

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度簡抗字第40號

抗 告 人 美兆生活事業股份有限公司

法定代理人 李景山

訴訟代理人 李文中律師

陳禹翔律師

相 對 人 朱大維即美兆診所

上列當事人間請求給付租金等事件，抗告人對於民國113年5月6日本院臺北簡易庭113年度北簡字第95號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、按訴訟標的之價額由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1、2項定有明文。又按所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之訴，係以租賃物返還求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以起訴時之土地或房屋之交易價額為準（最高法院107年度台抗字第117號裁定、29年渝上字第935號判決、32年抗字第765號裁定意旨參照）。

二、抗告意旨略以：相對人向伊承租伊所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號44、45樓房屋（下合稱系爭建物，如單指其一，則各以樓層稱之），詎相對人未依約如期給付租金，欠租已逾2個月租金數額，故依民法第440條第1項規定終止租賃契約，請求相對人應給付未繳納之租金、管理費，

01 並返還租賃物及遷讓返還系爭建物予伊，而訴之聲明第4項
02 係依民法第455條、租賃契約第9條請求相對人遷讓返還系爭
03 建物，屬因租賃權涉訟，且伊非系爭建物之所有權人，無權
04 對系爭建物保有永久占有使用權限，依最高法院106年度台
05 上字第2174號裁定意旨，該項聲明應以租賃權之價額即系爭
06 建物2期租金核定訴訟標的價額，本院113年度北簡字第95號
07 裁定（下稱原裁定）竟以系爭建物之交易價額為核定顯有違
08 誤，爰提起抗告，求為廢棄原裁定云云。

09 三、經查，本件抗告人之訴之聲明第4項，係以相對人欠繳租金
10 及管理費，租賃關係經抗告人終止，而依民法第455條之規
11 定及租賃契約第9條之約定訴請相對人遷讓返還系爭建物，
12 揆諸前開說明，該項聲明係以租賃物返還求權為訴訟標的，
13 其價額自應以系爭建物起訴時之交易價額為核定。又查，系
14 爭建物於民國82年12月21日建造完成，主要建材為鋼骨鋼筋
15 混凝土造，為50層建物中第44、45層乙節，有建物登記第二
16 類謄本在卷可稽（見北簡卷第143頁、第145頁），又經本院
17 於113年6月13日命抗告人於20日內提出系爭建物之鑑價報
18 告，然抗告人迄未補提，則原裁定於無其他資料足供推算系
19 爭建物之交易價額時，依「臺北市地價調查用建築改良物標
20 準單價表」及「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每
21 年折舊率表」所列鋼骨鋼筋混凝土造之每年折舊率1.4%，
22 參以系爭建物於本件112年12月起訴時之屋齡約為29年11
23 月，及本件請求返還之44樓建物面積為1,764.62平方公尺
24 【計算式：層次面積1,132.33 m^2 +共有部分面積632.29 m^2
25 （即46,836.27 m^2 \times 135/10000）=1,764.62 m^2 ，】、45樓建物
26 面積為1,738.21平方公尺【計算式：層次面積1,119.97 m^2
27 +共有部分面積618.24 m^2 （即46,836.27 m^2 \times 132/10000）=1,7
28 38.21 m^2 】，而認系爭建物於本件起訴時之交易價額為117,9
29 59,956元【計算式：44樓建物單價57,950元/ m^2 \times （1-（年
30 折舊率1.4% \times 經歷年數29.92）） \times 建物面積1,764.6 m^2 +45樓
31 建物單價57,950元/ m^2 \times （1-（年折舊率1.4% \times 經歷年數29.

01 92)) \times 建物面積1,738.2 m^2 =117,959,956元】，並以之為該
02 項聲明之訴訟標的價額，而與訴之聲明第1至3項之訴訟標的
03 金額、價額合併計算，而核定本件訴訟標的價額為1億40,66
04 萬9,491元，經核於法並無違背。

05 四、抗告人雖另主張：系爭建物為訴外人新光人壽保險股份有限
06 公司所有，其僅為一時占有使用，而負有返還新光人壽保險
07 股份有限公司之義務，故非永久占有使用，依最高法院106
08 年度台上字第2174號裁定、73年度台抗字第297號裁定之意
09 旨，本件訴訟標的應以租賃權之價額計算云云。經查：

10 (一)按最高法院106年度台上字第2174號裁定意旨略以：「租賃
11 權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，承租人對出
12 租人請求確認租賃關係存在，或請求交付租賃物，均係主張
13 對租賃標的物有一時的占有使用為標的，此際其訴訟標的價
14 額，應以租賃權之價額為準，依上述標準核定訴訟標的價
15 額。出租人主張原來租賃關係已合法終止，因承租人仍為租
16 賃關係存在之主張，而對承租人請求確認兩造間租賃關係不
17 存在，乃就原有租賃關係是否繼續存在為爭執，仍屬因原來
18 租賃權涉訟，應依上述標準計算訴訟標的價額。」，又按最
19 高法院73年度台抗字第297號裁定意旨略以：「出租人對於
20 承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為
21 標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額固應以該物之價
22 額為準，若承租人對於出租人之租賃物交付請求權，則以該
23 物一時的占有使用為標的，以此項請求權為訴訟標的時，其
24 價額應以租賃權之價額為準…」。

25 (二)細譯前揭裁定意旨，係以「兩造間」請求對造返還或交付租
26 賃物之期間而有別，亦即承租人之交付租賃物請求權，僅能
27 於租賃期間向出租人請求交付占有，故以租賃權為訴訟標
28 的，租賃物返還請求權則係出租人向承租人請求為永久之占
29 有回復，自非以兩造間之已終止之租賃權為訴訟標的。抗告
30 人主張：其非系爭建物所有權人，不可能永遠占有使用云
31 云，即與前揭裁定所指兩造間所為一時或永久之占有之請求

01 有別。

02 (三)再者，抗告人於本件主張之租賃物返還請求權係屬債權之請
03 求權，依債之相對性，應以兩造間之法律關係為斷，故抗告
04 人縱泛稱：系爭建物不可能永久占有使用，需返還所有權人
05 云云，然租賃物返還請求權本不以抗告人係所有權人為要
06 件，自無礙抗告人於本件中係以出租人地位向承租人請求永
07 久之占有回復，抗告人以其與第三人間之法律關係為主張，
08 自屬無據。故抗告人主張原裁定之核定與前揭最高法院裁定
09 有違，即不足採。

10 五、綜上所述，原裁定所為本件訴訟標的價額之核定，從而，抗
11 告人執上開理由指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
12 予駁回。

13 六、據上論結，本件抗告為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，
15 裁定如主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
17 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓
18 法官 余沛潔
19 法官 劉宇霖

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告
23 狀及同時表明再抗告理由，並繳納再抗告費新臺幣1,000元，否
24 則本院得不命補正逕行駁回再抗告。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
26 書記官 洪仕萱