

二、出租人認為承租人既然沒有在耕作，可以申請收回土地嗎？

第四案

一 案例事實

承租人阿東伯與出租人老林訂有1筆土地之耕地三七五租約，出租人老林指出承租人阿東伯自從民國70年起改種芒果，於民國76年7月11日繳交民國72至73年度之租金後，就一直未再繳租，欠繳多年租金，惟仍繼續收成芒果，之後雖有委託他人管理耕地，但近兩三年受託人不願再管理耕地導致荒廢、雜草叢生，爰依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款主張終止租約。

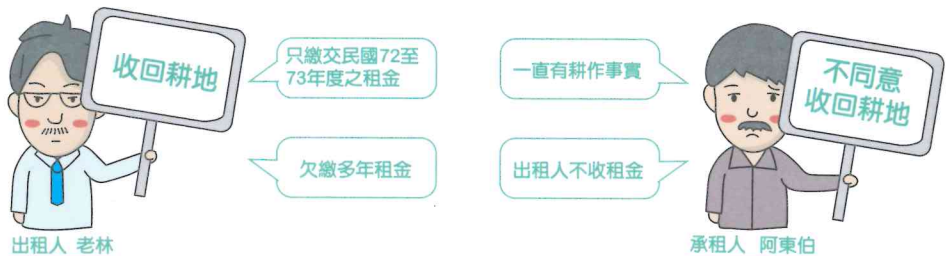


二 適用法令

1. 耕地三七五減租條例第9條：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。
2. 所謂「繼續一年不為耕作」係指承租人在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形。

三 調解經過

對於出租人老林之主張，承租人阿東伯表示一直都有自任耕作，租金未繳是因為出租人不收，不同意出租人老林收回耕地。



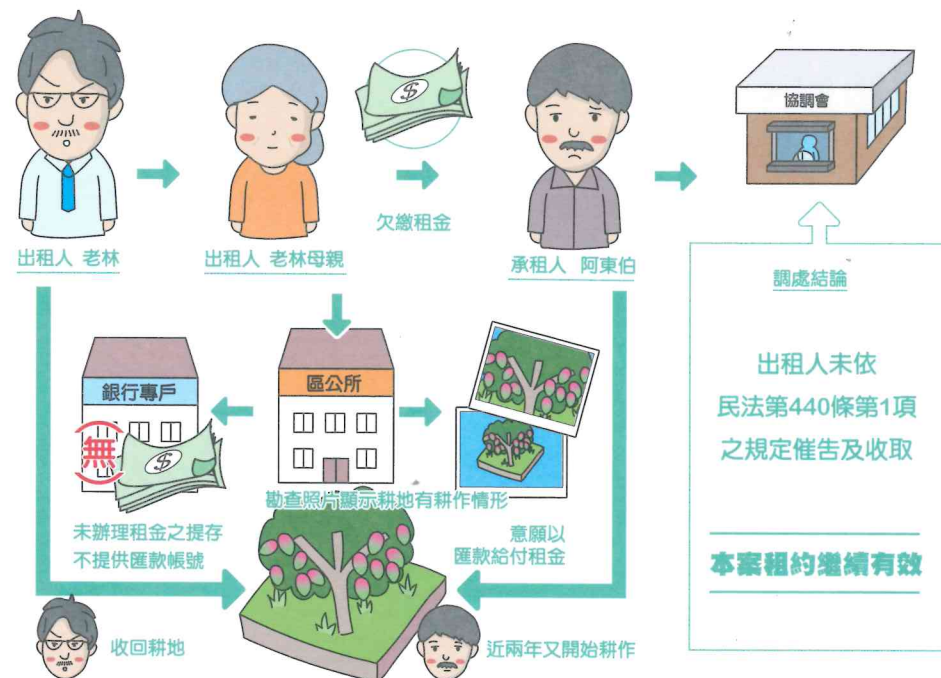
四 調處經過

出租人老林表示承租人阿東伯欠繳租金，出租人老林的母親曾經向承租人阿東伯催繳租金；此外，承租人阿東伯亦有一年以上不為耕作之情形，區公所勘查照片顯示耕地有耕作情形，係承租人阿東伯近兩年因為出租人主張收回耕地復又開始耕作的。

承租人阿東伯則表示出租人老林從未曾前來收取租金，承租人阿東伯亦未辦理租金之提存，其有意願以匯款給付租金，但是出租人老林不提供匯款帳號。

有租佃委員提出處理意見：出租人未依民法第440條第1項之規定催告及收取。

最終調處會議作成決議：本案租約繼續有效。



相關法院判決

最高法院86年台上字第3324號判例

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。