

# 最高法院民事裁定

113年度台抗字第597號

抗 告 人 東正投資顧問股份有限公司

法定代理人 鍾嘉村

訴訟代理人 張志明律師

吳致頤律師

上列抗告人因與相對人台灣肥料股份有限公司間請求交付租賃物等（核定訴訟標的價額）事件，對於中華民國113年5月23日臺灣高等法院裁定（112年度重上字第167號），提起抗告，本院裁定如下：

## 主 文

原裁定廢棄，應由臺灣高等法院更為裁定。

## 理 由

一、本件抗告人以其於民國104年1月30日與相對人簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），向相對人承租如原裁定附表一編號2所示臺北市政府都市發展局110年使字第0122號使用執照（下稱系爭使照）所示B棟建物地上10至12層及15至17層（下稱系爭建物），及地下1層編號803至837、地下2層編號668至680、695至696計50個停車位（下稱系爭車位，與系爭建物合稱系爭租賃物）為由，依民法第423條、系爭租約第8條第1項約定，請求相對人交付系爭租賃物。經第一審判命相對人交付系爭車位，並駁回抗告人其餘請求。相對人、抗告人就其敗訴部分，各自提起上訴及附帶上訴。

## 二、原法院以：

（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，民事訴訟法第77條之9前段定有明文。系爭租約第3、4條約定租賃期間20年，系爭使照記載系爭建物（辦公大樓）面積共1萬4,222.22平方公尺，以每坪月租新臺幣（下同）1,330元，及每車位月租3,140元計算，租賃期間租金總額各為13億7,326萬9,119元、3,768萬元，合計14億1,094萬

01 9,119元（元以下4捨5入，以下同）。另系爭車位面積（以  
02 其占共用之○○市○○區○○段0000○號建物權利範圍換  
03 算）加計系爭建物面積，即系爭租賃物面積共1萬6,309平方  
04 公尺；以臺北市政府依地價調查估計規則第24條訂定臺北市  
05 地價調查用建築改良物標準單價表（下稱系爭單價表）記  
06 載，樓層數28層鋼骨造建物之單價上、下限平均價額每平方  
07 公尺8萬9,550元計算，系爭租賃物於抗告人110年6月30日起  
08 訴時之交易價額為14億5,699萬5,029元。

09 (二)抗告人於第一審起訴時之訴訟標的價額應以較低之系爭租約  
10 租賃期間之租金總額14億1,094萬9,119元為準，另其就系爭  
11 建物於第二審附帶上訴之利益為13億7,326萬9,119元，應納  
12 第一、二審裁判費各1,053萬4,270元、1,542萬8,373元，其  
13 僅繳納第一審裁判費738萬6,103元，應補繳第一、二審裁判  
14 費各314萬8,167元、1,542萬8,373元。又相對人就系爭車位  
15 提起第二審上訴之利益為3,768萬元，應納第二審裁判費51  
16 萬5,376元，其已繳納59萬5,500元，爰依職權裁定返還其溢  
17 繳之8萬0,124元。

18 三、按訴訟標的價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起  
19 訴時之交易價額為準，為民事訴訟法第77條之1第1、2項所  
20 明定。查抗告人係110年6月30日提起本件訴訟，為原審認定  
21 之事實。惟原審認系爭租賃物每平方公尺單價8萬9,550元，  
22 係以113年系爭單價表所記載以112年12月為基期，地上樓層  
23 數26至30層鋼骨造建築物單價上、下限各為每平方公尺9萬  
24 8,400元、8萬0,700元之平均數計算，而非以該租賃物於抗  
25 告人起訴時之單價計算，自有未合。抗告意旨，指摘原裁定  
26 不當，聲明廢棄，非無理由。次按當事人對於法院核定訴訟  
27 標的價額之裁定提起抗告，關於命補繳裁判費部分，並受抗  
28 告法院之裁判，此觀民事訴訟法第77條之1第4項後段之規定  
29 自明。原裁定關於核定訴訟標的價額部分，既有未當，其關  
30 於命補繳裁判費部分，自應併予廢棄發回。

01 四、據上論結，本件抗告為有理由。依民事訴訟法第492條，裁  
02 定如主文。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日

04 最高法院民事第四庭

05 審判長法官 盧 彥 如

06 法官 翁 金 緞

07 法官 蔡 和 憲

08 法官 林 慧 貞

09 法官 周 舒 雁

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 郭 詩 璿

12 中 華 民 國 113 年 9 月 2 日