論請求法院核定租金之訴之效力

文／郭任昇

下

（文接上期）

陸 本件與請求法院增減租金或地租之訴之異同

為因應土地價值之昇降，導致原約定之土地租金或地上權地租恐顯失公平，為使合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，民法第 442 條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」民法第 835 條之 1 第 1 項規定：「 地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。」上開請求法院增減租金或地租之訴實屬民法第 227 條之 2 一般性情事變更原則的具體化規範[12]，同樣都是賦予租賃或地上權法律關係之當事人得訴請法院調整租金或地租，而形成新的租金或地租數額之法律效果，均屬形成之訴。

土地之所有人或出租人依民法第 442 條或第 835 條之 1 第 1 項之規定，請求法院調整增加租金或地租，經法院判決准許時，究係自所有人或出租人為調整租金或地租之意思表示時起，抑或自判決確定時起，發生拘束當事人之效力？臺灣高等法院暨所屬法院 104 年法律座談會曾進行討論，該座談會研討結果為：「不動產所有人依民法第 442 條或民法第 835 條之 1 第 1 項提起請求增加租金之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決，得自出租人調整租金之意思表示時起算；如起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整，法院應判決宣示自原告起訴時起增高租金，且非以自起訴狀繕本送達於被告時起增高租金。但均應自判決確定時起，依判決主文所宣示日期發生拘束力。」依據該座談會的結論，請求法院增減租金或地租之訴所調整的租金或地租，若起訴前已向被告為調整租金或地租之意思表示，則應自該意思表示時起算最新之租金或地租，起算點亦與乙說見解一致。

然而，乙說不合理限縮出租人的租金請求時期，造成出租人之租金損失無法依不當得利之法律關係向承租人請求，已說明如上。但上開法律座談會結論則不會有如此疑慮，因土地所有人或出租人縱然自調整租金或地租之意思表示起，起算新的租金或地租數額，但於此之前，仍有原約定之租金或地租可主張，不會有租金或地租無法請求之情形，與本案例於核定租金前並無租金之約定並不相同。因此，民法第 425 條之 1 第 2 項核定租金之訴關於租金之請求起點並不適合參考上開法律座談會結論。

柒 結論

民法第 425 條之 1 第 2 項請求法院核定租金之訴性質上為形成之訴，形成之訴於判決確定時，發生形成力，若形成判決之內容係使其標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生效力。乙說之所以認定請求法院核定租金之訴，僅得自請求核定之意思表示時起算，不得請求承租人給付該意思表示前之租金，可能是受到最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決（請求法院酌定地上權地租之訴）及臺灣高等法院暨所屬法院 104 年法律座談會結論（請求法院增減租金或地租之訴）的影響，但未深究租賃契約之法律性質，過度限制出租人租金請求之時期，導致甲所有之 A 土地長期遭乙占用，於其請求核定租金之意思表示前之時期，卻無法請求租金或相當於租金之不當得利，形成法規範之破口。乙說認為甲請求法院核定租金之訴，僅得自請求核定之意思表示時起算租金，或許有避免出租人長期未請求法院核定租金而導致法律關係懸而未定之考量，但乙對於甲主張之長期租金，並非不能以 5 年之短期時效抗辯之，如此時效抗辯之機制已足以衡平這樣的顧慮。因此，仍應回歸租賃關係之雙務及有償契約之性質，使本案之形成判決於確定時，發生形成力，而形成發生確定過去租金數額之法律效果（溯及效力）[13]，溯及自法定租賃關係成立時起算租金[14]，以本案例情形而言，甲請求乙自 104 年 2 月 1 日（A 土地所有權移轉登記予原告之日）起給付租金，應為有理由。

（作者為高雄地方法院法官、國立臺北大學法律系博士生）

註釋

12 葉啟洲教授認為：「民法第 227 條之 2 規定於債編總論，為情事變更原則的一般性規定。在債編各論中，亦有針對各種債之關係做更具體的規範，例如：民法第 442 條，約定當不動產的價值變動，當事人得聲請法院增減租金。另外，在親屬編中亦有類似規定，民法第 1121 條，針對扶養的程度及方法，當事人可以透過法院請求變更。」對於情事變更原則的構成要件，葉教授認為應包含①情事變更的發生；②情事變更發生於法律關係成立後及消滅前；③情事變更非行為當時所得預料；④情事變更係不可歸責於當事人之事由；⑤造成依法律效果履行顯失公平。參見，葉啟洲（2018），〈臺灣民法上之情事變更原則〉，《月旦民商法雜誌》，62 期，第 55-58 頁。

13 其實，最高法院在 102 年度台上字第 197 號民事判決就點出這樣的溯及效力，認為請求法院核定租金之訴固屬形成之訴，兼寓確認之性質，這樣的見解與本件一、二審判決站在同一陣線，不過，該判決並未明確指出租金之請求時點為法定租賃關係成立時，該判決指出：「而請求法院核定地租，屬形成之訴，在法院核定之前，無從為租金之給付，且上訴人使用系爭土地並非不當得利，故法院核定租金數額之判決，與依民法第四百四十二條請求調整租金之性質非完全盡同，自不限於核定之後始得請求，該判決兼寓確認之性質，而有溯及效力。」

14 臺灣高等法院暨所屬法院 110 年法律座談會民事類提案第 2 號之審查意見亦採取與本文相同之結論。

（文接二版）

許姓員警已經是屬於第一時間到現場之最直接證據，所為證言已印證了被告自首此一待證事實之存在，且事證已臻明確，至於檢察官所聲請之其他證據，與待證事實已沒有重要關係，自屬「無調查必要」。因為既然採取一個最直接、最明確的證人許姓員警之證詞，已足認定被告符合自首之事實，基本上是屬於國民法官採證、認事職權適法行使的層面，並非證據能力的問題，除非明顯認為所採取證據法則有違誤，否則應該尊重下級審國民法官參與審判所為認定。

3. 不能審查「證明力」高低

關於檢察官主張應傳喚其他非第一時間到場之員警及調查上開 3 項文書，係具有「澄清」許姓員警證詞內容之作用，符合國民法官法第 90 條例外容許規定一節，惟檢察官並未否定許姓員警證詞之證據能力，故所謂「澄清作用」，只是希望上訴審調查其他證據以「減低」許姓員警證言證明力之強度，此已屬證明力高低判斷的問題，基於例外容許調查應從嚴解釋之精神，檢察官之主張自不符合國民法官法第 90 條例外容許調查（須爭執證人供述之證據能力）之範疇。從而可知，是類案件之上訴門檻將愈來愈高，如未能具體指出第一審判決有何違背法令或顯失公平等情事，恐難上訴成功。

（二）證據「嚴選」與影響國民法官心證之權衡

關於第一審審理時，提示「必要且不可或缺」的殺人現場血腥照片（即刺激性證據），用以證明被告下手兇殘程度（被害者被害時之淒慘狀況）之犯罪情狀，該照片應否「嚴選」[4]之問題，與司法實務過去經常討論的議題為：警察突然取出刺激性證據這一招對「被告」為不法取證等情不同。例如刻意提示極度血腥照片，甚至將被告帶至血腥現場，迫使被告害怕、不舒服而認罪，亦即以此法突破被告心防，致生有無影響被告供述任意性之疑義。惟本件所探討者，乃血腥照片若是「必要且不可或缺」，如同合議庭在評議時所討論者，是供「國民法官」及「職業法官」一起直接審理共見共聞之證據，此不失為最接近事實真相之證據，也是最佳的證據，倘國民法官不能接觸、見聞此種最直接之證據，而予以加工處理後再給國民法官觀看，能否充分落實直接審理原則，不無疑義。易言之，倘將相關血腥照片予以加工處理使之黑白或縮小化（亦可稱二次性或替代性證據），或經篩選後，再提出給國民法官觀看，則因國民法官只能接觸片段、失真之證據，會不會亦陷入另一種隧道視野？若未能接觸完整證據，如何能謂已能充分明瞭被告下手之兇殘程度（被害者被害時之淒慘狀況）而符合直接審理原則？又如何能發現真實？也就是說，過度強調嚴選證據，國民法官可能無從全面見聞「必要且不可或缺」的關鍵證據，這些證據除非被證據排除而不能出現於公判庭上，否則僅為免國民法官不舒服（精神負擔）而挑選證據或予以加工處理，但職業法官卻可以全部見聞，此種操作，不僅不是公平審判[5]，就直接審理原則以言，亦非最佳方案。

（本文感謝最高法院吳燦院長之指正，惟文責自負。）

（下期待續）

（作者為最高法院法官）

一、本刊歡迎兼顧理論與實務、探討司法制度、法學新知、足供讀者參考的作品；並歡迎司法人、事及法院的故事。
二、作品如以偵、審中案件，及未確定案件為主題，或作者為文稿議題之關係人士，請勿來稿。
四、文長宜在7200字以內，以利一次刊出。文內引用資料請加註解，以利參考。
五、本刊對來稿有權潤飾斟酌，對有疑義之內容將洽請作者再行檢視；不願接受刪改者，請加註說明。