

裁判字號：臺灣臺南地方法院 85 年訴字第 272 號民事判決

裁判日期：民國 85 年 06 月 26 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣臺南地方法院民事判決 八十五年度訴字第二七二號

原告 黃○精

被告 蘇○雄

訴訟代理人 黃○男律師

右當事人間租佃爭議事件，本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：

- (一) 被告應將坐落善化鎮茄拔路一小段四〇二號、面積〇點五〇二七公頃之耕地交還原告。
- (二) 被告應償還八十一年度、八十二年度、八十三年度、八十四年度地租每年甘藷二三三二公斤，四年共九三二八公斤。

二、陳述：

- (一) 系爭耕地原為原告祖父黃○於民國三十八年因耕地三七五減租政策與被告之父蘇○所訂立。

其後原告因繼承而取得系爭耕地並已辦妥登記，被告亦因其父過世繼承取得承租權，而本三七五租約亦因政策性延續有效迄今。

- (二) 原告於八十四年二月二十一日辦妥系爭耕地所有權登記後，被告於八十四年三月三十日以台南郵局第一一七七號存證信函寄來第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號 票乙張(面額新台幣二萬三千三百二十元)，聲明繳納八十一年至八十四年度地租。

原告以被告未按債之本旨為清償，於八十四年四月一日退還該票並定期催告其依三七五租約約定繳納實物地租。

奈被告迄八十四年五月四日猶不為給付，經原告於同日以板橋七十支第三一五號存證信函終止租約(案經調解、調處不成立，移由鈞院審理)。

- (三) 被告積欠八十一年至八十四年度地租，每年甘藷二三三二公斤合計九三二八公斤，已達兩年以上地租總額。

且經定期催告，仍不為給付，已符合耕地三七五減租條例第十七條第一項第三款終止租約收回耕地之要件。

至於其積欠之地租亦應償還。

- (四) 對被告之催租，原告不但以口頭催租，以郵局存證信函催租，在調解、調處時亦催租，惟以被告均不願按債之本旨繳納，亦不願按行政院農委會所編印之各地物價標準表折價給付地租，是以被告欠租明確，不願繳租亦明確；且原告之催告及終止租約均屬合法，故無如被告所抗辯：「原告有受領遲延之情事。」

又按三七五租約給付本旨為「實物地租」，除非當事人雙方同意折價代金，否則不按實物繳租，即不符債清償之本旨。

故被告既經催告且拒不按債之本旨繳租，欠租事證明確。

- (五) 繳租地點，原租約僅載「東隆里」，「東隆里」一詞地點不明確，顯係訂約時疏忽所致。

依民法三一四規定此情況債之清償地應以債權人之住所地為清償地，而今被告既不願按債之本旨繳租，又不願按行政院農委會所編印之各地物價標準表折付地租，更未通知原告前往取租，即以繳租地點為抗辯，誠非有理由。

乙、被告方面：

一、聲明：如主文所示。

- (一) 就原告請求被告交還耕地並給付欠租而言，是原告未依約赴被告處收取租金，故係原告受領遲延，不能謂為被告欠租。

原告以被告欠租為由終止租約並請求給付租金，於法有違，其請求並無理由。

蓋：

1. 地租之繳付地點，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第七條之規定，應於租約內訂明。

今查，本件原告所呈證物台南縣私有耕地租約東隆字第九七號即兩造間之原始耕地租約第四條明定地租繳納地點為台南縣善化鎮東隆里，核與上開文末原承租人蘇○（即被告之父）之居住地點互符，而與原出租人黃○（即原告之祖父）之居住地點不同，是依原告所呈之據即知依契約之約定本件租約應由出租人赴承租人處收取租金，即以債務人之住所為清償地，學者稱之為往取債務，此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，始負遲延責任，而若出租人並未赴承租人處收租者，則只構成出租人受領之遲延，不能謂為承租人之欠租，縱承租人未提存租金，亦不能構成承租人之欠租責任，此有最高法院五十七年度台上字第九二七號判決，同院六十九年度台上字第一二八○號判決可參。

2. 今查，原告並未於清償期屆滿後親往被告之住所收取租金，謹依原證四之函，從台北催告被告繳租而已，核諸前揭說明，自與耕地租約之約定有違，是故係原告受領遲延，非被告有欠租，原告謂被告有欠租，並據此終止租約請求返還耕地，並給付欠租云云，核於法有違，亦無理由。

(二) 就原告之請求，茲更言之依原告所呈之證物二，即於民國四十六年三月九日，而原告登記為所有權人之日期為八十四年三月九日，兩者相距約為三十八年，而在民國八十年以前之近三十四年期間，被告或前承租人均依約納租無誤，且均以實物折合現金方式繳付，而折合之基準甘藷每公斤近年均以新台幣(下同)二·五元計算，是就本件租約出租人變更為原告之前的地租繳納方式及折價標準，原告實無權擅加更動，而被告於民國八十四年三月三十日，以台南郵局存證信函第一一七七號，寄送民國八十一年至八十四年四年份之甘藷代金，每年伍仟捌佰拾元，四年共貳萬仟佰貳拾元予原告，依首揭之說明，均與債務之本旨無違，乃原告卻藉故拒收並將之退回，惟被告既已依債務之本旨給付，並無欠租之可言。

是原告以被告欠租四年為由，終止租約並要求被告返還耕地，並給付四年之欠租詢無理由，又無保護之利益。

理由

一、本件原告主張坐落台南縣善化鎮○○路○○段○○○號之耕地(以下簡稱系爭耕地)為其祖父黃○與被告之父蘇○所訂立。

嗣兩造均因繼承而取得出租人、承租人之地位，業據原告提出台南縣私有耕地租約書、土地登記簿謄本、遺產分割協議書等件為證。

原租約地號茄拔一小段一○二號、一○二之一號變更為同段四○二號，係依據善化鎮公所七十六年一月二十六日七六所民字第八○七號變更土地標示，均為被告所不爭執，堪信為真實。

二、原告另主張被告積欠地租已達兩年以上之總額，經催告均不繳納，並依耕地三七五減租條例第十七條第一項第三款之規定，向被告終止系爭耕地之租約，被告應交還系爭耕地，並償還八十一年度至八十四年度之地租共九千三百二十八公斤等情。

惟被告則以原告未依約赴被告處收取租金，故係原告受領遲延，不能謂為被告欠租。

原告以被告欠租為由終止租約並請求給付租金，於法有違，其請求並無理由等語，資為抗辯。

三、按地租之數額、種類、成色標準、繳付日期與地點及其他有關事項，應於租約內訂明，耕地三七五減租條例第七條定有明文。

查本件台南縣私有耕地租約東隆字第九七號即兩造間之原始耕地租約第四條明定，地租繳納地點為台南縣善化鎮東隆里，核與上開文末原承租人蘇○(即被告之父)之居住地點相符，而與原出租人黃○(即原告之祖父)之居住地點不同。

是依上開租約之約定，本件租約應由出租人赴承租人處收取租金，係以債務人之住所為清償地，即所謂「往取債務」。

此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，始負遲延責任。

次按依契約應由出租人赴承租人處收取租金，而出租人並未赴承租人處收租者，則只構成出租人受領之遲延，不能謂為承租人之欠租，最高法院五十七年度台上字第九二七號判例可資參照。

本件原告即出租人並未赴被告即承租人處收租，為原告所自認在卷，則只構成原告受領之遲延，揆之前揭判例意旨，尚不能謂被告欠租。

因此，原告依據耕地三七五減租條例第十七條第一項第三款「地租積欠達兩年之總額時」之規定，終止耕地租約並請求交還耕地，給付欠租，均無理由，應予駁回。

四、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中華民國 85 年 6 月 26 日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法官 黃○榮

右為繕本係照原本作成。

中華民國 103 年 12 月 11 日

書記官 黃○怡