臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第23號

原　　告　林梓儀

被　　告　財團法人蘭陽林姓興德會

000000000000000000

法定代理人　林勝章

訴訟代理人　林大為

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間因租佃爭議事件，本院於民國110年8月19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、程序方面

一、本件於起訴前已先經調解、調處程序，有宜蘭縣政府租佃爭議調處案卷、宜蘭縣頭城鎮公所租佃爭議調解案卷在卷可稽，核與耕地三七五減租條例第26條規定之起訴要件相符，於法即無不合。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院著有52年臺上字第1240號民事判例，可資參照。查本件原告主張兩造間就坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱：「系爭土地」）成立耕地三七五減租條例之租約（頭埔字第228號，合稱：「系爭租約」）租賃關係存在，為被告所否認，是兩造間就系爭租約存否乙節既屬未明，並致原告於私法上地位，處於不安狀態而有受侵害之危險，而

此種不安狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭法律規定及判例意旨，原告提起本件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益。

貳、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

（一）兩造間就系爭土地成立系爭租約，因收成不好，故原告歷年來並未繳足租金，僅繳納百分之75，故被告主張終止系爭租約為無理由。

（二）聲明：確認兩造間系爭租約存在。

二、被告方面：

（一）因原告積欠地租達兩年之總額，被告以存證信函通知原告限期繳清，否則終止系爭租約，而原告在調解及調處時，均自承積欠租金總額逾二年。

（二）聲明：駁回原告之訴。

參、得心證之理由

一、查原告於調解時自承：長久以來僅繳一穫租金，被告並未正常全額收租（見調解卷第7頁），而於本案審理時數次自承：其均僅繳納百分之75（見本案卷第27、28、35頁），因收成不好，故沒有繳滿百分之百租金，差不多20、30年收成不好，從收成不好開始，就沒有繳納百分之百租金（見本案卷第62、104頁）等語，並對被告主張原告104年度後應繳、已繳、未繳情形（見本案卷第18頁）並不爭執，自應認原告積欠地租已達兩年之總額，是被告以存證信函定相當期限催告（見本案卷第16頁），復表示終止系爭租約之意思（被告主張終止租約後回復原狀之民法第259條規定，見本案卷第16頁），符合耕地三七五減租條例第17條第1項第3款關於耕地租約在租佃期限未屆滿前終止之規定，故系爭租約已經被告合法終止。

二、按：「在耕地租賃之情形，依土地法第113條規定『承租人不能按期支付繳交地租之全部而以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定為減租之承諾』，

承租人固得為一部清償，然此項規定之立法意旨係在保護承租人平時得一部清償，亦即於不能按期交付地租之全部時，得以支付地租之一部，以預防欠租總額達二年以上之數目。惟依前開說明，若承租人已超過二年未為租金之給付，而陷於給付遲延者，經出租人催告後，承租人即喪失為一部清償之權利，故除非承租人於催告期限內已為全部清償，否則出租人自得以欠租總額達二年以上為由而終止契約。蓋苟不如此，則承租人於欠租二年以上受催告後，永遠可以取巧，故意遺留積欠不滿二年之租金，而透過部分清償之方式，以『消解』出租人之解除權，其結果，顯與法旨有違。故承租人於給付遲延欠租總額達二年以上經催告後，僅提出部分清償者，縱出租人仍予受領而在該清償範圍內發生一部清償之效力，惟承租人之給付遲延情狀既未消除，則出租人之契約終止權自不受影響」（臺灣高等法院90年度上字第1365號民事判決意旨參照），「依土地法第113條之規定，承租人不能按期支付租金之全部，而以一部支付時，出租人不得拒絕收受，亦不得因而推定為減租之承諾，是關於租金之支付，排除民法第318條第1項規定之適用」（臺灣高等法院臺南分院93年度上字第156號民事判決意旨參照，見臺灣高等法院臺南分院民、刑事裁判書彙編（93年版）第154-164頁。查原告既有繳納租金之義務，且系爭租約亦已明定租額或其計算方式，原告即應如實繳納租金，不得因原告僅一部支付租金，即推定被告必然有何減租之承諾。原告如認系爭土地收成不好，自得選擇停止承租，然其既選擇繼續承租，在系爭租約仍有效期間，即難拒絕給付租金。

肆、結論：系爭租約已經被告合法終止，原告請求確認系爭租約為有效云云，並無理由，本件原告之訴應予駁回。而本件既已認定如上，則被告另主張依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款事由主張終止系爭租約之部分（見本案卷第13頁），爰不另贅述。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經核均對判

決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

陸、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事庭　　法　官　　伍偉華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　　葉宜玲