

臺灣高等法院民事裁定

113年度上字第734號

反訴原告即

上訴人 謝城集

訴訟代理人 謝秀萍

反訴被告即

被上訴人 農業部農田水利署（即改制前行政院農業委員會農田水利署）

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年12月29日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2617號第一審判決提起上訴，並提起反訴，就反訴部分，本院裁定如下：

主 文

反訴原告應於本裁定送達後五日內，補繳第二審裁判費新臺幣柒萬玖仟壹佰陸拾伍元，逾期未繳納，即駁回反訴。

理 由

一、按因租賃權涉訟，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，民事訴訟法第77條之9定有明文。所謂租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，承租人對出租人請求確認租賃關係存在，或請求交付租賃物，均係主張對租賃標的物有一時的占有使用為標的，此際其訴訟標的價額，應以租賃權之價額為準，依上述標準核定訴訟標的價額。

二、反訴被告起訴主張其為門牌號碼臺北市○○○路0段00巷0弄0000號1樓之房屋（下稱系爭房屋1）、門牌號碼臺北市○○

○路0段00巷0弄0000號4樓之房屋（下稱系爭房屋2，與系爭房屋1合稱系爭房屋）之所有權人，其前與反訴原告謝城集就系爭房屋於民國111年1月11日簽訂系爭租約，租賃期間為111年1月1日起至同年12月31日止。系爭租約租期屆至，謝城集、連帶保證人即反訴原告謝秀萍、譚延辛未依租賃契約約定騰空返還系爭房屋，反訴原告馮菊英、謝秀金（與謝秀萍、譚延辛等4人反訴部分另裁定駁回）設籍於系爭房屋屬無權占有，爰依租賃契約約定請求謝城集、謝秀萍、譚延辛騰空返還系爭房屋，及依民法第767條第1項規定，請求馮菊英、謝秀金騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求謝城集、謝秀萍自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋1之日止，按日連帶給付反訴被告新臺幣（下同）1,302元，請求謝城集、譚延辛自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋2之日止，按日連帶給付反訴被告1,302元。原審判決：（一）謝城集、謝秀萍、馮菊英應將系爭房屋1騰空返還反訴被告。（二）謝城集、謝秀萍應自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋1之日止，按日連帶給付反訴被告976元。（三）謝城集、譚延辛、謝秀金應將系爭房屋2騰空返還反訴被告。（四）謝城集、譚延辛應自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋2之日止，按日連帶給付反訴被告976元。謝城集不服，提起上訴，並提起反訴，主張第三人台北市瑠公農田水利會（改制後納入公務機關，隸屬於反訴被告）、太平洋建設股份有限公司於76年11月設立奠基紀念文承諾租賃契約至122年12月31日，請求反訴被告應依承諾繼續將系爭房屋出租予謝城集。

三、查反訴被告以租賃契約屆滿為由，依租賃契約約定請求反訴原告騰空返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，系爭房屋承租人謝城集則反訴主張租賃契約繼續存在至122年12月31日屆滿，反訴請求反訴被告繼續出租系爭房屋，是租賃契約是否存在為兩造間重要爭點，乃反訴被告本訴請求騰空返還系爭房屋應以為據之法律關係，謝城集提起反訴，於法有據，應予准許（民事訴訟法第446條第2項第1款規定參

01 照)。本件租賃契約載明租賃期間至111年12月31日屆滿，  
02 是謝城集反訴主張租賃契約繼續存在至122年12月31日，即  
03 主張租賃期間為自112年1月1日起至122年12月31日止，系爭  
04 房屋1、2一年租金各為23萬7,600元，是本件訴訟標的價額  
05 應為522萬7,200元【計算式：237,600×11×2】，故本件反訴  
06 應徵第二審裁判費7萬9,165元。爰命謝城集於本裁定送達後  
07 5日內補正上開事項，逾期未補正，即裁定駁回反訴。

08 三、爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

10 民事第二十五庭

11 審判長法 官 潘進柳

12 法 官 林祐宸

13 法 官 楊惠如

14 正本係照原本作成。

15 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本  
16 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1千元（若經合法抗告，命  
17 補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

19 書記官 張永中