臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

110年度宜簡字第17號

原　　告　林連煌
訴訟代理人　林福利
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　林明德
　　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頭城鎮下埔段1228、1229、1230、1228-1、967、968地號土地（下稱：「系爭土地」）成立耕地三七五減租條例之租約（頭埔登字第4號、頭埔字第2

21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，被告同意原告可僅繳租一半租金，原告均有如數繳納，詎被告竟於民國（下同）109年5月間以存證信函通知原告積欠地租達兩年之總額，並催告原告限期繳清，原告並無耕地三七五減租條例第17條第1項第3款之情事，爰提起本件訴訟。

（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，被告於109年5月14日以存證信函通知原告限期繳清，否則終止系爭租約，並於109年8 月19日宜蘭縣頭城鎮公所調解及109 年9 月28日宜蘭縣政府調處時，再次要求原告繳交所積欠之租金，原告不但置之不理，反提出減免租金之調解。

（二）聲明：駁回原告之訴。

參、得心證之理由

一、依宜蘭縣頭城鎮公所租佃爭議調解案卷所附宜蘭縣頭城鎮私有耕地租約證明書，系爭租約前曾存在，且每年租額總計為2,470臺斤稻穀，即使以原告自承之稻穀每臺斤13元價格（見本案卷第114頁）計算，原告每年租金應約為32,110元。

二、被告主張原告歷年均未繳足前述租金等情（見本案卷第24頁），經原告自承：其曾經繳納租金之證據均已提出；本案卷第30頁被告所列原告已繳金額為正確（見本案卷第114頁）等語，且衡諸原告僅能提出4張繳納不足額之收據影本

（見本案卷第105、107頁），故應堪信為真實。原告如認系爭土地無法耕作，自得選擇停止承租，然其既選擇繼續承租，在系爭租約仍有效且未調整租金期間，即難拒絕給付租金。

三、按「承租人不能按期支付應交地租之全部，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」，土地法第113條定有明文。原告主張：其均依被告開出之收據繳納租金，如果有錯也是被告的錯等語（見本案卷第111、112頁），被告則稱：被告係按原告繳納之金額開立收據，收據係繳納之後才開的等語（見本案卷第112頁）。經查：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，即使被告果真以預先開立收據之方式通知原告繳納，如該收據金額與系爭租約之租額不符，原告仍應以其他方式繳納至足額為止，尚難僅因被告開立之收據金額較原應繳納之租額為小，即斷認被告必然同意減少租金，亦不得因原告一部支付租金，即推定被告必然有何減租之承諾。

四、又按：「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。經查：被告主張原告歷年均未繳足前述租金等情，經原告自承：其曾經繳納租金之證據均已提出（見本案卷第114頁）等語，而原告僅能提出4張收據影本（見本案卷第105、107頁），分別為100、107、108、109年度者，每年僅繳納約16,000元，參照被告所提原告103年度以後之繳納收據影本（見本案卷第31、32頁），原告復未就自系爭租約成立以來，其有何其他繳租之事實，舉證以實其說，自應認原告積欠地租已達兩年之總額，是被告於調解時催告（見調解卷第9頁），並以存證信函定相當期限催告（見本案卷第27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24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，從而原告請求確認系爭租約存在，並無理由。

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24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

宜蘭簡易庭　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）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　　葉宜玲