臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第33號

上　訴　人　王明信

000000000000000000

000000000000000000

被 上訴 人　施宗府

兼　訴　訟

代　理　人　施杉材

被 上訴 人　施權桂

兼　訴　訟

代　理　人　施松栢

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年12月12日臺灣彰化地方法院113年度訴字第958號第一審判決，提起上訴，本院於114年5月21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

壹、被上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下逕稱地號）為被上訴人施杉材、施松栢共有；坐落同段000地號土地（與000地號土地合稱系爭土地）為被上訴人施宗府、施權桂共有。伊等前與訴外人王林寶緞就系爭土地訂有秀水鄉雅興字第000號耕地三七五租約（下稱系爭耕地租約），約定每筆土地租額為每年552台斤稻穀，王林寶緞嗣於民國100年3月24日死亡，上訴人及訴外人王明珠、王文達、王宥程、王鈺淇（下稱王明珠等4人）均為其繼承人，自104年起積欠地租，伊等前曾訴請上訴人、王明珠等4人連帶給付104年1月1日起至108年12月1日止之租額，經原法院109年度訴字第720號、本院110年度上字第117號租佃爭議事

件（下稱前案）判決上訴人、王明珠等4人應連帶給付施杉材、施松栢稻穀2,760台斤；連帶給付施宗府、施權桂稻穀2,760台斤確定在案。上訴人於110年6月29日始給付伊等104年至108年間之租金稻穀5,520台斤。嗣後系爭耕地租約由上訴人繼承，上訴人再經彰化縣秀水鄉公所（下稱秀水鄉公所）准允續租，租期自110年1月1日至115年12月31日止。惟上訴人自110年1月1日起即未給付實物租金，已達2年總額，符合耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條第1項第3款之終止事由。伊等已於113年5月14日以秀水郵局第30號存證信函（下稱30號存證信函）向上訴人催繳逾期租金，上訴人仍未給付，伊等再於同年月24日以秀水郵局第35號存證信函（下稱35號存證信函）向上訴人為終止系爭耕地租約之意思表示。爰依民事訴訟法第247條、民法第767條規定，求為確認系爭耕地租約法律關係不存在，及命上訴人應將000地號土地返還施杉材、施松栢；000地號土地返還施宗府、施權桂之判決（原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：系爭耕地租約並未就清償地為約定，縱認係約定以被上訴人住所為清償地，然兩造已於110年6月29日合意變更清償地為伊住所地。又施杉材於110年間，曾透過任職於秀水鄉公所之訴外人黃信展通知伊給付稻穀租額，伊即備妥稻穀，委託黃信展聯繫施杉材前來收取，施杉材卻未置理，該等稻穀自111年放置迄今已經毀敗等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、被上訴人主張000地號土地為施杉材、施松栢共有；同段000地號土地為施宗府、施權桂共有，被上訴人前就系爭耕地，與上訴人被繼承人王林寶緞訂有系爭耕地租約，約定每年租金為各筆土地稻穀552台斤，王林寶緞於100年3月24日死亡，系爭耕地租約之承租人地位由王明信、王明珠等4人共

同繼承；被上訴人前依系爭耕地租約，訴請上訴人、王明珠等4人連帶給付積欠之自104年1月1日起至108年12月31日止，每筆耕地租額各2,760台斤之稻穀，經前案確定判決判命上訴人、王明珠等4人應連帶給付施杉材、施松栢稻穀2,760 台斤、施權桂、施宗府稻穀2,760台斤確定在案，嗣上訴人、王明珠等4人就王林寶緞遺產協議分割，將系爭耕地租約分歸上訴人單獨取得後，上訴人向秀水鄉公所申請續租後，秀水鄉公所依減租條例第20條規定，核定自110年1月1日至115年12月31日止，續租6年等情，業據提出土地登記第一類謄本、系爭耕地租約書、前案確定判決為證（見原審卷第95至120頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第116頁不爭執事項一至四、六），堪以認定。

二、系爭耕地租約之清償地應為被上訴人住所地：

被上訴人主張系爭耕地租約之清償地為被上訴人住所地，上訴人則否認之，並以縱有約定以被上訴人住所為清償地，兩造亦於110年6月29日合意變更清償地為伊住所地等語置辯。經查：

㈠按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之，民法第314條定有明文。

㈡查被上訴人於前案主張104年之前，都是承租人王林寶緞將租額送至其等家中等情，王明珠亦於前案一審陳稱：之前伊母親曬完稻穀後，載到出租人家中給付租額等語，前案確定判決因而於理由中認定「系爭耕地租約租額之給付，依租賃雙方之約定，應係由承租人以稻穀繳租，清償地則為出租人之住處」等情，除有前案確定判決在卷可參（原審卷第116頁）外，復為兩造所不爭執（見本院卷第117頁不爭執事項九），顯見系爭耕地租約應約定以被上訴人住所地為清償地無訛。況系爭耕地租約縱未就清償地為約定，然稻穀租額之

給付，既非特定物，上訴人亦未能證明兩造另有約定清償地，則依民法第314條第2款規定，應以被上訴人住所地為清償地，亦足認定。

㈡上訴人雖抗辯倘認系爭耕地租約約定以被上訴人住所地為清償地，兩造亦於110年6月29日合意變更清償地為上訴人住所地云云，然被上訴人否認之，自應由上訴人就上開有利於己之事實，負舉證責任。上訴人雖提出東益乾燥中心進出貨地磅傳票、111年10月29日照片為證（見原審卷第159、161頁）。然查，上開地磅傳票僅能證明上訴人有將稻穀送請東義乾燥中心加工；至前揭照片不僅拍攝日期與上訴人所稱兩造合意變更清償地之時間不符，且其內容僅顯示稻穀堆置狀態，是上開證據均無從證明上訴人抗辯兩造有合意變更清償地點合意屬實。再者，上訴人抗辯：施杉材於110年6月29日前來伊住處收取伊依前案確定判決履行給付104至108年間積欠之稻穀租額樣品去給米商即訴外人蘇建認確認，待被上訴人與蘇建認談妥收購稻穀價格後，再由施杉材代理施宗府、施權桂、施松栢收取全部稻穀，與伊一起將稻穀送去給蘇建認等情（見本院卷第114頁），並提出施杉材簽收上訴人依前案確定判決給付之稻穀租額單據為證（見本院卷第21、23頁），被上訴人則主張：因為上訴人積欠之稻穀共計達6,624台斤，伊等無法自行食用完畢，亦擔心上訴人給付之稻穀品質有問題，若要退運，徒增困擾，始要求上訴人先提供部分稻穀，由被上訴人委請蘇建認驗收無誤，始收受上訴人其餘稻穀租金等情，與上訴人所述過程大致相符，顯見該次係因應上訴人一次給付積欠數年之稻穀租額數量過多，致被上訴人需將之轉賣米商之特殊情形，所為變通之作法，尚難因此即可認兩造已就日後稻穀租額之清償地，已另達成變更為上訴人住所地之合意。又上訴人雖聲請傳喚蘇建認到庭為證，然據其陳稱：是與施杉材在伊家裡達成合意，蘇建認並未在場等語（見本院卷第114頁），顯見蘇建認無從證明上訴人抗辯與施杉材達成變更清償地之合意等情為真，自無傳

喚之必要，附此敘明。

㈢綜上，系爭耕地租約係約定以被上訴人住所地為清償地，已如前述，上訴人就其抗辯曾與被上訴人達成變更清償地合意乙節，又未能舉證以實其說，則上訴人抗辯上情，自難採信。

三、上訴人並未依債務本旨，提出110年起之稻穀租額，自不生提出給付之效力，上訴人應負給付遲延責任：

㈠按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第235條第1項定有明文。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起負遲延責任，固為民法第234條所明定，惟所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院108年度台上字第2152號判決意旨參照）。

㈡查被上訴人主張上訴人自110年起即未依約給付稻穀租額等情，上訴人並未否認，惟抗辯被上訴人曾透過任職於秀水鄉公所之黃信展通知上訴人給付稻穀租額，上訴人備妥稻穀，委託黃信展聯繫施杉材前來收取，然被上訴人均置之不理，伊始未給付云云。惟查，系爭耕地租約約定清償地為被上訴人住所地，業如前述，是以上訴人自應依約備妥稻穀租額送往被上訴人住所，方能謂已依債之本旨提出給付。其抗辯已備妥稻穀，委託黃信展通知被上訴人前來收取等情縱然為真，然其既未將稻穀租額送往被上訴人住處，顯未於適當處所提出給付，依前揭說明，自難認已依債之本旨提出給付，被上訴人自無受領遲延之情。準此，上訴人既自110年起均未依約給付稻穀租額，被上訴人主張其有遲延給付稻穀租額情事，自屬有據。

四、系爭耕地租約已經被上訴人合法終止，被上訴人訴請確認系爭耕地租約法律關係不存在，為有理由：

㈠按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達兩年之總額時，不得終止，減租條例第17條第1項第3款定有明文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承

租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第440條第1項亦有明定。

㈡查上訴人遲延給付自110年起之稻穀租額，嗣被上訴人於113年5月14日以30號存證信函催告上訴人應於7日內給付110至112年稻穀租額，上訴人於同年月15日收受該函後，並未依期給付，被上訴人再於113年5月24日以35號存證信函以上訴人積欠稻穀租額為由，向上訴人為終止系爭耕地租約之意思表示，上訴人於同年月27日收受該函等情，有被上訴人提出之上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執附卷可證（見原審卷第123至129頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第116、117頁不爭執事項八、九）。準此，被上訴人於上訴人積欠稻穀租額達2年以上總額後，定期催告上訴人如數給付，上訴人逾期仍未給付，被上訴人向上訴人為終止系爭耕地租約之意思表示，核與上開規定無悖，是被上訴人主張兩造間系爭耕地租約法律關係已因終止而不存在，足堪採信。

五、被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將000地號土地返還施杉材、施松栢；將000地號土地返還施宗府、施權桂，為有理由：

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項定有明文。查兩造間之系爭耕地租約既經被上訴人合法終止，上訴人占有系爭土地已無合法權源，則被上訴人依第767條第1項前段請求上訴人將000地號土地返還施杉材、施松栢；將000地號土地返還施宗府、施權桂，均合於上開規定，核屬有據。

六、綜上所述，被上訴人訴請確認兩造間系爭耕地租約法律關係不存在，及依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將000地號土地返還施杉材、施松栢；將000地號土地返還施宗府、施權桂，均有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，上訴人聲請傳喚黃信展，核無必要，至

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　2　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　李佳芳

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

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　涂村宇

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　3　　日