

台灣

高等法院台南分院民事判決

六十六年度上字第一四二八號

上訴人 陳 [ ] 住高雄縣旗山鎮永安街一號

鄭吳 [ ] 住同右街三號

許林 [ ] 住同右街五號

唐 [ ] 住同右街七號

歐 [ ] 住同右街九號

張 [ ] 住同右街十一號

許 [ ] 住同右街十三號

陳 [ ] 住同右

許陳 [ ] 住同右

柯 [ ] 住同右街廿一號

陳 [ ] 住同右街七號

林劉 [ ] 住同右鎮中山路六號

謝郭 [ ] 住同右路廿六號

陳 [ ] 住同右鎮永安街廿九號

楊鍾 [ ] 住同右鎮三協里三和巷

林 住同右鎮延平路卅二號

張 住同右鎮東港巷卅二號

劉 住同右鎮永安街卅七號

蔡 住同右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 住同右鎮三協里三和巷十三號

林 住同右鎮永安街四五號

薛 住同右街四七號

陳 住同右街五九號

陳 住同右街五一號

翁 住同右

洪 住同右鎮延平路卅六號

許 住同右路五九號

陳 住同右路卅二號

洪 住同右路六三號

林 住同右鎮永平街卅二號



共  
訴訟代理人 同 王

律師

複代理人 陳

律師

被上訴人 高雄縣旗山鎮公所 設高雄縣旗山鎮鼓山里華中街三號

法定代理人 吳 住同右

訴訟代理人 王 律師

周 律師

右當事人間給付租金事件上訴人對於台灣高雄地方法院中華民國六十六年七月十九日第一審判決（六十六年度訴字第二〇二八號）提起上訴，本院判決如左：

文

上訴駁回

第二審訴訟費用由上訴人平均負擔。

事 實

甲、上訴人方面：

一、聲明：求為判決（一）原判決關於上訴人敗訴部分廢棄。（二）右開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。（白第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

二、陳述：



(一)按給付租金，必先有租賃關係存在爲前提，訴求法院裁定租金，則無法律明文之規定。被上訴人之起訴，陳明其法律上依據，係以另案最高法院六十年度台上字第五〇四號判決書內所敘：「……至於租金……上訴人（按指被上訴人）非不可訴求法院定之」爲準。但該判決非爲租金事件，涉及租金部分，對本案無拘束力，不足爲本件之依據。

(二)民國四十五年間，被上訴人與上訴人商建太平商場，係以被上訴人出地，上訴人出錢爲興建基礎，詎事後查明被上訴人並無地可出，從而被上訴人對系爭商場之基地，並無任何權源，而房屋所需資金，全部由上訴人自籌，被上訴人所主張之契約，顯失公平，於法無效，其主張系爭商場與上訴人有租賃關係，亦難謂有理由。

(三)系爭房屋既經兩造求得協議，被上訴人同意出售與上訴人，並經被上訴人提交代表會通過，而不擬具體辦法澈底解決，乃被上訴人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。

(四)法院對於租金無裁定權，被上訴人以欺罔方式與上訴人訂立契約，其契約爲無效，兩造已經協議將系爭房屋出讓與上訴人等，已如前述，上訴人縱有繳納租金之義務，依被上訴人單方所定之房屋價值，亦與事實不符。被上訴人由現值每間價值，再以地點價值加減，而定每間之價值，尤無理由，全係推測。

(五)系爭房屋全爲土、木粗造，已歷廿餘年，雖靠前面有閣樓，但並非全部，每棟僅三坪左右而



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，已關門大吉，被上訴人以旗山商業鼎盛之公有市場租金與系爭地點比較，顯屬不當。依房屋稅所估現值，每間所值為新台幣（下同）五千六百五十八元五角而已。

內實施平均地權條例第五十八條之一「房屋租金，以不超過該房屋價額年息百分之十為限」，乃係限制租金最高額而已，被上訴人對系爭房屋所定「現值」出奇之高，亦於法無據，上訴人不能接受外，應依房屋稅所估現值為準。被上訴人所提出之附表，非但與所謂以前查定之數目不符，且其所繳納之房屋稅，每半年亦僅全數四、五千元而已。上訴人均為篤實鎮民，被上訴人既非基地所有人，當年取得此項「權利」，已屬幸運，縱有「契約依據」，其租金每間每年亦不應超過五千六百五十八元五角之數，原審法院就此項認定，尤嫌不當。

（四）其餘陳述與原審判決記載者相同茲引用之。

三、證據：聲請調閱旗山鎮公所或旗山鎮代表會關於系爭房屋出售有關資料案卷。

乙、被上訴人方面：

一、聲明：求為判決如主文所示。

二、陳述：

（一）按附呈之另案最高法院六十年度台上字第五〇四號判決：「上訴人（指被上訴人）自承已分別通知上訴人招租，被上訴人（指上訴人）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。被上訴人根據最高法院之意思開具房屋租金額，訴求法院核定判令上訴人等給付，依法並無不合。至於房屋租金額被上訴人之請求，係依據建築現值每間七萬五千元，及按折舊辦法每間為三萬五千六百卅六元再加地點價值之總和，按法定租金額即房屋值之年息百分之十計算，原無不合，乃原審根據系爭房屋，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為由，僅以民國四十五年當時建築系爭房屋之建築價值每間一萬五千元為準，按百分之十年息計算每年每間租金額為一千五百元，每月為一百廿五元判令上訴人給付租金已屬過低，乃上訴人不知滿足，仍以原審判決之租額過高云云任意指摘，提起上訴實無理由。

□其餘陳述與原審判決記載者相同，茲引用之。

理 由

一、本件被上訴人以系爭公有旗山鎮「太平商場」店舖，係于民國四十五年間經被上訴人與上訴人訂約營建，雙方約定營建工程所需資金由上訴人自籌，所建建築物及一切設備歸被上訴人所有，由上訴人免租使用十年，十年期滿，被上訴人得享有優先承租權，否則被上訴人收回另行出租。嗣五十五年六月九日免租使用之十年期限屆滿，被上訴人分別通知上訴人優先訂約續租，



上訴人雖曾提出申請續租，租金即雙方一直無法取得協議，致迄未辦理續租契約，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，再按法定租金額即房屋價值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廿日止之租金。

二、上訴人則以民國四十五年間兩造商建太平商場，係以被上訴人出「地」，上訴人出「錢」為興建基礎，詎被上訴人並無地可出，而以非被上訴人所有之水溝未登錄地欺罔上訴人，有系爭商場建地之地籍圖可証，從而被上訴人對系爭商場之基地並無權源，而房屋所需資金全部由上訴人自籌，況於六十三年三月廿日、五月十三日兩次租金協調會議，由營建人即上訴人要求承租改以讓售，經被上訴人提交代表會第十屆第二次定期大會決議通過同意出售，被上訴人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卅三間房屋現值為十八萬六千七百卅元，每間僅五千六百十八元五角，予以計算租金額。乃被上訴人擅自主張每間數十坪，並按建築現值估價為每間七萬五千元，乃按折舊辦法每間為三萬五千六百廿六元（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。被上訴人既非基地所有人，亦非房屋營建人，縱屬取得此項權利，亦屬倖致，不應為此遷訟經年，請仍照先前協議，將房屋出售與上訴人等語資為抗辯。

三、查系爭店舖房屋之基地，並非被上訴人所有，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，則為上訴人自籌，亦有營建合約可按。惟兩造既於民國四十五年間訂約

約定「營建工程所需資金由上訴人自籌。所建建築物及一切設備歸被上訴人所有，由上訴人免租使用十年。」自訂約迄今已逾廿一年，縱如上訴人所云被上訴人訂約時有欺罔行爲，依民法第九十二條第一項規定，上訴人得撤銷其意思表示。即尚未撤銷前以意思表示仍屬有效。又該條之撤銷，應於發見詐欺後一年內爲之，但自意思表示後經過十年，不得撤銷。復爲民法第九十三條所規定，此一年或十年爲撤銷權之除斥期間，上訴人與被上訴人訂立營建系爭房屋之契約，迄今已逾十年以上已如上述，即已逾撤銷權之除斥期間，上訴人不得撤銷其意思表示，（上訴人亦未表示撤銷其意思表示）是該系爭營建契約自始已發生效力，並確定不得撤銷。被上訴人依約請求上訴人於無償使用十年後，請求上訴人給付自六十一年五月十九日起至六十六年五月廿日止之租金，該租金額並請求法院核定，即無不合。且按另案最高法院六十年度台上字第五〇四號民事判決：「上訴人（指被上訴人）自承已分別通知被上訴人（即指上訴人）招租，被上訴人又均提出申請續租，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」。從而被上訴人開具房屋租金額，訴求本院核定判令上訴人給付，尚非無據。

四、被上訴人所謂查定房屋租金額，係依據建築現值每間七萬五千元，及按折舊辦法每間爲三萬五千六百廿六元（以三萬六千元計算），再加地點價值之總和，依實施都市平均條例第五十八條



1402



第一項及土地法第九十七條第一項規定（因平均地權條例於六十六年二月二日修正公布，自該

條例修正後發生效力後，應適用土地法第九十七條，在其前即適用實施都市平均地權條例第五

十八條），按法定租金額即房屋價值之年息百分之十計算。然查系爭房屋建築價值，每間為一

萬五千元，有營建合約可稽。至今廿餘年，以物價指數與房屋折舊相抵，仍以房屋每間價額為

一萬五千元為宜。參諸兩造開租租金協調會議時，上訴人曾願以每間房屋四萬元之價格購買，為

上訴人所不爭執，則原審核定之每間房屋一萬五千元之價額已屬偏低，惟被上訴人折服原審判

決，不再上訴，即本院核定租金額自不能超過原審所核定之數額。上訴人主張系爭房屋卅三間

全部現值僅為十八萬六千七百卅元，每間現值為五千六百五十八元五角，而以此為核定租金之

依據，尚嫌過低。查以系爭房屋建築價值每間為一萬五千元為準（有營建合約可稽），按年息

百分之十計算，每年每間租金額為一千五百元，每月為一百廿五元。被上訴人請求上訴人給付

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。上訴人許、陳、每人各

承租兩間，應各為一萬五千元，其餘上訴人廿九人每人各承租一間，應各為七千五百元，在此

範圍被上訴人之訴自屬有理由，原審判決按上開範圍內予以准許，及命供擔保宣告假執行，即

無不合，上訴人仍執詞指摘原判決不當，求廢棄改判，非有理由。又上訴人聲請調閱旗山鎮公

所或旗山鎮代表會關於系爭房屋出售有關資料案卷乙節，本院認為事實已很明顯，而該有關房

屋出售資料，與法院核定租金數額及命給付租金之事無關，即與本案無關，不予調閱，併此敘

明。

據上論結，本件上訴為無理由，應依民事訴訟法第四百四十九條第一項第七十八條、第八十五條第一項前段判決如主文。

中華民國六十七年二月廿七日

台灣高等法院台南分院民事第五庭

審判長推事 陶

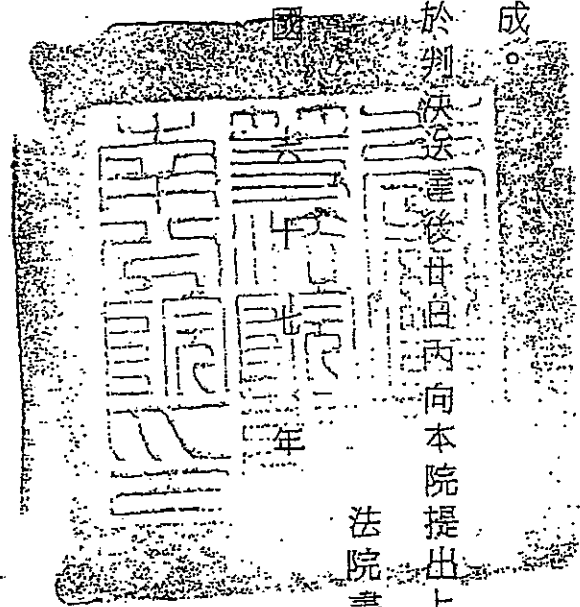
推事 董

推事 林

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院提出上訴狀。

法院書記官 康

中華民國 三 月



日