臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第437號

上　訴　人　賴金池　住彰化縣○村鄉○○○巷00號

訴訟代理人　黃勃叡律師

被 上訴 人　祭祀公業賴思義

000000000000000000

法定代理人　賴保卿

賴添丁

賴泉鎮

賴春炎

賴晉新

訴訟代理人　黃耀南律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國112年8月25日臺灣彰化地方法院112年度訴字第433號第一審判決，提起上訴，本院於113年5月8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：上訴人之父○○○於民國38年6月1日承租伊所有坐落彰化縣○村鄉○○段0000○0000地號土地（面積依序為1479.33平方公尺、601.73平方公尺；重測前依序為過溝段000、000土地，下合稱系爭土地），訂有臺灣省臺中縣大橋字第96號私有耕地租約書（下稱系爭租約），○○○死亡後，由上訴人繼承，然上訴人未繳納系爭土地之租金達2年以上，符合耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定，經伊寄發存證信函催告繳納積欠之租金，上訴人於期限內仍未繳納，伊再寄發存證信函終止系爭租約。兩造間耕地租賃關係已不存在，上訴人占有系爭土地無合法占有權源，應予返還。爰請求確認兩造間耕地租賃關係不存在，並先位依民

法第767條第1項前段規定、備位依民法第455條規定，求為上訴人返還系爭土地之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴）。答辯聲明為：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭租約約定為往取債務，伊無庸以赴償債務方式履約，被上訴人寄發存證信函催告後，未至伊住處收取租金，伊無給付遲延事由，被上訴人終止系爭租約不合法，伊占有使用系爭土地具有正當權源等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠被上訴人與上訴人之父○○○於38年6月1日，就系爭土地訂有系爭租約，嗣○○○於45年5月9日死亡，由上訴人繼承該耕地租賃關係，最近一次續約租期自110年1月1日起至115年12月31日止，惟上訴人未按系爭租約第4條約定繳納租金，已積欠地租達2年之總額，經被上訴人於111年6月24日、同年8月11日分別以存證信函催告上訴人給付租金未果，進而終止系爭租約等情，為兩造所不爭執（見本院卷第78至79頁），並有系爭土地之土地登記第一類謄本、大橋字第96號耕地租約、員林郵局存證信函第201、252號及該等掛號郵件收件回執可證（見原審卷第47至62頁），堪信為真實。

㈡按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達2年之總額時，不得終止，耕地三七五減租條例第17條第1項第3款定有明文；又按民法第441條第1項記載，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契約。此項規定，於出租人依耕地三七五減租條例第17條第3款終止契約時，亦適用之（最高法院45年台上字第205號民事判決先例要旨參照）。上訴人雖辯稱系爭租約之租金給付為往取債務，被上訴人寄發存證信函要求伊向被上訴人之管理人繳納租金，然被上訴人未前往伊之住所收取地租，伊自不負遲延責任云云，為被上訴人所否認。經查：

1.依系爭租約第4條約定，承租人於應納地租時，地點定在「○○○○○○○○○○00○」（見原審卷第47頁），堪認系爭租約就承租人以實物繳租時，屬赴償債務，且合意由承租人載送實物至出租人指定前開處所。

2.又系爭租約關於原承租人○○○之住○○○○○○○村鄉○○村○○○巷00號」（見原審卷第47頁），與上開實物繳租之地址不同，參以「○○○○○○○○○○00○」為被上訴人之供奉所在地乙情，為兩造所不爭（見本院卷第132頁），並有被上訴人所提祭祀公業賴思義管理暨組織規約（下稱系爭規約）在卷可證（見原審卷第174頁），可知系爭租約係以被上訴人之供奉所在地為繳納租金之地點，自難僅憑系爭租約繳租地位於承租人之住所隔壁，即得遽認系爭租約係屬往取之債，而非赴償之債。

3.上訴人另辯稱：如以現金給付租金時，應取得伊之同意，故應認為被上訴人有同意變更本件債務為往取債務云云。惟按承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租。但經出租人同意，得依當地當時市價折合現金或所種之其他作物繳付之，耕地三七五減租條例第9條定有明文。由此可知承租人原則上應一律以原約定之主要作物繳租，如改以現金付租，須經出租人同意始可，茲被上訴人寄予上訴人之員林郵局第201號存證信函既記載：「…催請台端（即上訴人）須在文到七日內向本公業之共同管理人繳清69年之耕地租金，避免訟累。」等語（見原審卷第51頁），可見被上訴人已同意上訴人以現金付租，且未另約定系爭租金之繳付地點，上訴人復未具體舉證有變更清償地點約定之合意情事存在，自仍應以「○○○○○○○○○○00○」為清償地，方屬適法，被上訴人主張系爭租約為赴償之債應屬可採，上訴人未向被上訴人之之供奉所在地繳付系爭土地租金，已陷於給付遲延。

4.再者，被上訴人雖於50年至109年間，因原管理人死亡而無法收取系爭租金，然被上訴人已於109年10月31日重新訂定

規約，選任被上訴人法定代理人等人為管理人，並向大村鄉公所申請備查獲准等情，有大村鄉公所110年10月4日彰大鄉民字第1100015740號函及系爭規約在卷可稽（見原審卷第173至176頁）。則經被上訴人合法管理人於111年6月24日、同年8月11日分別以存證信函催告上訴人給付租金未果，並進而終止系爭租約，於111年8月12日送達上訴人（見原審卷第159至172頁），堪認系爭耕地租約業於111年8月12日終止，則被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之耕地租賃關係不存在，自屬有據。

㈢末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查系爭租約業已消滅，依上開規定，上訴人於系爭租約消滅後，即負有返還系爭土地之義務，而欠缺繼續占用之正當權源，構成無權占有。是被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭土地返還被上訴人，亦屬有據。又本院既認被上訴人先位依民法第767條第1項前段規定之請求為有理由，自無庸再就其備位依民法第455條規定之請求為裁判，附此敘明。

四、綜上所述，被上訴人請求確認兩造就系爭土地之耕地租賃關係不存在，並依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人返還系爭土地，均為有理由。從而原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　審判長法　官　吳美蒼

法　官　李佳芳

法　官　郭玄義

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖家莉

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日