

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度簡上字第61號

上訴人 李清樂

訴訟代理人 林秀枝

被上訴人 周金清

周金濱

周金聰

周金淵

上4人共同

訴訟代理人 周志豪

羅永安律師

複代理人 賴揚名律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於民國113年7月19日本院  
苗栗簡易庭113年度苗簡字第126號第一審判決提起上訴，本院於  
114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為苗栗縣○○鎮○○段000○00000  
地號土地（下合稱系爭土地，或僅以地號稱之）共有人。上  
訴人前向被上訴人之被繼承人周聯承租系爭土地，租期屆滿  
後兩造於民國110年7月1日續簽臺灣省苗栗縣私有耕地租約  
（字號：後大字第8號，下稱系爭耕地租約），租期自110年  
1月1日至115年12月31日止，並應按年支付租金新臺幣（下  
同）2,467元。上訴人自111年4月4日起，即因非不可抗力而  
繼續一年以上不為耕作；又上訴人於110年2月2日支付104至  
109年度租金總額14,800元後，即未繼續支付110、111年度

01 租金，已積欠租金達兩年總額以上。被上訴人於110年1月27  
02 日以後龍郵局存證號碼000026號存證信函對上訴人要求將系  
03 爭耕地租約租金按年匯入被上訴人周金聰之郵局帳戶，惟上  
04 訴人仍置之不理。被上訴人於112年9月12日以後龍郵局存證  
05 號碼000093號存證信函以租金已積欠2年以上為由，對上訴  
06 人表示終止系爭耕地租約。被上訴人另於112年6月30日向苗  
07 栗縣後龍鎮公所申請租約終止登記，上訴人提出異議，經被  
08 上訴人申請苗栗縣後龍鎮公所耕地租佃委員會租佃爭議調  
09 解，並於同年9月21日調解不成立，苗栗縣政府耕地租佃委  
10 員會於同年10月18日調處後，作成終止系爭耕地租約，並由  
11 出租人收回耕地之決議，上訴人不服該調處決議，而移送本  
12 院。被上訴人先後寄發存證信函、112年10月18日苗栗縣政  
13 府耕地租佃委員會調處時，亦為終止系爭耕地租約之通知，  
14 故系爭耕地租約業經合法終止。惟上訴人則否認上情，被上  
15 訴人自有訴請確認系爭耕地租約不存在之必要。系爭耕地租  
16 約終止後，上訴人仍無權占有系爭土地而拒絕返還，且在苗  
17 栗縣後龍鎮公所就系爭土地耕地租約登記為繼續存在，業已  
18 妨害被上訴人所有權之行使。被上訴人自得依民法第767條  
19 第1項規定，請求上訴人塗銷系爭耕地租約登記及返還系爭  
20 土地等語。並聲明：(一)確認兩造間就坐落系爭土地之系爭耕  
21 地租約關係不存在。(二)上訴人應將系爭土地返還予被上訴  
22 人。(三)上訴人應偕同被上訴人至苗栗縣後龍鎮公所辦理塗銷  
23 系爭耕地租約登記。(四)上開第2項聲明部分，願供擔保請准  
24 宣告假執行。

25 二、上訴人於原審答辯及上訴審主張略以：80年間大庄橋西移，  
26 台1線路面增高，鄰地即苗栗縣○○鎮○○段000地號(下稱1  
27 85地號)旁無路可供上訴人通行，上訴人改從台1線道路通  
28 行。95年間洪姓民眾在路口搭蓋鐵皮屋佔路口3分之1，上訴  
29 人向苗栗縣後龍鎮公所陳情未獲置理，農耕機具無法進入系  
30 爭土地，故休耕5年之久，休耕期間上訴人也有持續給付租  
31 金。100年間，185地號前地主要求上訴人按月支付過路費20

01 0元後始允上訴人通行，經上訴人拒絕，185地號前地主遂將  
02 農路毀損，導致無路可供農機通往系爭土地進行耕作，然上  
03 訴人仍持續在系爭土地上種植蔬菜，並無不耕作之情事存  
04 在；另於110年間因久旱不雨，鄰地所種植之木麻樹倒下致  
05 上訴人種植之芋頭皆傾倒全毀。112年間又一段竹林倒下因  
06 不可抗力之下無法耕作，原審法官至現場履勘時，有看到水  
07 塔裡面有水，可見上訴人確有耕作。系爭土地原出租人周聯  
08 去世後，由被上訴人4人繼承，分住不同住處，也不知何人  
09 為代表人，上訴人向後龍鎮公所申請代收，因出租人遲遲不  
10 收後龍鎮公所拒繳代收，102年時上訴人改寄存法院。110年  
11 時被上訴人周金聰持被上訴人4人之委託書，上訴人有給付1  
12 4,800元。110年2月之後，上訴人有把租金交給被上訴人周  
13 金濱的太太，因她不識字所以沒有開收據給上訴人，上訴人  
14 始未給付租金。被上訴人所寄上開後龍郵局存證號碼000026  
15 號、000093號，及另1份後龍郵局存證號碼000046號存證信  
16 函（上訴人所提出，2審卷第79頁），寄件人只有被上訴人  
17 周金聰1人，但上訴人只認識被上訴人周金清、周金濱。110  
18 年1月20日上訴人曾寄郵局存證信函，要求被上訴人4人到上  
19 訴人的住家來收取租金，上訴人並無置之不理。此外，被上  
20 訴人主張終止系爭耕地租約，則應依耕地三七五減租條例  
21 （下稱減租條例）第17條第2項規定支付補償金予上訴人等  
22 語。

23 三、原審就被上訴人請求全部准許，上訴人不服原判決提起上  
24 訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及  
25 假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內  
28 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律  
29 上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第  
30 454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依  
31 同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。本

01 件被上訴人主張依減租條例第17條第1項第3款及第4款規定  
02 終止系爭耕地租約，及依民法第767條第1項規定，請求確認  
03 兩造間就坐落系爭土地之系爭耕地租約關係不存在、上訴人  
04 應將系爭土地返還予被上訴人、上訴人應偕同被上訴人至苗  
05 栗縣後龍鎮公所辦理塗銷系爭耕地租約登記，為有理由，關  
06 於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，本院所採見解與  
07 原審判決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定，予以援  
08 用，不再贅述。

09 (二)上訴人雖主張被上訴人所寄上開後龍郵局存證號碼000026  
10 號、000046號及000093號存證信函，寄件人只有被上訴人周  
11 金聰1人及上訴人曾寄郵局存證信函，要求被上訴人4人到上  
12 訴人的住家來收取租金等語。惟查，上開被上訴人周金聰所  
13 寄存證信函均有表明周金聰是代表人、是出租人所委託之代  
14 表人或稱周金聰兼代理周金清、周金濱、周金淵（原審卷第1  
15 17頁、第121頁、2審卷第79頁），並有委託書1份附卷（2審  
16 卷第187頁）及被上訴人共同訴訟代理人於言詞辯論期日表示  
17 確有授權被上訴人周金聰寄發存證信函（2審卷第158頁）。  
18 按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，  
19 或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規  
20 定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為  
21 之。二、其他之債，於債權人之住所地為之，為民法第314條  
22 所明定；另「地租之數額、種類、成色標準、繳付日期與地  
23 點及其他有關事項，應於租約內訂明；其以實物繳付需由承  
24 租人運送者，應計程給費，由出租人負擔之。」，減租條例  
25 第7條定有明文。觀諸減租條例第7條規定，可知耕地租約關  
26 於地租之繳付地點，原應於租約內訂明，倘未經約定，則仍  
27 應回歸適用民法第314條規定，以赴償債務即以債權人住所地  
28 為清償地為原則。觀諸系爭耕地租約內容，針對地租繳付地  
29 點並未有約定（原審卷第57頁）。揆諸上開說明，上訴人自  
30 應前往被上訴人住所履行租金給付義務。基此，上訴人於11  
31 0、111年間既未前往被上訴人住所履行支付租金義務，亦未

01 依被上訴人指示按往例以存匯方式支付租金，則被上訴人主  
02 張上訴人自110年起均未給付租金，已積欠租金達兩年總額以  
03 上等情，自堪認定。至於上訴人主張其曾把租金交給被上訴  
04 人周金濱的太太，因她不識字無法開收據給上訴人，上訴人  
05 始未給付租金一節，為被上訴人所否認，上訴人復未舉證以  
06 實其說，尚難憑採。

07 (三)至於上訴人上訴主張被上訴人應依減租條例第17條第2項規定  
08 支付補償金予上訴人一節。經查，減租條例第17條第2項係規  
09 定：依前項第5款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出  
10 租人應給予承租人左列補償；所謂前項第5款即同條第1項第5  
11 款規定，係指因「經依法編定或變更為非耕地使用」而終止  
12 租約時，始有同條第2項規定之適用。而本件被上訴人係依減  
13 租條例第17條第1項第3款（地租積欠達兩年之總額）及第4款  
14 （非因不可抗力繼續一年不為耕作）而終止系爭耕地租約，  
15 與該條例第17條第2項規定不符。上訴人此部分主張，洵屬無  
16 據。

17 五、綜上所述，被上訴人於原審之請求，均為有理由，應予准  
18 許。原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告假執行，於  
19 法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為  
20 無理由，應予駁回。

21 六、本案事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
22 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
24 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
26 民事第一庭 審判長法官 顏苾涵  
27 法官 許惠瑜  
28 法官 張淑芬

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

