

裁判字號：最高法院 86 年台上字第 3324 號民事判決

裁判日期：民國 86 年 11 月 06 日

裁判案由：租佃爭議

最高法院民事判決 八十六年度台上字第三三二四號

上訴人 甲○○

被上訴人 乙○○

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十六年三月三日台灣高等法院台南分院第二審判決（八十五年度上字第四〇八號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付地租之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：

伊之先祖父黃○於民國三十八年間，將坐落台南縣善化鎮○○段○○段四〇二號面積〇·五〇二七公頃之耕地出租予被上訴人之先父蘇○，約定地租為每年甘薯二三三二公斤。嗣兩造各因繼承而取得出租人、承租人之地位，被上訴人積欠八十一年至八十四年之地租合計甘薯九三二八公斤未付，雖於八十四年三月三十日，自行寄送金額新台幣（下同）二萬三千三百二十元之匯票一紙予伊，欲以之抵付地租，惟因其未依債務本旨為清償，伊乃於八十四年四月一日予以退還，並定期催告其依約繳納實物地租，詎其仍不於期限內為給付，伊即於八十四年五月四日以郵局存證信函向被上訴人為終止租約之意思表示，租約既經合法終止，被上訴人自應將承租之耕地交還等情。

求為命被上訴人返還系爭耕地並給付欠租甘薯九三二八公斤予伊之判決。

被上訴人則以：

系爭耕地租約所定地租繳納地點為台南縣善化鎮東隆里，係以承租人之住所地為清償地，為往取債務。

上訴人未至伊之住處收取地租，係其受領遲延，不能謂伊欠租，其以伊欠租為由終止租約，請求返還耕地及給付地租，自非有理等語，資為抗辯。

原審以：

上訴人主張之右開事實，雖據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、存證信函等件為證，被上訴人對於兩造間就系爭耕地有租賃關係存在，及其尚未繳付八十一年至八十四年之地租，亦不爭執。

惟按地租之數額、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，為耕地三七五減租條例第七條所明定。

兩造所訂系爭耕地租約第四條載明地租繳納地點為台南縣善化鎮東隆里，而原承租人即被上訴人之父蘇○係居住於同里八九號，原出租人即上訴人之祖父黃○之住所則在同鎮六分里四六號，顯係以承租人之住所地為地租繳納地點，即以債務人之住所地為清償地，為往取債務，自應由出租人至承租人住所收取地租。

上訴人主張上開約定不明確，不生效力，依民法第三百十四條規定，應以債權人之住所地為清償地云云，並非可取。

被上訴人固曾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交八十一年至八十四年之租金至上訴人住所，惟承租人於出租人未前往收取租金時，主動至出租人處繳付租金，係承租人之權利，除雙方同意變更契約之內容外，不能因此而認已變更為赴償債務。

按依契約應由出租人赴承租人處收取佃租，而出租人並未赴承租人處收租者，因承租人給付佃租，兼需出租人之行為，如出租人於佃租清償期屆至時，未前往承租人處收租，承租人自不負遲延責任，祇構成出租人受領遲延，不能謂為承租人之欠租。

查上訴人於八十三年八月間，曾由訴外人陳○川帶其至善化市場，找被上訴人談租金之事，被上訴人表示沒有實物，上訴人說無實物即折現金，雙方就折現標準談不攏，上訴人即回去，固據證人陳○川證述無訛。

惟當時上訴人因與被上訴人就地租折現之標準無法達成協議即離去，並未定相當期限催告被上訴人繳納地租，嗣後亦未再前往被上訴人住處收取地租，自不能認被上訴人給付租金遲延。

上訴人雖於八十四年四月一日以板橋七支郵局第二一一號存證信函催告被上訴人，於十日內依租約所定之數額交付實物地租甘薯。惟上訴人自承寄發上開存證信函後，並未前往被上訴人住處收取地租，依前揭說明，被上訴人亦不負給付遲延責任。

從而上訴人主張被上訴人積欠地租達兩年之總額，經其催告不為履行，依耕地三七五減租條例第十七條第一項第三款規定終止租約，並非合法，其請求被上訴人交還系爭耕地及給付欠租，均難認為正當。

爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

關於廢棄發回部分：

按債權人縱有受領遲延之情形，債務人之債務並不因而消滅，仍有給付之義務。

原審徒以被上訴人所欠八十一年至八十四年之地租，因上訴人未前往收取有受領遲延之情形，即認上訴人請求被上訴人給付該部分欠租，為無理由，所持法律上見解，殊難謂合。

上訴論旨，指摘此部分原判決不當，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴部分：

按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，應依民法第四百四十條第一項規定，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。

查被上訴人所負給付系爭耕地地租之義務，為往取債務，應由上訴人赴被上訴人處收取，上訴人於八十四年四月一日以郵局存證信函定期十日催告被上訴人交付地租後，並未前往被上訴人處收取，為原審合法確定之事實。

則其催告難認有效，揆之上揭說明，上訴人自不得以被上訴人欠租為由終止租約。

原審認上訴人終止租約為不合法，其請求被上訴人交還系爭耕地，並非正當，就此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無違背。

上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非有理由。

末查上訴人於八十五年一月三十日台南縣政府耕地租佃委員會調處時，縱曾催告被上訴人於七日內寄交地租予伊，惟其嗣未赴被上訴人處收取地租，並據此終止租約，兩造間就系爭耕地之租賃關係，自仍存在，原審就此雖未予論斷，惟於判決結果並無影響，附此 明。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項、第四百八十一條、第四百四十九條第二項、第七十八條，判決如主文。

中華民國八十六年十一月六日

最高法院民事第四庭

審判長法官 林 ○ 福

法官 許 ○ 雄

法官 陳 ○ 禎

法官 李 ○ 文

法官 陳 ○ 瑜

右正本證明與原本無異

書記官

中華民國八十六年十一月十九日