

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度簡抗字第35號

抗 告 人 奧創獨角獸有限公司

法定代理人 潘忠輝

相 對 人 杰瑞興億國際有限公司

法定代理人 周育良

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國113年3月27日本院113年度北簡字第2549號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：抗告人聲明起訴：(一)相對人應將登記於門牌號碼臺北市○○區○○路0段0○○號4樓房屋（下稱系爭房屋）的公司遷離；(二)相對人應給付抗告人新臺幣（下同）10,080元，並自民國113年1月25日起至公司遷離之日止，按月給付抗告人1,680元與相當於日租金額之違約金。其中聲明第1項部分，縱屬財產權而起訴，但其價額非不能核定，尚得依土地法第97條第1項所定房屋租金最高限額反推為201,600元（計算式：每月租金1,680元×12月÷10%=216,000元），併算第2項附帶請求部分之訴訟標的價額10,080元，訴訟標的價額總計為220,680元，原裁定認定聲明第1項為不能核定訴訟標的價額，以不得上訴第三審之最高利益額數加10分之1核定訴訟標的價額，並不可採。爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定關於核定訴訟標的價額部分，並命原法院應依重新核定之訴訟標的價額並計算第一審裁判費，另行裁定

01 命抗告人補繳等語。

02 二、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以
03 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
04 所有之利益為準；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算
05 之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標
06 的價額，應依其中價額最高者定之。以一訴附帶請求其起訴
07 後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額；訴
08 訟標的之價額不能核定者，以第466條所定不得上訴第三審
09 之最高利益額數加10分之1定之，民事訴訟法第77條之1第1
10 項、第2項、第77條之2、第77條之12分別定有明文。又按土
11 地法第97條之立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋
12 所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋
13 租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租
14 人。」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居
15 住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家
16 應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市
17 房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適
18 當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅
19 限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房
20 屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民
21 安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限
22 制之必要。故土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業
23 使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨
24 （最高法院92年度台簡上字第20號民事裁判要旨參照）。

25 三、經查，抗告人聲明第1項請求相對人將登記於系爭房屋之公
26 司遷離，其訴訟標的價額應以抗告人因相對人將公司自系爭
27 房屋辦理遷出可得受之客觀利益定之，抗告人並未陳報其客
28 觀利益為何，屬訴訟標的價額不能核定，依民事訴訟法第77
29 條之12規定，應以不得上訴第三審之最高利益額數150萬元
30 加10分之1即165萬元定之。又抗告人出租系爭房屋供相對人
31 經營公司，揆諸前開說明，自非屬土地法第97條所指房屋，

並無該條法律適用。又聲明第2項附帶請求部分之訴訟標的金額10,080元，應加計自113年1月25日起至起訴前1日即113年2月15日止共22日相當於日租金額之違約金，共12,544元（計算式： $10,080 + \langle 1,680 \div 30 \times 22 \text{日} \times 2 \rangle = 12,544$ 元）。聲明第1項、第2項合計訴訟標的價額為1,662,544元（計算式： $1,650,000 + 12,544 = 1,662,544$ ），應徵第一審裁判費17,533元，扣除抗告人已繳納之1,000元，抗告人應補繳16,533元，原審命抗告人如數補繳，結論並無二致，應予維持。抗告意旨求為廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中	華	民	國	113	年	5	月	15	日
			民事第七庭		審判長法官		姜悌文		
					法官		黃愛真		
					法官		林欣苑		

以上正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

中	華	民	國	113	年	5	月	15	日
							書記官	林思辰	