

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第958號

原告 施宗府

兼上一人

訴訟代理人 施杉材

原告 施權桂

兼上一人

訴訟代理人 施松栢

被告 王明信

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告與被告間就坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地之臺灣省彰化縣○○鄉○○○○000號耕地三七五租賃關係不存在。

二、被告應將彰化縣○○鄉○○段000地號土地返還原告施杉材、施松栢。

三、被告應將彰化縣○○鄉○○段000地號土地返還原告施宗府、施權桂。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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，為耕地三七五減租條例第26條第1項、第2項前段所明定。查兩造間因坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地（以下合稱系爭土地）發生租佃爭議，業經彰化縣秀水鄉公所調解及彰化縣政府調處均不成立，嗣經彰化縣政府將本事件移送本院處理，是本件起訴與

01 上開規定相符，先予敘明。

02 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚
03 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第25
04 5條第1項第7款定有明文。本件原告請求判決確認與被告間
05 耕地三七五租賃關係不存在，嗣後追加請求被告返還土地，
06 與上開規定相符，應予准許。

07 三、原告主張：

08 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地為原告施杉材、施松
09 栢共有；同段561地號土地為原告施宗府、施權桂共有。被
10 告前向原告承租系爭土地，兩造間訂有秀水鄉雅興字第871
11 號耕地三七五租約（下稱系爭耕地租約），約定每筆土地租
12 額為每年552台斤稻穀。

13 (二)系爭耕地租約原承租人即被告之被繼承人王林寶緞於民國10
14 0年3月24日死亡，被告王明信及訴外人王文達、王宥程、王
15 鈺淇、王明珠等5人（下稱王明信等5人）為其繼承人，自10
16 4年起積欠地租，原告前曾請求其等給付104年1月1日起至10
17 8年12月1日止之租額，經本院109年度訴字第720號、臺灣高
18 等法院臺中分院110年度上字第117號租佃爭議事件（下稱前
19 案）判決王明信等5人應連帶給付原告施杉材、施松栢稻穀
20 2,760台斤；連帶給付原告施宗府、施權桂稻穀2,760台斤確
21 定。被告於110年6月29日始給付原告104年至108年間之租金
22 稻穀5,520台斤。

23 (三)嗣後系爭耕地租約由王林寶緞之繼承人即被告繼承，被告向
24 彰化縣秀水鄉公所申請續租後，秀水鄉公所准允續租（租期
25 自110年1月1日至115年12月31日止）。惟被告自110年1月1
26 日起即未給付實物租金，已達2年總額，符合耕地三七五減
27 租條例第17條第1項第3款之終止事由。原告已於113年5月14
28 日以秀水郵局第30號存證信函通知被告催繳逾期租金，並於
29 113年5月24日以秀水郵局第35號存證信函通知被告終止兩造
30 間之系爭耕地租約。為此請求確認兩造間就系爭土地之耕地
31 三七五租賃關係不存在，並依民法第767條規定，請求被告

01 將系爭土地返還原告等語。並聲明：如主文第1至3項所示。

02 四、被告答辯：本件原告起訴前，被告已分割遺產，承租人變成
03 被告一人，有去變更租約。被告有準備稻穀要給原告，請原
04 告來收，是原告不來收，等到稻穀壞掉，才說被告沒有繳租
05 金。被告沒有將稻穀送去公所，公所的人打電話給被告說沒
06 有交租，被告有告訴公所人員說已經準備好了，請原告來
07 收。被告不將稻穀載去給原告，是因為原告不願意支付運
08 費。之前爭議期間，被告有寄支票給原告，是原告拒收，原
09 告不來收，讓稻穀放到壞掉，被告也有損失，所以才想用現
10 金結算，被告在前案訴訟有將租金拿去提存，現在錢領不出
11 來等語。並聲明：原告之訴駁回。

12 五、得心證之理由：

13 (一)原告主張系爭560地號土地為原告施杉材、施松栢共有，系
14 爭561地號土地為原告施宗府、施權桂共有，兩造間就系爭
15 土地有系爭耕地租約，約定每筆土地租額為每年552台斤稻
16 穀，系爭耕地租約原承租人王林寶緞於100年3月24日死亡，
17 王明信等5人為其繼承人，原告前曾起訴請求給付104年1月1
18 日起至108年12月1日止之租額，經前案判決王明信等5人應
19 連帶給付原告施杉材、施松栢稻穀2,760台斤；連帶給付原
20 告施宗府、施權桂稻穀2,760台斤確定，被告於110年6月29
21 日給付原告104年至108年間之租金稻穀5,520台斤。嗣後系
22 爭耕地租約變更由被告一人繼承，租期自110年1月1日至115
23 年12月31日止等事實，業據其提出土地登記謄本、系爭耕地
24 租約、租金收據等為證（見本院卷第95-101、121頁），且
25 為被告所不爭執，並有彰化縣秀水鄉公所函所附系爭土地耕
26 地三七五租約為憑（見本院卷第139-144頁），另經本案調
27 取前案卷宗參酌，應堪認為真實。

28 (二)原告主張被告自110年1月1日起未給付實物租金，原告於113
29 年5月14日以秀水郵局第30號存證信函催繳等事實，業據其
30 提出存證信函、掛號郵件收件回執為證（見本院卷第123、1
31 25頁）。被告雖辯稱其有準備稻穀要給原告，請原告來收，

01 是原告不來收云云，並提出東益進出貨地磅傳票、照片等為
02 證（見本院卷第159、161頁），然此為原告所否認。經查，
03 兩造間之前案判決已認定系爭耕地租約租額之給付，依租賃
04 雙方之約定，應係由承租人以稻穀繳租，清償地則為出租人
05 之住處（見前案第二審判決第6頁）。又按「依照本條例及
06 租約規定繳付之地租，出租人無正當理由拒絕收受時，承租
07 人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代
08 收，限出租人於十日內領取，逾期得由鄉（鎮、市、區）公
09 所斟酌情形，照當地當時市價標售保管，其效力與提存
10 同。」，耕地三七五減租條例第10條定有明文。則被告既應
11 至原告住處稻穀繳租，復未證明其因原告拒絕收受，而依上
12 開規定辦理，自不能認被告已繳付實物租額予原告。

13 (三)按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達2年之總
14 額之情形，不得終止，耕地三七五減租條例第17條第1項第3
15 款定有明文。本件被告自110年起即未繳付租額予原告，迄
16 今已達2年之總額，故原告依上開規定終止租約，應屬有
17 據。又原告已於113年5月24日以秀水郵局第35號存證信函通
18 知被告終止兩造間之系爭耕地租約，業據其提出存證信函、
19 掛號郵件收件回執為證（見本院卷第127、129頁），堪認系
20 爭耕地租約已經終止。

21 (四)綜上所述，兩造間就系爭土地之耕地租約已終止，被告即無
22 占有使用系爭土地之權利。從而，原告請求確認兩造間之耕
23 地三七五租賃關係不存在，並依民法第767條第1項規定，請
24 求被告返還系爭土地，均為有理由，應予准許。

25 六、本件事證已臻明確，其餘兩造攻擊防禦方法及所提證據，核
26 與判決結果無影響，無庸論述，併予敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

29 民事第三庭 法官 羅秀緞

30 以上正本係照原本作成。

31 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委

01 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

03 書記官 卓俊杰