

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第790號

抗 告 人 豐田國際股份有限公司

法定代理人 陳信夫

抗 告 人 豐鵬欣業股份有限公司

法定代理人 陳樹木

上列抗告人因與相對人江木清間確認租賃關係存在等事件，對於中華民國109年4月30日臺灣桃園地方法院108年度補字第447號裁定，關於核定訴訟標的價額部分，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、抗告意旨略以：本件租金總額超過租賃物之價額甚多，依民事訴訟法第77條之9規定，應以租賃物之價額為準，原裁定核定訴訟標的價額顯有違誤，爰提起抗告，並聲明廢棄原裁定等語。

二、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；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；因租賃權涉訟，其租賃定有期間者，以權利存續期間之租金總額為準；其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價額為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之2第1項、第77條之9分別定有明文。

三、經查：

(一)抗告人對相對人提起確認租賃關係存在等事件，並聲明：

1.確認抗告人與訴外人陳春源、最好有限公司、佛品股份

01 有限公司於民國101年4月3日就桃園市○○區○○段○○
02 ○○段00000○00000○號建物（門牌整編後為桃園市○○區
03 ○○○路000號，下分稱其建號建物，合稱系爭建物）所約
04 定之租賃關係（下合稱系爭租賃關係）存在。2.原法院10
05 7年11月1日桃院祥漢99年度司執字第80360號執行命令即
06 「地上權人豐田國際股份有限公司及債務人豐鵬欣業股份
07 有限公司，與第三人佛品股份有限公司、最好有限公司、
08 陳春源間，就如附表所示之不動產所約定之租賃關係，應
09 予除去」（下稱系爭執行命令），應予撤銷等情，有民事
10 起訴狀、系爭執行命令、租賃契約書3份可稽（見原法院
11 卷第3至17頁、第19至25頁、第31至39頁、第65至73頁、
12 第101至109頁）。

13 (二)關於第1項聲明部分，屬租賃權涉訟，經核系爭租賃關係
14 權利存續期間之租金總額為新臺幣（下同）5,275萬5,930
15 元（計算式如附表一）。又抗告人將431-1建號建物第1、
16 2、5、6、8、9、10層及閣樓部分（面積依序為577.29、1
17 94.56、490.3、486.13、474.95、481.84、334.88、82.4
18 9平方公尺，合計面積3,122.44平方公尺），以及431-2建
19 號建物分別出租予附表一所示承租人，系爭建物經原法院
20 99年度司執字第80360號強制執行事件鑑定市價各為7億5,
21 536萬7,641元、9,194萬1,440元乙節，有原法院101年12
22 月20日桃院晴99司執漢字第80360號函文附表影本可稽
23 （見本院卷第15頁），則依431-1建號建物之出租面積與
24 該建物之總樓層面積（包括陽台面積，共5,279.85平方公
25 尺）之比例為0.5914（計算式： $3,122.44 \text{ 平方公尺} \div 5,279.85 \text{ 平方公尺} = 0.5914$ ），估算出租租賃物之市價為4億
26 4,672萬4,423元（計算式： $7 \text{ 億} 5,536 \text{ 萬} 7,641 \text{ 元} \times 0.5914 =$
27 $4 \text{ 億} 4,672 \text{ 萬} 4,423 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入），再加計431-2建
28 號建物之市價後，系爭租賃關係之租賃物價額為5億3,866
29 萬5,863元（ $4 \text{ 億} 4,672 \text{ 萬} 4,423 \text{ 元} + 9,194 \text{ 萬} 1,440 \text{ 元} = 5 \text{ 億} 3,$
30 $866 \text{ 萬} 5,863 \text{ 元}$ ）。是系爭租賃關係租賃物之價額已逾租金
31

01 總額，依民事訴訟法第77條之9規定，核定第1項聲明之訴
02 訟標的價額為5,275萬5,930元。至抗告人主張應以系爭建
03 物課稅現值核定租賃物價額云云，雖系爭建物課稅現值總
04 計為1,958萬3,200元，有抗告人所提出之桃園市政府地方
05 稅務局108年度房屋稅繳款書可考（見原法院卷第165至17
06 1頁），然房屋課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基
07 準，並非等同市價，則抗告人執此主張核定租賃物價額云
08 云，自不足取。

09 (三)關於第2項聲明部分，抗告人排除系爭執行命令後，可自
10 系爭執行命令翌日即107年11月2日起，依系爭租賃關係收
11 取租金至租賃期間屆滿之利益，此部分之訴訟標的價額核
12 定為3,645萬3,270元（計算式如附表二）。

13 (四)茲因抗告人上開兩項聲明所受之客觀利益均為本於系爭租
14 賃關係存在所生權益，經濟上利益同一，依民事訴訟法第
15 77條之2第1項但書，應依其中價額最高者核定本件訴訟標
16 的價額為5,275萬5,930元。從而，原法院核定所持理由雖
17 與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。抗告意旨指
18 摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

19 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
21 民事第四庭

22 審判長法 官 傅中樂

23 法 官 周祖民

24 法 官 趙伯雄

25 正本係照原本作成。

26 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
27 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
28 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

29 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
30 書記官 陳韋杉

01
02

附表一：（單位：新臺幣）

系爭租賃關係權利存續期間之租金總額						
出租人	承租人	租賃標的	租賃期間		月租	租金
豐鵬欣業股份有限公司、豐田國際股份有限公司	陳春源	桃園市○○區○○段○○○段0000○號建物中第8層 （門牌原為桃園市○○區○○○00○0號，整編後為同區金山路600號）	均自101年4月3日至121年4月2日止	第1至5年	2萬1,000元	126萬元
				第6至10年	2萬2,0500元	132萬3,000元
				第11至15年	2萬3,152.5元	138萬9,150元
				第16至20年	2萬4,310.13元	145萬8,607.5元
				小計		543萬0,757.5元
豐鵬欣業股份有限公司、豐田國際股份有限公司	最好有限公司	桃園市○○區○○段○○○段0000○號建物中第5、6、9層 （門牌原為桃園市○○區○○○00○0號，整編後為同區金山路600號）		第1至5年	6萬3,000元	378萬元
				第6至10年	6萬6,150元	396萬9,000元
				第11至15年	6萬9,457.5元	416萬7,450元
				第16至20年	7萬2,930.38元	437萬5,822.5元
				小計		1,629萬2,272.5元
豐鵬欣業股份有限公司、豐田國際股份有限公司	佛品股份有限公司	一、桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物中第1、2、10層及閣樓部分 二、桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物 （門牌原均為桃園市○○區○○○00○0號，整編後為同區金山路600號）		第1至5年	12萬元	720萬元
				第6至10年	12萬6,000元	756萬元
				第11至15年	13萬2,300元	793萬8,000元
				第16至20年	13萬8,915元	833萬4,900元
				小計		3,103萬2,900元
租金總額5,275萬5,930元						

03
04

附表二：（單位：新臺幣）

系爭租賃關係自107年11月2日至121年4月2日止之租金總額						
出租人	承租人	租賃標的	租賃期間		月租	租金
豐鵬欣業股份有限公司、豐田國際股份有限公司	陳春源	桃園市○○區○○段○○○段0000○號建物中第8層 （門牌原為桃園市○○區○○○00○0號，整編後為同區金山路600號）	均自107年11月2日至121年4月2日止	107年11月2日至111年4月2日（3年5個月1天）	2萬2,050元	90萬4,785元
				111年4月3日至116年4月2日	2萬3,152.5元	138萬9,150元
				116年4月3日至121年4月2日	2萬4,310.13元	145萬8,607.5元
				小計		375萬2,542.5元
豐鵬欣業	最好有限	桃園市○○區○○段○○○段00		107年11月2日至	6萬6,150元	271萬4,355元

(續上頁)

01

股份有限公司、豐田國際股份有限公司	公司	000○號建物中第5、6、9層 (門牌原為桃園市○○區○○○ 00○0號，整編後為同區金山路6 00號)		111年4月2日(3 年5個月1天)		
				111年4月3日至1 16年4月2日	6萬9,457.5元	416萬7,450元
				116年4月3日至1 21年4月2日	7萬2,930.38元	437萬5,822.5元
				小計		1,125萬7,627.5元
豐鵬欣業股份有限公司、豐田國際股份有限公司	佛品股份有限公司	一、桃園市○○區○○段○○○ 段00000○號建物中第1、2、10 層及閣樓部分 二、桃園市○○區○○段○○○ 段00000○號建物 (門牌原均為桃園市○○區○○ ○00○0號，整編後為同區金山 路600號)		107年11月2日至 111年4月2日(3 年5個月1天)	12萬6,000元	517萬0,200元
				111年4月3日至1 16年4月2日	13萬2,300元	793萬8,000元
				116年4月3日至1 21年4月2日	13萬8,915元	833萬4,900元
				小計		2,144萬3,100元
租金總額3,645萬3,270元						