

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 105 年訴字第 355 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 05 月 16 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣苗栗地方法院民事判決 105 年度訴字第 355 號

原告 黃○慶

訴訟代理人 江○麒律師 王○人律師

黃○程

複代理人 柯○奇律師

被告 林○海

訴訟代理人 蘇○菁

上列當事人間租佃爭議事件，本院於民國 105 年 12 月 13 日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段 00000 地號土地上如苗栗縣銅鑼地政事務所民國 106 年 3 月 9 日土地複丈成果圖所示編號 B 部分面積 0.24 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 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，耕地三七五減租條例第 26 條定有明文。

查本件兩造之租佃爭議，業經苗栗縣三義鄉公所（下稱三義鄉公所）耕地租佃委員會調解及苗栗縣政府耕地租佃委員會調處不成立後移送本院審理，此有苗栗縣政府函、調解、調處程序筆錄在卷可證（見卷第 4 至 13 頁），是本件起訴程序核無違誤，合先敘明。

- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第 255 條第 1 項本文、第 256 條分別定有明文。

查原告起訴時原聲明請求：

被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段 00000 地號土地（占有面積以實測為準，下稱系爭土地）騰空返還原告及全體共有人。

嗣履勘現場後發現系爭土地上部分為被告之地上物占用，乃更正聲明請求為如主文所示。

核其更正應屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上之陳述者，揆諸首開規定，應予准許。

貳、實體事項

- 一、原告主張：

(一)系爭土地原為訴外人黃○順等 10 人所有，於 56 年起依耕地三七五減租條例，出租予訴外人林○初耕作（下稱系爭租約），約定每年地租租額為稻穀 71 台斤。

嗣系爭土地輾轉由伊及其他共有人繼承取得，而承租人林○初於 69 年死亡後由被告繼承，故系爭土地目前耕地租約之出租人為伊及其他共有人，承租人則為被告。

惟被告承租系爭土地，伊及其他共有人向親人或宗族長輩查證，確實未曾收取被告所繳納之租金，是被告迄今已有 40 餘年未向出租人繳納租金，經全體共有人授權伊為代表，於 105 年 2 月 16 日以存證信函催告被告應於收到存證信函 10 日內，向伊給付積欠之租金。

詎被告回函僅稱已繳清 104 年以前之租金，並要求伊至被告住所領取租金稻穀 71 台斤。

然系爭租約並未約定租金之繳納方式，依規定應由承租人至出租人之住所地繳納。

故被告地租積欠已達 2 年以上之總額。

(二)依據苗栗地方法院檢察署（下稱苗栗地檢署）102 年度偵續字第 10 號偵查卷宗中 102 年 5 月 24 日訊問筆錄所示，可知被告於接受偵訊時，就系爭土地上存有系爭租約一事顯不知情，亦不清楚地主為何人；而當時系爭土地之全體共有人就系爭土地遭被告占有使用亦不知情，得見被告及其親人向系爭土地之共有人繳納租金顯為不可能。

故被告辯稱都是由其母親繳納租金之陳述，應為不實。

(三)從而，被告既積欠地租達 2 年以上之租額，伊得依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定主張終止系爭租約。

又被告於系爭土地上建有如苗栗縣銅鑼地政事務所 106 年 3 月 9 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號 B 部分面積 0.24 平方公尺之地上物，伊得依民法第 767 條第 1 項、第 821 條規定請求被告拆除上開地上物，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還予伊等語。

並聲明求為判決：如主文所示。

二、被告辯稱：

(一) 系爭租約係由伊父親林○初自 56 年起向原出租人即訴外人黃○順、黃李○蓮等人承租，嗣於 69 年林○初過世後，由伊繼承系爭租約，惟租金繳納等事宜皆由伊母親林○粧處理，直至 103 年林○粧過世後，始由伊自行處理系爭租約及租金繳納事宜。

又系爭租約並無約定租金繳納之方式，依耕地三七五減租條例規定，伊以存證信函通知原告前來領取租金實物，並非無理；又伊為避免造成原告之困擾，將稻穀折算後，於 105 年 1 月 13 日以掛號方式附上臺灣中小企業銀行后里分行之現金支票乙張，以支付前一年度之租金，惟遭原告於同年月 27 日以存證信函退回，實非伊不願意繳納租金。

(二) 再者，伊之母於 104 年以前皆有按時繳納租金予原出租人，僅因當時之風俗民情，並未向原出租人索取收據，故原告如欲請求 104 年以前之租金，應向原出租人請求。又若原出租人已逾 40 餘年未曾收到租金，原出租人豈會同意每 6 年換約一次，原告又豈會於 104 年同意續約。

且三義鄉公所持續給予伊租約，若伊未繳納租金，三義鄉公所應不會將租約持續給予伊，故應認租約係有效存續中。

- (三) 另依苗栗地檢署 102 年度偵字第 5581 號不起訴處分書中所載，系爭土地共有人即訴外人黃○芬、黃○逢、黃○財、黃○喜（併受黃吳○梅委任陳述）、黃○壽等證述略以：系爭土地是繼承土地，都沒有再使用，以前就知道被告有在土地上種菜及搭建房子等語，事後亦均表明願放棄系爭土地一切權利。

故原告稱當時系爭土地之共有人等人對於系爭土地遭伊占用不知情云云，為不實之言論。

- (四) 原告家族於 96 年間將系爭土地買賣，未依耕地三七五減租條例第 15 條規定通知伊，影響伊之權益等語。

- (五) 並聲明求為判決：

1. 駁回原告之訴；訴訟費用由原告負擔。
2. 如受不利益之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院得心證之理由：

- (一) 查系爭土地原係由黃○順等 10 人共有，並與林○初就系爭土地訂有系爭租約，嗣系爭土地輾轉由原告及其他共有人取得，林○初於 69 年死亡，由被告繼承系爭租約；原告分別於 105 年 1 月 27 日、同年 2 月 16 日以存證信函催告被告繳納積欠之租金，被告收受該等存證信函後，均未依限給付，僅於 105 年 2 月 23 日以存證信函回覆稱已繳清 104 年以前之租金，並要求原告至被告住所領取租金稻穀 71 斤，故原告於 105 年 3 月 11 日以存證信函向被告終止系爭租約，並請求返還系爭土地等情，有臺灣省苗栗縣○○○地○○○○○○地○○○○○○里○里○○○○000000 號、000017、000019、000023 存證信函、苗栗縣三義鄉公所 105 年 9 月 23 日義鄉民字第 1050010498 號函、系爭土地之三七五租約歷年租賃資料、系爭土地登記第一類謄本、異動索引等件附卷可稽（卷第 15 至 16 頁、第 21 至 26 頁、第 55 至 74 頁、第 95 至 98 頁、第 140 至 150 頁），被告實際耕作範圍及地上工作面積，分別如附圖 A、B 所示，此有勘驗筆錄、現場照片（見卷第 181 至 190 頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執，應堪認為真實。

- (二) 原告主張被告 40 餘年來未依系爭租約繳納地租，因被告積欠原告地租達 2 年以上，原告已依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止系爭租約，並請求拆除地上物及返還系爭土地等語；被告則否認之，並以前詞置辯。

則本件應審酌者，厥為：

1. 被告於 104 年以前是否有繳納地租？
2. 系爭租約租金債務之清償地為何？
3. 系爭租約地租以實物折合現金代替，有無清償之效力？
4. 原告主張被告積欠其地租達 2 年以上，依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止租約，有無理由？
5. 原告依民法第 767 條第 1 項、第 821 條規定，請求被告拆除地上物，並返還土地，有無理由？

- (三) 原告主張被告於 69 年間繼承系爭租約後，迄今 40 年未繳納租金等情；被告則辯稱於 104 年以前之租金皆由被告父母繳納，直至 103 年母親過世後，始親自處理租金相關事宜，且如 40 餘年皆未繳納租金，原出租人及原告豈會予以換約及續約，是並無原告所稱 40 年未繳納租金之情事等語。

惟按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第 277 條之規定自明（最高法院 28 年上字第 1920 號判例參照）。

又按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院 48 年台上字第 824 號判例意旨參照）。

而事實為法律發生之特別要件者，在消極確認之訴應由被告就其存在負舉證之責任，在其他之訴應由原告就其存在負舉證之責（司法院院字第 2269 號解釋意旨參照）。

依此意旨，未如期繳付租金，乃屬消極之事實，主張租金業已如期繳付者，自應由其就此積極事實負舉證責任。

經查被告於 69 年間因繼承原承租人林○初權利，而為系爭租約之承租人，原告既主張被告未曾繳付地租，揆諸上開說明，被告即應就已繳付地租之積極事實負舉證責任。

而被告就 104 年以前業已由其母親繳付地租之事實，並未舉證以實其說，其所辯自難採信。

- (四) 按所謂債務往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務。

我民法原則上係以債權人住所地為清償地，此觀民法第 314 條規定：「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。」自明。

是否為往取債務，應由當事人特別約定。

至於兩造系爭租約為耕地租約，依耕地三七五減租條例第 7 條規定：「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；其以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費，由出租人負擔之。」

第 10 條規定：「依照本條例及租約規定繳付之地租，出租人無正當理由拒絕收受時，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代收，限出租人於十日內領取，逾期得由鄉（鎮、市、區）公所斟酌情形，照當地當時市價標售保管，其效力與提存同。」，足見耕地租約關於地租之繳付地點，原應於租約內訂明。

如未約定，應仍以債權人住所地為清償地，僅係以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費由出租人負擔。

如出租人拒收，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代收，此時才得通知限出租人於 10 日內領取，以代提存。

倘係出租人前往承租人處收租，出租人既不前往收租，承租人即不負遲延責任，承租人又何須送至鄉公所代收，是依耕地三七五減租條例第 10 條規定顯可推知係以「赴償債務」為原則。

經查兩造系爭租約，並無任何關於清償地之特別約定，按上開說明，即使以實物繳付，仍需承租人前往出租人住所繳付，顯非往取債務。

而應以債權人住所地為清償地，屬「赴償債務」，亦即被告負有至原告住所地清償之義務。

是被告辯稱依耕地三七五減租條例第 7 條規定，應由原告至被告之住所領取租金云云，不足採信。

- (五) 次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。

此項規定純為便利佃農自由經營而設，故不問佃農改種其他作物，能否獲較豐之利益，一律仍以原約定之主要作物繳租，其擬以現金或所之其他作物付租者，非經出租人同意不可。

反之，出租人亦須在承租人同意下，始得請求承租人以所種之其他作物付租，是為解釋所當然（最高法院 58 年台上字第 1161 號判例參照）。

經查系爭租約約定系爭土地之正產物為稻谷，租額以稻谷繳付，此有三義鄉公所檢附之耕地租約登記簿、耕地租約及耕地租約附表附卷可憑（見卷第 61 至 71 頁），系爭土地現已改種甘蔗及香蕉，此亦有勘驗筆錄及照片附卷可按（見卷第 182 至 189 頁），揆諸前揭說明，被告於未經原告及其他共有人同意前，仍應以稻谷繳付地租，自不得擅自依市價折合現金繳付之。

是被告既未經原告及其他共有人同意得以市價折合現金繳付，則其自行將應繳付之稻谷租額折合現金，以支票方式寄交原告（嗣經原告退回），自不生清償之效力。

- (六) 復按耕地租約在租佃期限未屆滿前，地租積欠達兩年之總額時，出租人得終止，耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款定有明文。

又民法第 441 條第 1 項規定，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 1 項第 3 款終止契約時，亦適用之（最高法院 82 年度台上字第 1218 號裁判參照）。

又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。

但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條亦分定有明文。

經查系爭租約，約定每年地租租額為稻穀 71 台斤，被告既未能證明其於 104 年以前確有依約繳付地租，且其於 105 年 1 月間自行將應繳付之稻谷租額折合現金，以支票方式寄交原告，不生清償之效力，均已如前述，準此，堪認被告確有積欠地租達 2 年之總額之事實。

則原告代表全體共有人於 105 年 2 月 16 日以后里義里郵局第 000017 號存證信函催告被告於 10 日內繳納，被告逾期未繳納，原告復於同年 3 月 11 日以同郵局第 000023 號存證信函終止兩造間之系爭租約，即生終止之效力。

系爭租約既經終止，被告占有系爭土地即無占有權源，則原告本於系爭共有人之地位，依民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示 B 部分面積 0.24 平方公尺地上物拆除，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還原告，即屬有據。

- (七) 又被告雖辯稱稱依灣苗栗地檢署 102 年度偵字第 5581 號不起訴處分書所載，訴外人黃○芬、黃○逢、黃○財、黃○喜、黃○壽（下稱黃○芬等 5 人）皆知曉被告有於系爭土地耕種之情事，並願意放棄系爭土地一切權利等情云云。

惟查該偵查案件係被告涉嫌竊佔系爭土地，黃○逢、黃○芬陳稱被告所種之菜及鐵皮屋可能不在系爭土地上，其不提出竊佔告訴等語（見偵查卷第 57 頁背面），黃吳○梅、黃○喜、黃○財、黃○壽（下稱黃吳○梅等 4 人）雖於該偵查案件具狀表示渠等為共同持有人，但被告佔用部分為他共有人黃○逢分得之祖產，渠等放棄系爭土地之一切權利等情（見上開偵查卷第 97 頁），黃吳○梅等 4 人既認為渠等為系爭土地持有人，又認為系爭為黃○逢分得之祖產，所陳述尚有矛盾，其似認為被告佔用之土地為黃○逢所分得之祖產，由其管理與其無關，故放棄一切權利；又系爭土地為共有人全體共有，其放棄一切權利真意為何，並不明確。

且渠等嗣已於 105 年 1 月 10 日授權原告代為催繳，並代為向被告終止租約（見卷第 42 頁）。

是黃吳○梅等 4 人、黃○逢、黃○芬在偵查中所為陳述，並不能作為對被告有利之認定，附此敘明。

- (八) 被告又辯稱原告家族於 96 年間將系爭土地買賣，未依耕地三七五減租條例第 15 條規定通知伊，影響伊之權益等語。惟查系爭土地雖有部分共有人以買賣方式取得應有部分；惟原告之應有部分係繼承取得，此有地籍異動索引在卷可查（見卷第 140 至 150 頁），故縱其他共有人買賣時未通知被告，因被告積欠地租達 2 年之總額，並不影響原告得終止租約之權利，亦併敘明。

- 四、綜上所述，原告主張被告有積欠地租達 2 年之總額之情形依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止契約，並依民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條之規定請求被告拆除如附圖所示 B 部分面積 0.24 平方公尺地上物，並將該部分及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還原告，為有理由，應予准許。

至原告並未聲請假執行，本件亦不符合民事訴訟法第 389 條第 1 項各款依職權宣告假執行之規定，本院既未宣告原告勝訴部分得假執行，對被告聲請預供擔保免為假執行即無庸為准駁之諭知，併予敘明。

- 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述。

- 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中華民國 106 年 5 月 16 日

民事第一庭 法官 宋○鎮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 林○萱

中 華 民 國 106 年 5 月 16 日