臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1095號

抗　告　人　游劉阿昭

000000000000000000

上列抗告人因與相對人統一超商股份有限公司間確認租賃關係不存在事件，對於中華民國111年8月5日臺灣臺北地方法院111年度補字第1624號所為裁定提起抗告，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民事訴訟法第77條之1第1項、第2項前段定有明文。又因租賃權涉訟，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；未定期間者，動產以二個月租金之總額為準，不動產以二期租金之總額為準，為民事訴訟法第77條之9所明定。所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言。

二、本件抗告人在原法院起訴主張：兩造於民國109年8月25日訂立租賃契約（下稱系爭租約），由相對人向伊承租桃園市○○區○○路00號1樓房屋、19號1樓房屋、21號1樓房屋（下合稱系爭房屋），約定租賃期間自111年10月1日至121年9月30日。伊已於111年3月21日解除系爭租約，爰請求確認兩造間關於系爭房屋之租賃關係自111年3月22日起不存在等語。

三、經核，本件係以租賃權為訴訟標的之訴訟，即係因租賃權而涉訟，而系爭租約定有期間，是依民事訴訟法第77條之9規定，應比較「租賃期間之租金總額」與「租賃物之價額」，以其中較低者為準。而系爭租約自111年10月1日至114年9月30日每月租金為新臺幣（下同）12萬元、114年10月1日至117年9月30日每月租金為12萬5,000元、117年10月1日至121年9月30日每月

租金為13萬元，有租賃條件在卷可參（見原審卷第11頁），是兩造租賃期間之租金總額為1,506萬元（120,000×12×3+125,000×12×3+130,000×12×4=15,060,000）。另系爭房屋係71年10月29日辦理第一次登記，迄今已39年9月，均為五層樓建物；17號、19號、21號登記面積分別為49.92平方公尺、47.58平方公尺、54.27平方公尺，建物價額分別為74萬704元、70萬5,983元、80萬5,248元，合計225萬1,935元（740,704+705,983+805,248=2,251,935），有土地建物查詢資料及臺北市政府地政局建築物價額試算在卷可稽（見限閱卷、原審卷第39至43頁），足見前開租賃權利存續期間之租金總額超過系爭房屋之價額，依前揭說明，自應以系爭房屋之價額225萬1,935元核定訴訟標的價額，應徵第一審裁判費2萬3,374元。至抗告人主張應以系爭房屋課稅現值核定租賃物價額云云，雖17號1、2樓、19號1、2樓、21號1、2樓現值分別為26萬5,100元、22萬3,200元、23萬2,700元，合計72萬1,000元，有抗告人所提出之桃園市政府地方稅務局110年度房屋稅繳款書可考（見本院卷第11至15頁），然房屋課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，並非等同市價，則抗告人執此主張，指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　22　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　呂淑玲

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　郭姝妤