

台灣高等法院台南分院民事判決

五十九年度上字第1221號

上訴人 陳

住高雄縣旗山鎮永安街一號

鄭 住同右三號

許 住同右五號

唐 住同右七號

歐 住同右九號

張 住同右十一號

許 住同右十三號

陳 住同右

許 住同右

許 住同右

柯 住同右廿一號

陳 住同右七號

林 住同右鎮中山路六號

謝 住同右鎮旗中路廿六號

陳 住同右鎮永安街廿九號

楊 住同右鎮三和巷十三號

林



住同右鎮延平路卅二號

張



住同右鎮東安巷四號

張



住同右鎮永安街卅七號

蔡



住高雄縣美濃鎮中壇街四一號

龔



住高雄縣旗山鎮永安街四一號

楊



住同右鎮三和巷十三號

林



住同右鎮永安街四五號

薛



住同右四七號

陳



住同右五九號

陳



住同右五十一號

洪



住同右鎮延平路卅六號

許



住同右五九號

陳



住同右卅二號

洪



住同右六三號

林



住同右鎮永平街卅二號

黃



住同右鎮永徽街廿五號

黃



住同右

兼右一人
法定代理人

翁 [redacted] 住同右五十一號
翁 [redacted] 住同右

右共同
訴訟代理人

王 [redacted] 律師

被上訴人 高雄縣旗山鎮公所 設同右鎮

法定代理人 林 [redacted] 住同右

訴訟代理人 林 [redacted] 律師

右當事人間交還房屋事件，上訴人對於中華民國五十九年五月九日台灣高雄地方法院第一審判決提起上訴，本院判決如左：

主文

原判決廢棄



被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一第二兩審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實

上訴人訴訟代理人聲明求為判決如主文之所示，其事實上之陳述，除不同意被上訴人變更無權占有為履行契約之訴外，其餘陳述與原審判決記載相同，茲引用之。

被上訴人訴訟代理人聲明求為判決駁回上訴，其事實上之陳述略稱，被上訴人於原審起訴伊始雖以

無權占有爲主張，嗣於言詞辯論中已變更爲履行契約關係，茲仍本於履行契約關係爲請求，不生上訴人同意與否之問題，上訴人雖已申請續租，但既不商訂租金，依約自應交還房屋云云，提出五六、十、廿六號鎮財字第一三〇一號通知（抄件）、零售市場管理規則（影本），商場店舖租賃申請書，保證書，租金調整明細表，零售市場位置圖各乙件，簽呈及附件乙束。

理由

被上訴人起訴主張：被上訴人公有旗山鎮太平商場，於民國四十五年間，由上訴人（黃■、黃■、黃■）等除外，以下同此）出資興建，同年六月九日，兩造共立營建合約，約定此建築物及一切設備所有權屬被上訴人，由該上訴人免租使用十年，十年期滿，上訴人如欲繼續租用，享有優先承租權，租金不得超過鎮公有市場房屋租金之標準，否則由被上訴人收回，另行出租，茲上訴人就各自所建房屋占有使用（詳見原審判決附表）既不依約商訂租金數額，復藉詞旗山鎮民代表會所決議之租金額過高，拒不訂立租約，應歸無權占有，嗣變更不履行契約交還房屋，求命交還之判決，上訴人黃■、黃■、黃■既非房屋興建人，又無租賃關係，亦係無權占有，自得求命交還所占房屋等語，上訴人則以均曾提出申請承租，無如被上訴人不行協商訂立租金標準，片面自定租額，本與合約第三條所定有違，房屋所有權屬被上訴人，而上訴人租賃關係仍存續中，委非無權占有，對被上訴人訴之變更爲履行契約，於原審已不同意，原審亦按無權占有關係爲判決，顯不准被上訴人爲訴之變更，茲仍不同意其變更等語爲抗辯。

本院查被上訴人於原審起訴伊始，係以租期屆滿之無權占有爲法律關係爲主張，繼之起訴狀記載聲明追

訴狀送達後之原審五十九年三月廿六日言詞辯論時，被上訴人變更契約關係為請求，上訴人當即表示不為同意（見原審卷四十五頁），而原審亦係依無權占有為判決，顯係不准被上訴人為此訴之變更，被上訴人於本院又為同一之訴之變更，上訴人又力表不同意，依民事訴訟法第四百四十六條第一項前段規定，即無從准許，是本院仍應以無權占有關係為審究範圍。

查兩造於民國四十五年六月九日訂立太平商場店舖營建合約，約定如原判決所記店舖編號房屋，由上訴人自費興建，此建築物及一切設備所有權屬被上訴人，由上訴人租用至五十五年六月九日之十年內免租，此有被上訴人提出原合約之前言及第三條前段之約定可證，並為兩造所不爭執，依合約第三條後段，十年期滿，上訴人欲繼續營業，享有優先承租權，被上訴人目承已依同合約第四條於期滿後分別通知上訴人招租，上訴人又均提出申請續租，又經被上訴人提出上訴人所具店舖租賃申請書及保證書佐證（按此申請書、保證書，雖非上訴人所立，事以上訴人等之申請書等件，另存被上訴人他案卷內，一時無法找出，上訴人之申請書與本件相同，見五十九年八月十五日準備程序筆錄，被上訴人之陳述）準乎此，上訴人依合約第三條本可優先承租，況又依合約第四條提出書面承租申請，被上訴人已經受理，並無拒絕上訴人承租之意思表示，依約兩造之租賃契約自己成立，自無逾期視為無意續租之可言，上訴人本於租賃關係而各自占有如原判決附表所示店舖，在未依法終止租賃契約前，顯不能謂無正當權源，被上訴人遷求交還房屋賠償損害，即非有據。

至上訴人黃■、黃■所共同占有之原判決附表所示十三號店舖，本為上訴人林劉■自費建造後所承租，被上訴人已自認承租人林■已行申請，被上訴人准予承租（均見前述）上訴人林劉

2
之租賃關係，既未經被上訴人依法終止，此二上訴人本於上訴人林劉之租賃而占有，被上訴人自無逕行請求上訴人黃、黃交還此編號十三號房屋，並賠償損害之餘地，又上訴人翁乃上訴人翁之子，為未成年人，與乃父同其住所，共同生活，其占有原判決附表所示編號廿八號房屋，顯係以家屬地位為乃父而輔助占有，被上訴人請求此上訴人交還房屋，賠償損害，自非正當。

被上訴人另舉通知，代表會決議，零售市場管理規則，簽呈，簽到簿等件，無非證明上訴人不依約商訂租金標準，被上訴人祇得依據代表會決議租額標準請求上訴人不還房屋之損害賠償，微論為上訴人一概否認，即依合約第三條明定，十年期滿後租金標準，由兩造協商訂定，上訴人果不依約與被上訴人商訂，被上訴人非不可訴求法院定之，自無執以主張上訴人無權占有，求為文還房屋並賠償損害之餘地，原審未事細究，所為上訴人敗訴判決，即屬無可維持，上訴人指攻不當，應認為有理由，合行廢棄改判。

依上論結，本件上訴為有理由，因依民事訴訟法第四百五十條第八十七條第二項、第七十八條判決如主文。

中華民國

九

月

九

日

臺灣高等法院台南分院民事第三庭

審判長推事 吳明軒

推事 周偉傑

右為正本係照原本作成

如對本判決上訴須於判決送達後廿日內向本法院提出上訴狀

推事 談 來 棄

法院書記官 敬 陽 捷

中華民國

五十九

年

九

月

廿

一

日

