慧美										
19	黃宋有妹	復興	水流東		41-152	3,405	山坡地保育區	農牧用地	630	7	黃阿貴之承受訴訟人
20	黃鶴明	復興	水流東		41-162	13,143	山坡地保育區	農牧用地	1,513	15	
21	黃鶴宗										
22	黃鶴春										
23	黃鶴國										
24	簡嘉良										
25	簡嘉政										
26	李黃紅杏										
27	黃阿葉										
28	黃秀英										

附表二：

編號	土地坐落											土地謄本之頁碼
	市	○區	○段	小段	地號	面積（㎡）	所有權人	使用分區	使用地類別	主張耕作者	耕作面積（㎡）	
1	桃園市	大溪	三層	八結	023-017	2,541	被告	山坡地保育區	林業用地	黃郭秀蘭	1,300	卷㈡第128頁
										郭阿甘		
										郭秋建		
										郭秋林		
										郭錫彬		
										郭平基		
										郭俊良		
2	桃園市	大溪	三層	十三份	071-015	17,100	被告	山坡地保育區	林業用地	郭榮珍	10,147	卷㈡第263頁
										郭榮坤		
										郭榮華		
										郭美桃		
										黃郭秀蘭	5,529	
										郭阿甘		
										郭秋建		
										郭秋林		
										郭錫彬		
										郭平基		
										郭俊良		
										郭瑞安	1,115	
3	桃園市	大溪	三層	十三份	071-020	5,180	被告	山坡地保育區	暫未編定	郭瑞安	2,017	卷㈡第265頁
4	桃園市	大溪	三層	十三份	116-002	6,240	被告	山坡地保育區	林業用地	黃郭秀蘭	1,038	卷㈡第268頁
										郭阿甘		
										郭秋建		
										郭秋林		
										郭錫彬		
										郭平基		
										郭俊良		
5	桃園市	大溪	三層	十三份	299-001	2,100	被告	山坡地保育區	林業用地	郭瑞安	2,100	卷㈡第376頁
6	桃園市	大溪	三層	十三份	300-006	12,111	被告	山坡地保育區	暫未編定	黃郭秀蘭	330	卷㈡第350頁
										郭阿甘		
										郭秋建		
										郭秋林		

（續上頁）

										郭錫彬		
										郭平基		
										郭俊良		
7	桃園市	復興	基國派		052-019	6,789	被告	山坡地保育區	農牧用地	郭瑞安	1,668	卷㈡第114頁
8	桃園市	復興	水流東		041-152	3,405	陳炳昌 簡圭妙	山坡地保育區	農牧用地	黃宋有妹	630	卷㈣第19頁
										黃鶴明		
										黃鶴宗		
										黃鶴春		
										黃鶴國		
										簡嘉良		
										簡嘉政		
										李黃紅杏		
										黃阿葉		
										黃秀英		
9	桃園市	復興	水流東		041-162	13,143	李淑婉	山坡地保育區	農牧用地	黃宋有妹	1,513	卷㈡第45頁
										黃鶴明		
										黃鶴宗		
										黃鶴春		
										黃鶴國		
										簡嘉良		
										簡嘉政		
										李黃紅杏		
										黃阿葉		
										黃秀英		
10	桃園市	復興	水流東		041-166	31,531	張文豪 馮志芬	山坡地保育區	農牧用地	李曾秀鳳	7,343	卷㈡第49頁
										李衍源		
										李慧玲		
										李衍誠		
										李衍河		
										李慧美		
11	桃園市	復興	水流東		041-167	220	被告	山坡地保育區	農牧用地	李曾秀鳳	220	卷㈡第50頁
										李衍源		
										李慧玲		

（續上頁）

										李衍誠 李衍河 李慧美		