

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1338號

原告	黃國倫
	吳博勝
	吳益健
	余世卿
	余靜姬
	李維鈞
	李武芳
	李惠慎
	莊永文
	吳鴻麟
	吳鴻源
	邱財銘
	余威志
	余文宏
	余佩芬
	吳靜慈
	吳莊淑珍
	黃頌舜
	吳文聰
	莊咏澂
	吳莊月英
	邱秋霞
	吳裕芳
	吳裕隆
	吳文振
	吳偉志
	吳偉全
	吳偉成
	黃吳菊香
	邱聖輝

01 邱梅華
02 邱梅溱
03 邱芳敏
04 邱澤惠
05 邱仲英
06 邱麗蓉

07 兼 共 同

08 訴訟代理人 林大鈞
09 複代理人 王教臻律師
10 原 告 余遠哲
11 法定代理人 鍾百芳
12 被 告 呂建毅
13 訴訟代理人 林亦書律師

14 上列當事人間因租佃爭議事件，本院於中華民國108年11月25日
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原告之訴駁回。

18 訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 一、原告主張：兩造就坐落桃園市○○區○○○段過溪子小段71
21 -4、71-15、71-16、71-34、71-35、71-36、71-37、
22 71-66、71-67、71-68、71-71、71-72、71-73、71-7
23 4、71-75、71-76、71-77、71-78地號土地（下稱系爭
24 土地）訂有三七五租約（租約字號：桃園市觀人字第160號
25 ，下稱系爭租約），約定每年租金為實物稻穀7,950台斤。
26 惟經伊催告被告給付已積欠自民國98年起至106年止之6年
27 租金，詎被告仍不給付，因被告積欠之租金已達二年以上之
28 總額，伊依耕地三七五減租條例第17條第1項第3款規定，
29 自得合法終止租約，被告就系爭土地已無占有權源，為此爰
30 依民法第767條第1項規定，訴請被告應將系爭土地返還予
31 原告，並辦理系爭租約之註銷登記等語。並聲明求為判決：

01 (一)、被告應將系爭土地返還予原告全體；(二)、被告應將系爭
02 土地之耕地三七五租賃契約（租約字號：桃園市觀人字第16
03 0號）辦理註銷登記。

04 二、被告則以：伊從未接獲催告函。本件租賃契約之當事人之一
05 方既有數人，其終止租約之意思表示即應由其全體為之，系
06 爭土地為原告所共有，卻僅有原告林大鈞一人單獨對伊為催
07 告繳租或終止租賃契約之表示，自不合法，林大鈞終止系爭
08 租約亦不發生效力等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴
09 。

10 三、兩造不爭執之事實：

11 (一)、原告為系爭土地之共有人。

12 (二)、兩造就系爭土地訂有租約字號為桃園市觀人字第160號之系
13 爭租約。

14 四、本件爭點：

15 (一)、原告主張系爭租約業已合法終止，有無理由？

16 (二)、原告主張依民法第767條第1項之規定，請求被告返還系爭
17 土地予原告並辦理系爭租約之註銷登記，有無理由？

18 五、得心證之理由：

19 (一)、原告主張系爭租約業已合法終止，有無理由？

20 1.按地租積欠達兩年之總額時，耕地租約在租佃期限未屆滿前
21 ，得終止租約，耕地三七五減租條例第17條第1項第3款固
22 定有明文。惟依民法第263條準用同法第258條規定，契約
23 之終止，應向他方當事人以意思表示為之，而契約當事人之
24 一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之
25 。又租賃契約當事人之一方既有數人，其終止租約之意思表
26 示即應由其全體為之（最高法院44年台上字第119號判例意
27 旨參照）。再按「郵務機關送達掛號郵件至送達處所而不獲
28 會晤應受送達人時，僅投遞招領通知於信箱內，該招領通知
29 僅註明應於一定期限內前往某郵局領取掛號信件，縱相對人
30 有收受該招領通知，然於前往郵局領取前，亦無法從招領通
31 知得知該信件之種類及內容，自難認於郵局待招領之存證信

01 函已置於相對人之支配範圍內，達於隨時可了解其內容之客
02 觀狀態，即謂抗告人催告相對人行使權利之存證信函已到達
03 相對人。又上開存證信函嗣經國史館郵局以招領逾期退回，
04 應認該存證信函未經合法送達予張榮昌，而不生定期催告行
05 使權利之效力。」（最高法院100年度台抗字第722號裁定
06 意旨參照）。

07 2. 查，原告主張業已終止其等與被告間就系爭土地之系爭租約
08 ，無非係提出其於104年間所寄桃園南門存證號碼9號郵局
09 存證信函（下稱系爭終止存證信函）、回執等件為證。惟查
10 ：

11 (1) 觀諸系爭終止存證信函，固載：「敬啟者：台端承租坐落桃
12 園市○○區○○○段○○○段00○00○地號耕地【租約簽
13 證：觀人字第160號】，於民國98年、99年、100年、101
14 年、102年、103年止，未繳租穀共計4萬7千7百台斤，
15 惟台端已超過催告期限，仍未依限期支付，已違反『耕地三
16 七五減租條例第十七條第三項規定』，以本存證信函為解除
17 租賃契約之意思表示，特此通知台端」等語（見本院卷第36
18 9頁）。惟上開寄件人欄既僅有記載：「土地共有人代表林
19 大鈞」等語，顯僅有林大鈞一人對外發出意思表示，並非係
20 由系爭租約全體出租人所為，揆諸前開說明，上開存證信函
21 所為之意思表示，自己違反終止權行使之不可分性，而不生
22 終止系爭租約之效力。

23 (2) 況且，系爭終止存證信函之回執，其上既已清楚加蓋「招領
24 逾期退回」之字樣（見本院卷第371頁），揆諸前開說明，
25 上開存證信函尤難逕認業已合法送達予被告，本院仍無從認
26 定系爭租約業已因林大鈞寄送上開存證信函而發生終止之效
27 力。

28 (3) 從而，原告主張其以系爭終止存證信函終止兩造間之系爭租
29 約云云，核非有據，為本院所不採。

30 3. 原告固再提出林大鈞之公示送達聲請狀、本院107年度桃司
31 簡聲字第21號民事裁定等件為證，企以證明原告曾有對外合

法發出終止系爭租約之意思表示云云。然查：

- (1) 觀之本院107年度桃司簡聲字第21號民事裁定，其中聲請人僅有記載「林大鈞」一人而已（見本院卷第379頁），顯見僅有林大鈞向本院聲請將其對被告所為終止系爭租約之意思表示為公示送達，至於林大鈞以外之其餘原告則均未有發出終止租約之意思表示。縱令法院曾裁定准予原告林大鈞就其個人終止系爭租約之意思表示向被告為公示送達，此至多僅係究由林大鈞個人或法院為送達之主體不同，並不當然表示法院業已認可原告林大鈞所為終止之意思表示即為合法。準此，原告林大鈞“單獨”向本院聲請對被告所為裁定准予公示送達之終止系爭租約意思表示，既係違反民法第263條準用同法第258條之規定，自不能對外發生終止系爭租約之效力。
- (2) 矧按表意人非因自己之過失不知相對人居所者，得依民事訴訟法公示送達之規定，以公示送達為意思表示之通知，民法第97條定有明文。民事訴訟法第149條第1項第1款所謂「應為送達之處所不明」，係指已用相當之方法探查，仍不知其應為送達之處所者而言。是以公示送達為意思表示之通知，僅因當事人「拒收」、「逾期招領」或「人在國外」等原因未受送達，而非應為送達處所不明者，即與公示送達之法定要件不合（最高法院87年台抗字第582號判決意旨參照）。本件依原告林大鈞向被告門牌整編前之地址所寄送之系爭終止存證信函暨回執所載，既均係「招領逾期」，此有上開存證信函及中華郵件掛號郵件收件回執可參（見本院卷第97頁、第99頁、第369頁、第371頁），揆諸前開說明，自與公示送達之法定要件不合，縱令本院曾以上開裁定准予為公示送達，惟因該裁定之公示送達並非合法，自仍無從使系爭租約因此發生終止之效力。
4. 實則往取債務係以債務人之住所為清償地之債務，是債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取，而債務人拒絕清償時，債務人始負給付遲延之責任。又依租賃契約，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，則構成出租人受領遲延，尚不能謂為承租人欠租（最高法院52年台上字第1324號判例、86年度台上字第1577號判決意旨參照）。茲查本件原告迄至本院言詞辯論終結時為止，既始終未能具體提出其究係如何向被告為合法有效之催告或終止租約之相關事證，有如前述，況原告林大鈞於本院審理時，既已當庭陳明：「（你是否知道被告有與他的哥哥共同居住在大園區內海乾四鄰濱海路三段52巷16號房屋內？）沒有，被告住在八德市，我那時候就知道了，被告先前去我家繳租的時候，就有告訴我他住在八德市，……」云云（見本院卷第413頁），惟原告並未就此向本院清楚說明並舉證、原告究係如何在林大鈞雖已明知被告先前曾有居住在八德地區之情況下，如何前往被告之住處、又是前往被告的哪一個住處、向被告收取系爭租約之租金、而如何遭被告所拒之事實經過，則揆諸前開說明，單憑上開由原告所提出之存證信函、回執或本院准予公示送達之裁定等件，仍無從認定本件承租人有何欠租之情形存在，充其量亦僅得認屬出租人自身之受領租金遲延而已。原告以此主張本件業已該當耕地三七五減租條例第17條第1項第3款之要件云云，誠屬無據，本院不能採憑。

5. 從而，原告主張系爭租約業經原告以上開存證信函、回執或本院准予公示送達之裁定等件加以合法終止云云，均為無理由，不足為取。

(二)、原告主張依民法第767條第1項之規定，請求被告返還系爭土地予原告並辦理系爭租約之註銷登記，有無理由？

1. 按基地出租人以承租人積欠租金達2年以上而收回該基地時，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人於期限內不為支付者，始得終止租約、收回土地。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回基地請求權存在（最高法院72年度台上字第4249號判決意旨參照）。

2. 查，系爭租約既不因原告林大鈞單獨寄發存證信函或聲請本院裁定准予公示送達終止意思表示而失效，有如前述，是系爭租賃關係仍然存在於兩造之間，被告自有繼續占有系爭土地之本權，原告不得請求被告返還系爭土地。又系爭租約既然繼續有效存在，則原告共有之系爭土地，縱有系爭租約之註記負擔，亦難認係侵害原告就系爭土地所有權之圓滿行使。從而，原告本於民法第767條第1項規定，訴請被告返還系爭土地並註銷系爭租約之登記云云，均為無理由，本院不能准許，依法應予駁回。

六、綜上所述，本件原告並未合法終止系爭租約，系爭租約仍繼續有效存在，被告本於系爭租約，自屬有權占有系爭土地。又系爭土地上有關系爭租約之註記，既係與實際租賃關係狀態相符之記載，亦不構成對原告就系爭土地所有權圓滿行使之侵害。從而，原告本於民法第767條第1項之規定，訴請被告應返還系爭土地並將系爭租約之註記予以塗銷，均非正當，本院不能准許，依法應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
民 事 第 三 庭 法 官 呂 綺 珍

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。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
書 記 官 謝 菁 菁