

最高法院民事判決 六十年度台上字第五〇四號

上訴人 高雄縣旗山鎮公所

法定代理人 林 [REDACTED] 送達代收人 林 [REDACTED] 律師

訴訟代理人 林 [REDACTED] 律師

被上訴人 陳 [REDACTED] 送達代收人 施蓮潔律師

鄭 [REDACTED] 同右

許 [REDACTED] 同右

唐 [REDACTED] 同右

歐 [REDACTED] 同右

張 [REDACTED] 同右

許 [REDACTED] 同右

陳 [REDACTED] 同右

許 [REDACTED] 同右

許 [REDACTED] 同右

柯 [REDACTED] 同右

陳 [REDACTED] 同右

[illegible]

本件上訴人以系爭公有旗山鎮太平商場店舖，於四十五年六月九日經上訴人與被上訴人（除黃[]黃[]翁[]外）訂立營建合約，約定由被上訴人出資興建，建築物及一切設備所有權歸上訴人取得，由被上訴人免租使用十年，十年期滿，被上訴人如有意繼續營業得享有優先承租權，否則上訴人收回另行出租，租金不得超過鎮公有市場房屋租金標準，嗣五十五年六月九日租期屆滿，上訴人分別通知被上訴人優先訂約續租，被上訴人提出申請續租，只因租金無法協議，致未訂立租約辦理租賃，上訴人一再通知依代表會議決租金標準訂約續租，被上訴人均藉詞租金過高，不予立約續租，經催告及聲請鎮調解委員會調解，收回店舖，被上訴人又拒不出席，意圖免租永久占有，是租賃關係既不存在，而仍占有使用，自屬無權占有，求為命被上訴人交還房屋及賠償損害之判決，至於被上訴人黃[]黃[]翁[]三人並非共同營建合約人，又與上訴人始終無租賃關係，自應分別自各占有之店舖內遷出並賠償損害云云，經原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以本件租賃十年期滿，被上訴人（黃[]等三人除外）欲繼續經營，依約定享有優先承租權，上訴人自承已於期滿後分別通知被

上訴人招租，被上訴人又於提出申請續租時，是兩造間之租賃契約，自
已成立，至於租金約明不得超過銀元有地場房屋租金之標準，另行商
訂之一見營建合約第三項一目非上訴人所得單獨決定，被上訴人並非
不依約與上訴人商訂，事實上被上訴人祇爭執租金過高，不予立約而
已，於此情形，上訴人非不得請求法院定之，自無執以主張被上訴人
無權占有，求為交還房屋並賠償損害之餘地，至於被上訴人黃和黃
■本於被上訴人林劉■之租賃而占有，被上訴人翁■係被上訴
人翁■之子，被上訴人林劉■及翁■均均非無權占有，上訴人
請求此項上訴人遷讓並賠償損害，亦為無據，因將第一審所為有利
於上訴人之判決，廢棄改判，於法洵無違背，至於本院三十七年上字
第九四一八號判例，係指關於通常租期屆滿之場合而言，本件被上訴
人有優先承租權，並已由被上訴人翁■為續租之意思表示，要無上訴人表
示反對續租之餘地，上訴論旨，聲明廢棄，難謂有理。
據上論結，本件上訴為無理，由依民事訴訟法第四百八十一條，第四
百四十九條第一項，第七十八條，判決如主文。

最高法院民事第二庭

庭長推事馬

推事陳

推事黃

推事龔

推事張

書記官

本證明與原本無異

中華民國三十一年一月一日