臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1754號

原　　告　杜秋春
　　杜坤憲
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　馬銘堂

上列當事人間請求租佃爭議事件，經本院於民國114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺南市○區○○段000地號土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例第26條第1項、第2項前段分別定有明文。查本件兩造間租佃爭議，前經臺南市南區區公所耕地租佃委員會調解不成立，復經臺南市政府耕地租佃委員會於民國114年6月16日召開第4屆第5次調處會議，兩造於會議當場表示不同意調處結果，臺南市政府即於114年8月20日以府地籍字第1141161609號函將本件租佃爭議移送本院審理等情，有卷附臺南市政府前揭函文及所附臺南市○區○○○○○○00號」租佃爭議全卷可按，是揆諸前揭法條之規定，原告向本院提起本件租佃爭議訴訟，即屬合法，合先敘明。

二、原告起訴主張：坐落臺南市○區○○段000地號土地（重測

前為灣裡段175地號土地，下稱系爭土地）為原告所共有，應有部分各1/2。訴外人杜瑞居與馬來元於68年1月1日簽訂臺灣省臺南市南南租字第080號私有耕地租約（下稱系爭租約），約定由杜瑞居將系爭土地出租予馬來元，正產物為甘藷，租率為375/1000，租額為實物519（台斤），租賃期間自68年1月1日起至73年12月23日止共6年，應納地租為繳納實物，地點定在南區興農里，繳納期間定為每年早季四月。後原承租人馬來元死亡，系爭租約由馬林玉雲繼承，馬林玉雲死亡後，由被告於113年12月26日繼承；原出租人後變更為原告杜秋春及訴外人杜辰發，杜辰發部分後又變更為原告杜坤憲，最近一次租約的租賃期間自110年1月1日起至115年12月31日止，共6年。惟自原告杜秋春自96年間因繼承取得系爭土地及成為系爭租約之出租人以來，被告及其父母至今均未曾依系爭租約繳付地租予原告，已連續未依約繳納地租達兩年總額，經原告於114年1月9日以屏東勝利路郵局第5號存證信函（下稱系爭存證信函）定期催告被告繳納後，被告亦未依限繳納地租，原告於114年2月26日就兩造本件租佃爭議向臺南市南區區公所（下稱南區區公所）耕地租佃委員會申請調解時，已表明原告因被告欠租而終止租約之意，且經南區區公所於114年3月20日以南南民字第1140006936號函通知被告於函到20日內就原告前揭主張表示意見，原告並已於114年5月5日調解時當場告知被告終止系爭租約之意，系爭租約依據耕地三七五減租條例第17條第1項第3款之規定，應已合法終止；且被告及其被繼承人任令系爭土地長期荒廢，直至原告於114年2月26日向南區區公所申請調解後，被告始於系爭土地上耕作，被告所為已違反耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之規定，原告亦已以此為由，於臺南市政府於114年6月16日召開第4屆第5次調處會議時向被告表達終止系爭租約之意。則系爭租約既經其合法終止，被告占有使用系爭土地即無法律上原因等情，爰依所有權之規定求為判命如主文所示之判決等語。

三、被告則以：原告以訴外人劉淑英代書事務所名義寄送內附系爭存證信函之信件予被告，並未載明應償還債務內容為何，尚難認為該存證信函已合法通知被告，不生催告繳納租金之效力，且依據系爭租約第4條之約定，本件應由原告赴被告處收取佃租，屬往取債務，經其於114年1月22日以臺南鹽埕郵局第6號存證信函通知原告受領佃租或提供金融機構帳號以支付租金，但經原告拒絕而受領遲延，其並不負給付遲延之責。且依據原告提供之航照圖，有系爭土地採收後空地較多，農作物較少之照片，也有農作物較茂盛之照片，可證系爭土地有持續耕作並無任其荒蕪之情形存在，原告不能證明系爭土地有繼續一年不為耕作之事實等情，則原告依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款、第4款終止系爭租約並無理由，系爭租約仍合法存在，原告請求其返還系爭土地應屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為原告所共有，應有部分各1/2。（見本院卷第113頁）

㈡訴外人杜瑞居與馬來元於68年1月1日簽訂系爭租約，約定由杜瑞居將系爭土地出租與馬來元，正產物為甘藷，租率為375/1000，租額為實物519（台斤），租賃期間自68年1月1日起至73年12月23日止共6年，應納地租為繳納實物，地點定在南區興農里，繳納期間定為每年早季四月。後原承租人馬來元死亡，系爭租約由馬林玉雲繼承，馬林玉雲死亡後，由被告繼承；原出租人後變更為原告杜秋春及訴外人杜辰發，杜辰發部分後又變更為原告杜坤憲，最近一次租約的租賃期間自110年1月1日起至115年12月31日止，共6年。（見本院卷第171-172頁）

㈢原告曾於114年1月9日寄出系爭存證信函予被告，內容為：「敬啟：坐落台南市○區○○段000地號，面積885.06平方公尺全部，土地所有權人杜秋春、杜坤憲等兩人，特函知依375租約條例所承租之土地長期未耕作致雜草叢生已達一年

以上，出租人依法將申請租約之終止，況且多年來均未收到台端應繳納之租金，若台端有依期繳納可提出證明，如有滯欠限於收函後20日內將欠繳之租金繳納，否者依規定申請終止租約。」，該存證信函已於同年月25日由被告同居之妻李惠玲收受。（本院卷第117-119頁、第183頁）

㈣被告曾於114年1月22日寄出臺南鹽埕郵局第6號存證信函通知原告領取土地租金，或提供金融機構帳號，或至臺南市南區區公所調解商討租金支付方法；並表示原告可能誤認他地為租賃標的致誤為雜草叢生等語，該存證信函已於114年1月23日由原告收受。（本院卷第75-83頁）

㈤原告於114年2月26日向臺南市南區區公所耕地租佃委員會申請租佃爭議調解，經臺南市南區區公所耕地租佃委員會114年5月5日調解不成立，復經臺南市耕地租佃委員會於114年6月16日召開第4屆第5次調處會議，經當事人於調處會議當場表示不服調處結果，依臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知第15點第2項規定視為調處不成立。（本院卷第13頁、第61頁）

㈥兩造不爭執原告杜秋春自96年起至今均未自被告及馬林玉雲處收取系爭租約之租金。

五、兩造爭執事項：

㈠原告主張被告積欠租金達兩年，已於114年2月26日依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款請求終止系爭租約，是否有理由？

㈡原告主張被告非因不可抗力繼續一年以上期間不為耕作，其已於114年6月16日依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款終止系爭租約，是否有理由？

㈢原告請求被告應將系爭土地返還予原告，是否有理由？

六、本院得心證之理由：

㈠按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非地租積欠達兩年之總額時，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。又耕地出租人以承租人積欠地租達兩年之總額為原因

終止租約，應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告承租人支付，於往取債務，並須於催告期滿，至承租人之住所收取，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約（最高法院86年度台上字第3324號民事判決意旨參照）。經查：

1.本件原告主張被告在系爭租約存續期間，已超過兩年未給付地租一情，雖為被告所不爭執。然依系爭租約第4條應納地租之約定，已約明繳納實物，地點定在南區興農里即系爭土地所在地，屬往取債務，是縱原告已定相當期限催告被告繳付地租，仍須於原告至被告處收取地租遭拒，被告始負給付遲延之責。而本件原告並不否認其以系爭存證信函催告被告繳付地租後，並未於期限屆至後至被告處收取地租，則被告縱未給付原告地租，並不對原告負給付遲延之責，只構成原告受領遲延，不能謂為承租人欠租。是原告以耕地三七五減租條例第17條第1項第3款之規定，主張被告欠租達兩年總額，其已於114年2月26日或同年5月5日終止系爭租約，即屬無據，而無足採。

2.原告雖陳稱：縱原告未至被告處收取地租，被告依耕地三七五減租條例第10條之規定，亦應將地租交由鄉（鎮、市、區）公所代收，以為清償云云。惟該條之規定係承租人於出租人無正當理由拒絕收受地租時，承租人可為效力等同於清償提存之方式，但該方式係屬承租人之權利，而非其義務，是被告未依前揭規定將地租交由鄉（鎮、市、區）公所代收，僅可認被告未清償其所積欠原告地租債務之狀況仍然持續，原告對之仍有債權存在，而無法解免其應至被告處收取地租而未為之受領遲延之責，附此敘明。

㈡次按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非因不可抗力繼續一年不為耕作時，不得終止，耕地三七五減租條例第17條第1項第4款亦已明訂。耕地三七五減租條例第17條第1項第4款所稱「不為耕作」，係指承租人消極不耕作承租之土地，任其荒蕪而言。承租人承租耕地非因不可抗力繼續1年不為耕作，不問其不為耕作者，係承租耕地之一部或全部，出租人

均得依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，收回全部耕地（最高法院84年度台上字第1856號、88年度台上字第731號、106年度台上字第2427號民事判決意旨參照）。又如出租人於前期耕地租約租期屆滿前，已取得耕地三七五減租條例第17條第1項第4款終止耕地租約權，仍得於前期耕地租約租期屆滿後，主張終止後期耕地租約（臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案17號研討結果）。經查：

1.本件原告主張被告之被繼承人馬林玉雲於系爭租約存續期間，自112年8月25日起至113年11月23日其至現場查看時止，系爭土地均無耕作跡象，因其於114年2月申請調解後，被告才開始於系爭土地上耕作，114年4月時只有一半土地耕作，8月則均經耕作等情，業據原告提出系爭土地113年11月23日現場照片2張、系爭土地112年8月25日、同年10月9日、10月31日、113年5月4日、同年8月24日、114年4月27日、8月30日之航照圖為證（見本院卷第247-261頁）。

2.被告雖辯稱：原告所提出前揭航照圖因距離過遠，無法看出有無耕作，因為耕作是陸陸續續的，其旁一整排是芒果樹、香蕉，其他大部分空地是種蔬菜，休耕只有颱風、雨季約7月開始2個月，因為地勢較低會積水，蔬菜比較不好種，除了芒果其他都是短期作物，要翻土、除草，看起來比較像空地的時候是其在休耕，蔬菜要看季節性，有些蔬菜夏天無法種，我不一定整塊土地種植，大部分種植在靠近459地號土地旁邊到西北邊墳墓那一頭，東南側比較不常種植，但也不是整年都不種，7、8月水退的時候我會種玉米，西北側靠近墳墓那一頭會種蔬菜等語，並提出現場照片為憑（見本院卷第263-265頁）

3.惟觀諸原告所提出系爭土地自112年8月25日起至113年8月24日止之航測圖，其上除可清晰看出西北側、東南側各種有一排芒果樹及香蕉樹外，其餘土地長達1年時間均為空地，甚或長滿雜草，核與原告所提出113年11月23日所拍攝系爭土

地之現場照片（見本院卷第257頁左側照片）相符，足證被告之被繼承人馬林玉雲自112年8月25日起確有長達1年以上時間並未耕作系爭土地之情形。至被告雖提出現場照片欲證明系爭土地一直以來均有耕作之事實，然該照片並未標註拍攝日期，無法證明係何時所拍攝外，且依原告所提出系爭土地114年4月27日及同年8月30日之航照圖，可知被告於114年4月後已有陸續耕作之情形，是被告所提出前揭照片，實無法排除係被告今年開始耕作後所拍攝，自無法證明被告之被繼承人馬林玉雲於112年8月25日起至113年11月23日止，除已種植之芒果、香蕉等長期作物外，確有於系爭土地上為耕作之事實。

4.且依被告所辯：其不一定整塊土地種植，大部分種植在靠近459地號土地（即在系爭土地西南側）旁邊到西北邊墳墓那一頭，東南側比較不常種植，僅7、8月水退的時候種玉米等語，足見被告已自承僅就系爭土地一部為耕作。又依原告所提出系爭土地112年8月25日、同年10月9日、10月31日、113年5月4日、同年8月24日之航照圖，該土地東南側於1年期間，自始至終均無耕作跡象，則系爭土地東南側及其他部分土地未為耕作，顯非被告所辯因定期休耕或因地勢低窪，只可於水退後耕作之情形所致，是被告所辯其與被繼承人馬林玉雲一直以來均有在系爭土地耕作，若未耕作係因正常休耕或地勢低窪無法耕作云云，顯屬卸責之詞，不足採信。被告之被繼承人馬林玉雲於112年8月25日起至113年11月23日止，除就已種植之芒果及香蕉樹等長期作物外，就系爭土地其他部分確有非因不可抗力繼續1年不為耕作之情形，已堪認定。

5.而原告曾於114年6月16日以被告之被繼承人馬林玉雲長久未耕作系爭土地為由，向被告主張終止兩造系爭租約一情，有卷附臺南市耕地租佃委員會第4屆第5次調處程序筆錄（第2案）可按（見本院卷第23-33頁）。且耕地三七五減租條例第17條第1項第4款之規定，既不分承租人非因不可抗力繼續

1年不為耕作承租耕地為一部或全部，出租人均得依該條規定終止租約。又依現行實務見解，既認前承租人若有耕地三七五減租條例第17條第1項第4款得被出租人終止租約事由時，縱該租約後已屆滿訂立新約，基於該條例第20條之特性，應認後承租人仍應承受前期耕地租約之終止租約事由以觀，本件被告於系爭租約存續期間因繼承而承受原告與馬林玉雲所簽訂之系爭租約，自應承受馬林玉雲承租系爭土地時所生之終止租約事由。則原告以被告之被繼承人馬林玉雲於承租系爭土地期間，自112年8月25日起至113年11月23日止，有非因不可抗力繼續1年不為耕作系爭土地之一部為由，已於114年6月26日終止兩造系爭租約，自屬有據，兩造系爭租約應已於114年6月26日合法終止。

㈢再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項前段業已明訂。查本件系爭土地為原告所共有，而被告就系爭土地與原告所簽訂之系爭租約，業於114年6月16日合法終止，已如前述，則被告占有使用系爭土地，已無法律上合法權源。是原告以被告無權占有系爭土地為由，依前揭法條之規定，請求被告應將系爭土地返還予原告，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　劉秀君

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　114　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　顏珊姍