

臺灣高雄地方法院民事判決

66年度訴字第2028號

原 告 高雄縣旗山鎮公所

設高雄縣旗山鎮

法定代理人 吳[] 住同上

訴訟代理人 王[] 律師

周[] 律師

被 告 陳[] 住高雄縣旗山鎮永安街1號
鄭[] 住高雄縣旗山鎮永安街3號
許[] 住高雄縣旗山鎮永安街5號
唐[] 住高雄縣旗山鎮永安街7號
歐[] 住高雄縣旗山鎮永安街9號
張[] 住高雄縣旗山鎮永安街11號
許[] 住高雄縣旗山鎮永安街13號
陳[] 住同上
許陳[] 住同上
柯[] 住高雄縣旗山鎮永安街21號
陳[] 住高雄縣旗山鎮永安街7號
林劉[] 住高雄縣旗山鎮中山路6號
謝郭[] 住高雄縣旗山鎮中山路26號
陳[] 住高雄縣旗山鎮永安街29號
楊鐘[] 住高雄縣旗山鎮三協里三和巷13號
林[] 住高雄縣旗山鎮延平路32號
張[] 住高雄縣旗山鎮東溪巷4號
劉[] 住高雄縣旗山鎮永安街37號
蔡[] 住高雄縣美濃鎮中壇街41號
龔[] 住高雄縣旗山鎮永安街41號
楊[] 住高雄縣旗山鎮三協里三和巷13號
林[] 住高雄縣旗山鎮永安街45號
薛[] 住高雄縣旗山鎮永安街47號
陳[] 住高雄縣旗山鎮永安街59號

陳■■■ 住高雄縣旗山鎮永安街51號
翁■■■ 住同上
洪伍■■■ 住高雄縣旗山鎮延平路36號
許■■■ 住高雄縣旗山鎮延平路59號
陳■■■ 住高雄縣旗山鎮延平路32號
洪■■■ 住高雄縣旗山鎮延平路63號
林■■■ 住高雄縣旗山鎮永平街32號

共 同

訴訟代理人 王■■■ 律師

當事人間請求給付租金等事件，本院判決如下：

主 文

被告許■■■、陳■■■（二人）應各給付原告新台幣（下同）壹萬伍千五百元，其餘被告陳■■■等（二十九人）應各給付原告柒仟伍佰元。

原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由兩造各自負擔。

本判決第一項於原告為被告許■■■、陳■■■每人以伍仟元供擔保後得假執行，但被告如於假執行程序實施前各以壹萬伍仟元預供擔保，得免為假執行；又原告為被告陳■■■等（二十九人）每人以貳仟伍佰元供擔保後得假執行，但被告等如於假執行程序實施前各以柒仟伍佰元預供擔保，得免為假執行。

事 實

一、原告方面：

（一）聲明：

原告訴訟代理人請求判決被告等應分別給付原告各如下列金額租金：1.陳■■■二萬七千九百六十元，2.鄭吳■■■二萬七千四百八十元，3.許林■■■二萬七千元，4.唐■■■二萬六千四百六十元，5.歐■■■二萬五千九百八十元，6.張■■■二萬五千五百元，7.許■■■四萬八千九百六十元，8.陳■■■二萬

四千四百八十元，9.許陳■二萬三千四百元，10.柯■二萬二千四百八十元，11.陳■一萬八千元，12.林劉■一萬八千元，13.謝郭■一萬八千元，14.陳■一萬八千元，15.楊鐘■一萬八千元，16.林■一萬八千元，17.張■一萬八千元，18.劉■一萬八千元，19.蔡■一萬八千元，20.龔■一萬八千元，21.楊■一萬八千元，22.林■一萬八千元，23.薛■一萬八千四百八十元，24.陳劉■一萬八千九百八十元，25.陳■三萬九千四百八十元，26.翁■二萬零四百六十元，27.洪伍■二萬一千元，28.許■二萬一千四百八十元，29.陳■二萬一千九百六十元，30.洪■二萬二千五百元，31.林■二萬二千九百八十元。訴訟費用由被告等負擔。本件第一項判決原告願為被告等分別提供擔保請准宣告假執行。

(二)陳述：

原告所有本件系爭公有旗山鎮「太平商場」店舖係於民國四十五年間經原告與被告等訂約營運，雙方約定營建工程所需資金由被告等自籌，所建建築物及一切設備歸原告所有，由被告免租使用十年，十年期滿，被告等如有意繼續營業，得享有優先承租權，否則原告收回另行出租，其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屆滿免租使用之十年期限，原告分別通知被告等優先訂約續租，被告等雖均曾提出申請續租，租金則雙方一直無法取得協議，迄未辦理續租訂約。惟依另案兩造間交還房屋事件最高法院六十年度台上字第五〇四號判決，於此情形，仍應認為兩造間就上述商場店舖已有租賃關係存在，其租金雙方如仍無法取得協議，非不可訴求法院定之（六十年度台上字第五〇四號）。查上述商場店舖房屋三十三棟，除其第7、9兩棟皆為被告許■所承租，其26、27兩棟皆為被告陳■所承租外，其餘第1、2、3、4、5、6、8、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、28、29、

30、31、32、33 各棟依次分別為被告陳■■等二十九名所承租，雖其租金額雙方迄仍無法取得協議，惟查系爭房屋之價值，參酌其各棟位置，第 1 棟至第 11 棟依次為五萬六千元 (1)、五萬五千元 (2)、五萬四千元 (3)、五萬三千元 (4)、五萬二千元 (5)、五萬一千元 (6)、五萬元 (7)、四萬九千元 (8)、四萬八千元 (9)、四萬七千元 (10)、四萬六千元 (11)，第 12 棟至 23 棟每棟均為三萬六千元，第 24 棟至 33 棟依次為三萬七千元 (24)、三萬八千元 (25)、三萬九千元 (26)、四萬元 (27)、四萬一千元 (28)、四萬二千元 (29)、四萬三千元 (30)、四萬四千元 (31)、四萬五千元 (32)、四萬六千元 (33)。以房屋價值按法定租金額即房屋之年息百分十計算其每月租金額則第 1 棟至第 11 棟依次為四百六十六元 (1)、四百五十元 (2)、四百五十元 (3)、四百四十一元 (4)、四百三十二元 (5)、四百二十五元 (6)、四百十六元 (7)、四百零八元 (8)、四百元 (9)、三百九十一元 (10)、三百八十三元 (11)，第 12 棟至 23 棟每棟均為三百元，第 24 棟至 33 棟依次為三百零八元 (24)、三百十六元 (25)、三百二十五元 (26)、三百三十三元 (27)、三百四十一元 (28)、三百五十元 (29)、三百五十八元 (30)、三百六十六元 (31)、三百七十五元 (32)、三百八十三元 (33)。原告茲僅請求其給付自起訴日起倒退五年份即六十個月份（即自 61 年 5 月 19 日起至 66 年 5 月 20 日止）之租金，則被告等應分別給付原告前開聲明第一項所載金額，所以提起本訴。

(三)證據：

提出最高法院六十年度台上字第五〇四號民事判決影本乙份、旗山鎮公所 65.7.12 旗鎮財字第八五一三號函及附表影本二份、高雄縣政府 65.9.10 府建土字第六三四六六號函影本乙份。

二、被告方面：

(一)聲明：

被告共同訴訟代理人請求判決原告之訴及其假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，如為不利於原告之判決，願分別提供擔保請宣示免予假執行。

(二)陳述：

1.稱「給付租金」，必先有租賃關係及租金價額之存在為前提，訴求法院「裁定租金」，則無法律明文之規定。原告起訴，其法律上依據係以另案（六十年度台上字第五〇四號）最高法院判決書內所敘：「……至於租金……上訴人（按指原告）非不可訴求法院定之」為準，但該判決非為租金事件，涉及租金部分，乃訴外文章，對本案無拘束力，不足為本件之依據，其餘法律既無明文規定，其請求顯於法無據。

2.民國四十五年間，原告與被告等商建太平商場，係以原告出「地」，被告出「錢」為興建基礎。詎事後查明，原告並無地可出，而以非原告所有之水溝未登錄地欺罔被告等，有系爭商場建地之地籍圖可證（被證一），從而原告對系爭商場之基地，並無任何權源，而房屋所需資金，全部由被告自籌，況原始建築人亦為被告等名義，則原告所主張之契約，顯失公平，於法無效，其主張系爭商場與被告有租賃關係，亦難謂有理。

3.依原告六十四年十月三十日旗財字第一三七七〇號函說明欄所載：「一、該案於 63.3.20、63.5.13 兩次因租金開協調會議，由營建人要求承租改以讓售，如果出售後，其過去房屋稅或租金處理案並另行議價辦理出售；二、經提交代表會第十屆第二次定期大會決議通過同意出售，及奉高雄縣政府 63.11.6 府財產字第六九六八六號函核示，因該房屋是不合法建築，原則上不應出售，如果非出售不可，應擬具有效可行處理辦法報府審核後再議」（被證二），則系爭房屋既經兩造求得協議，原告同意出售與被告，並經原告提交代表會通過，僅於具體辦法尚得處理而已，原告不依原協定進行擬具具體出售辦法辦理出售事宜，而竟訴求

給付租金顯屬條件不成就，殊無理由。4.原告以欺罔方式與被告訂立契約，其契約為無效，兩造已經協議將系爭房屋出讓與被告等已如前述，退萬步言，被告縱有繳納租金之義務，依原告單方所定之房屋價值，亦與事實不符：(1)被告等三十三間房屋，高雄縣政府六十一年上期勘定（原告自六十一年六月一日請求）總計全部房屋現值為十八萬六千七百三十元，每間現值亦僅五千六百五十八元五角，有高雄縣政府六十一年上期房屋稅繳納通知書一份可稽（被證三），原告擅自主張每間數十坪，並每間七萬五千元，及按折舊辦法每間為三萬五千六百二十六元（以三萬六千元計算）等等，不知有何根據？高雄縣政府既已依照其所估現值徵收房屋稅，安能謂原告之查估為正確？(2)原告由現值每間價額，再以地點價值加減，而定每間之現值，尤無理由，全係推測。(3)系爭房屋全屬土、木粗造，已歷二十餘年，陳舊不堪，雖靠前面有閣樓，但並非全部，每棟僅二坪左右而已，又系爭房屋因前面通路狹小，雖有商場之名，實際已無交易可言，故其中多數已變為住家。原告以旗山商業鼎盛之公有市場租金比較，顯屬不當。(4)實施都市平均地權條例第五十八條之：「房屋租金，以不超過房屋價額年息百分之十為限」，乃係限制租金最高額而已，微論原告對系爭房屋所定「現值」出奇之高，亦於法無據，況依房屋稅所估現值，每間所值為五千六百五十八元五角而已。(5)原告所提之附表，非但與所謂以前查定之數目不符（見被證二附表），且所繳之房屋稅每半年亦僅四、五千元而已，茲以各種計算方法，企圖取得此一「不合法之建物」鉅額租金，與數十年前原告取得此項權利之不當，有何差別？(6)被告等均為篤實鎮民，原告非基地所有人，當年取得此項「權利」已屬倖致，縱有契約依據，亦不應為此纏訟經年，「與民爭利」，請仍照先前協議，將房屋出售與被告等，永息爭端。

(三)證據：

提出一、地籍圖影本一份、二、原告函一份、三、高雄縣政府房屋稅單影本一份。

三、本院依職權調閱六十五年（訴）第一三一八號給付租金卷。
理 由

一、本件原告以系爭公有旗山鎮「太平商場」店舖係於民國四十五年間經原告與被告等訂約營建，雙方約定營建工程所需資金由被告自籌，所建建築物及一切設備歸原告所有，由被告免租使用十年，十年期滿，被告等得享有優先承租權，否則原告收回另行出租。嗣五十五年六月九日免租使用之十年期限屆滿，原告分別通知被告等優先訂約續租，被告等雖曾提出申請續租，租金則雙方一直無法取得協議，致迄未辦理續租訂約。茲依另案最高法院判決，非不可訴求法院定之。爰依房屋價值，參酌其各棟位置，再按法定租金額即房屋之年息百分之十計算其每月租金額，僅請求其給付自六十一年五月十九日起至六十六年五月二十日止之租金，請賜判決如聲明。

二、被告則以民國四十五年間原告與被告等商建太平商場，係以原告出「地」，被告出「錢」為興建基礎。詎原告並無地可出，而以非原告所有之水溝未登錄地欺罔被告等，有系爭商場建地之地籍圖可證。從而原告對系爭商場之基地並無權源，而房屋所需資金全部由被告自籌。況於六十三年三月二十日、五月十三日兩次租金開協調會議由營建人即被告等要求承租改以讓售，經原告提交代表會第十屆第二次定期大會決議通過同意出售，原告不依原協定進行擬具具體出售辦法辦理出售，而竟訴求給付租金；亦應依高雄縣政府六十一年上期勘定總計三十三間房屋現值為十八萬六千七百三十元，每間僅五千六百五十八元五角，予以計算租金額。乃原告擅自主張每間數十坪（僅二坪左右而已）並按建築現值估為每間七萬五千元，及按折舊辦法每間為三萬五千六百二十六元（以三萬六千元計算），再以地點價值加減，均屬沒有根據。

其提出之附表，與所謂以前查定之數目不符，原告既非基地所有人，亦非房屋之營建人，縱屬取得此項權利，亦屬倖致，不應為此纏訟經年，請仍照先前協議，將房屋出售與被告等，資為抗辯。

- 三、查上項店舖房屋之基地，並非原告所有，其係國有水溝未登錄地，有卷附地籍圖謄本可稽，而房屋營建工程費，則為被告等自籌，亦有營建合約可按。兩造於六十三年三月及六月間兩次租金協調會議，由營建人（被告）要求承租改以讓售，經原告提交代表會通過同意出售，原告嗣未擬具具體處理辦法出售，而改以訴訟途徑一再請求給付租金，為被告所指摘。惟按另案最高法院六十年度台上字第五〇四號判決：「上訴人（指原告）自承已分別通知被上訴人（指被告）擴租，被上訴人（指被告）又均提出申請續租，是兩造間之租賃契約自己成立。至租金約明不得超過鎮公有市場房屋租金之標準，另行商訂之，自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，上訴人非不可訴求法院定之。」從而原告開具房屋租金額，訴求本院核定判命被告給付，尚非無據。
- 四、原告所謂查定房屋租金額，係依據建築現值每間七萬五千元及按折舊辦法每間為三萬五千六百二十六元（以三萬六千元計算），再加地點價值之總和，按法定租金額即房屋之年息百分之十計算。然查系爭房屋建築價額，每間為一萬五千元，有營建合約及六十五年訴字第一三一八號卷第 53 頁言詞筆錄可稽，至今二十餘年，如予折舊，現值更屬無幾，被告抗辯原告所謂建築現值，毫無根據，即屬不訛。
- 五、次查六十五年訴字第一三一八號給付租金同一事件原告所呈太平商場店舖租金明細表，其租金額均較本件請求額為低，其前案所以由原告撤回者，因被告抗辯租金過高之故。此次原告重行起訴，既未減低，而且加高，不合邏輯。被告抗辯

原告提出之附表（租金額計算），與所謂以前查定之數目（租金明細表）不符，自屬可信。

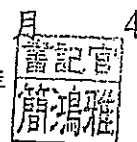
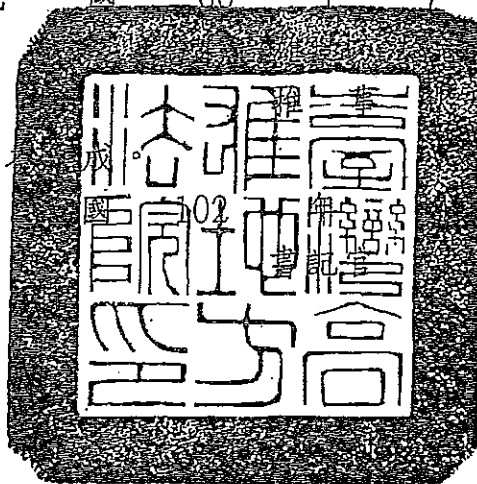
- 六、系爭房屋，既非面臨大道，亦非商業鼎盛之區，其中變為住家者有之，不能與鎮公有市場相提並論。兩造多次召開租金協調會議，都以所定租金過高，未獲協議。於此情形，自以租金放低為宜。
- 七、原告主張房屋價值，係根據其所提附表之建築現值計算，但系爭房屋，並非近年建築，所謂現值，未據提出說明是否空中樓閣？且房屋租金額，亦非原告所得單獨決定，有如前述。被告主張系爭房屋三十三間，高雄縣政府六十一年上期勘定總計全部房屋現值為十八萬六千七百三十元，每間現值為五千六百五十八元五角，有卷附高雄縣六十一年上期房屋稅繳納通知書可稽。惟以此為核定租金之依據，尚嫌過低，查系爭房屋建築價額，每間為一萬五千元，有六十五年（訴）第一三一八號卷附營建合約及同卷 53 頁言詞辯論筆錄可稽。不予折舊計算，以此為準，按最高度百分之十年息，每年每間租金額即為一千五百元，每月為一百二十五元，核與前案（65 年訴第 1318 號）卷附租金明細表所載被告陳[]、林劉[]、謝郭[]、陳[]、楊鐘[]、林[]、張[]、劉[]、蔡[]、龔[]、楊[]、林[]、薛[]、陳[]、陳[]、洪伍[]、許[]、陳[]等每月租金為一百五十八元，相差甚微。原告請求被告等給付積欠租金五年，則每年每間為一千五百元，五年為七千五百元。被告許[]、陳[]每人各承租兩間，應各為一萬五千元，其餘被告陳[]等二十九人每人各承租乙間，應各為七千五百元，在此限度，原告之請求為正當，應予准許，超過此部分則應與其假執行之聲請一併駁回。
- 八、原告勝訴部分，兩造既陳明願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，於法均無不合，爰各予酌定相當擔保金額併准許之。

九、據上論斷，原告之訴一部分有理由，一部分無理由，依民事
 訴訟法第七十九條、第三百九十條第二項、第三百九十二條
 ，判決如主文。

中 華 民 國 66 年 7 月 19 日

庭事
 青

以上抄本係照原
 中 華 民



日