臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

112年度抗字第2號

抗　告　人　楊士鋼
000000000000000000
000000000000000000
相　對　人　楊士功
　　周麗珠

上列抗告人因與相對人楊士功等人間因遷讓房屋等事件，對中華民國111年10月28日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第300號所為裁定，就訴訟標的價額核定部分，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

一、原裁定關於訴訟標的價額核定部分廢棄。

二、本件訴訟標的價額核定為新臺幣130萬5,954元。

三、抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、「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。以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。」民事訴訟法(下稱民訴法)第77條之1第1項、第2項及第77條之2定有明文。訴訟標的之價額不能核定者，以民訴法第466條所定不得上訴第三審之最高利益額數加1/10定之，民訴法第77條之12固有規定。惟所謂「訴訟標的之價額不能核定」，係指法院在客觀上不能依民訴法第77條之1第2項規定核定訴訟標的價額而言，而依同條第3項之規定，法院因核定訴訟標的之價額，本得依職權調查證據。倘法院在客觀上可得依其職權之調查，資以計算核定其訴訟標的價額，即不得僅以當事人未配合鑑定或當事人未舉證證明，即謂訴訟標的之價額不能核定(最高法院96年度台抗字第459號民事裁定意旨參照)。又訴訟標的價額之核定，

係屬受訴法院於每一審級應依職權調查之事項。同一訴訟，下級審法院核定之訴訟標的價額有誤時，上級審法院自得重行核定，不受下級審法院原核定訴訟標的價額之拘束，並應依上級審法院重行核定訴訟標的之價額，計算應徵裁判費之金額（最高法院109年度台簡聲字第49號民事裁定參照）。

二、抗告人起訴主張：伊為花蓮縣○里鎮○○段0000○000000地號國有土地(下稱系爭國有地)承租人，其上門牌號碼花蓮縣○里鎮○○路000巷00弄0○0號房屋(下稱系爭二房屋)原為伊父楊治中(已歿)興建，於民國69年火災滅失後，由伊重新興建而取得事實上處分權。詎相對人未經伊同意，侵占系爭二房屋，侵害伊承租權及事實上處分權，受有相當於租金之不當得利。退步言，縱認系爭二房屋屬被繼承人楊治中遺產，亦應將系爭二房屋返還全體繼承人。為此，先位依民法第767條第2項準用第1項前段、第184條第1項前段、第179條規定請求，並先位聲明：㈠相對人應自系爭二房屋遷出，將占用部分返還抗告人。㈡相對人應分別給付抗告人新臺幣(下同)162,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢相對人應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按月給付抗告人2,713元。備位則依民法第828條第2項、第821條、第767條第2項準用第1項前段，並備位聲明：相對人應自系爭二房屋遷出，將占用部分返還與楊治中全體繼承人。原法院於111年10月7日以110年度訴字第300號為抗告人全部敗訴之判決（下稱系爭判決）。抗告人提起第二審上訴，聲明求為廢棄系爭判決，並准許伊前揭全部請求，經原法院核定其訴訟標的價額為330萬元，並命抗告人補繳第二審裁判費50,505元。抗告人就原裁定有關訴訟標的價額核定部分不服，提起本件抗告。其抗告意旨：本件訴訟標的之價額，伊已提出系爭二房屋之房屋稅籍證明，合計僅94,100元，則原法院核定訴訟標的價額330萬元實屬過高，請求重行核定等語。

三、經查：

㈠受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能

為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認。依抗告人主張事實，系爭二房屋為坐落系爭國有地之未保存登記建物，參之抗告人提出之國有基地租賃契約書(租期：107年11月1日至116年12月31日)第五條第㈧項約定：承租人就地上建築改良物全部或一部如有轉讓第三人之需者，應於轉讓之日前先徵得出租機關之同意，將租賃權一併轉讓(下略)(原審卷第60頁)，可見系爭國有地租賃契約未禁止承租人轉讓系爭二房屋，系爭二房屋當能於市場進行交易。

㈡據兩造所述，系爭二房屋於69年火災後及103年間曾經新(改)建(原審卷第14頁、第152頁至第159頁)；系爭二房屋稅籍證明所載面積合計為246.4平方公尺，有稅籍證明可參(原審卷第108、114頁)，然經原法院於111年5月4日囑託花蓮縣玉里地政事務所測量結果，系爭二房屋面積合計257平方公尺(即複丈成果圖A至D《含C1》部分)，有該所111年7月5日玉地測字第1110003633號函覆土地複丈成果通知書、土地複丈成果圖可參(原審卷第377頁至第381頁)，可知系爭二房屋現況建材、折舊年限及房屋面積，與房屋稅課稅現值計算基礎俱不相同。參以房屋稅課稅現值多遠低於實際交易價值，故尚難作為系爭二房屋起訴時交易價值之認定憑據。

㈢審酌：

1.系爭二房屋坐落系爭國有地，使用支配需受限國有土地使用相關法令及租賃契約約定(如上開租賃契約第五條第㈦項第3點：除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建、新建地上建築改良物)，租期屆至能否續租猶非絕對。

2.系爭二房屋部分為鐵皮C型鋼建材，屋頂為鐵皮及美耐板，位於巷弄，非玉里鎮鬧區，現供兩造居住，三合院格局裝潢簡單、未作商業用途，有原審勘驗筆錄及網路圖資可參(原審卷第363頁至第364頁，本院卷第32頁)。經查詢內政部不動產交

易實價查詢服務網公開資訊(查詢條件：花蓮縣玉里鎮，期間：109年1月至110年10月，交易標的：房屋《不含土地》)，共有3筆交易，每坪交易實價為14,349元、74,800元、78,839元，平均交易實價為每坪55,996元，因地理位置與系爭二房屋相距非遠，可資為參考，有查詢資料及網路圖資可參(本院卷第31頁至第32頁)。另近年興起之地上權住宅，房價約鄰近區域6至7折，有網路報導資料可參(本院卷第33頁至第43頁)，地上權住宅買受人僅取得房屋使用權，無法取得房地所有權，與系爭二房屋類似，故交易行情亦值參考。

3.職是，經比較網路實價交易資料及地上權住宅房價一般行情，考量系爭二房屋格局、裝潢簡單、屋齡較舊、非水泥建材、地理位置與面積、使用管理受有限制，使用期間的保障不若交易市場之私有房屋及地上權住宅等相異處，認每坪價格以前開3筆實價交易平均數之3成，即55,996元×30%=16,799元(四捨五入至個位數)為計，洵屬適當。

㈣觀之先位、備位之訴聲明內容，抗告人於前者所受利益較大，依民訴法第77條之2第1項規定，擇訴訟標的價額較高者(即先位之訴)定之。至抗告人先位聲明請求相當於不當得利部分，依民訴法第77條之2第2項規定，不予併計。從而，本件訴訟標的價額應以系爭二房屋之交易價值定之。

㈤經核，系爭二房屋面積合計257平方公尺，換算為77.74坪(計算式：257平方公尺x0.3025＝77.74《四捨五入至小數點第二位》)，經以每坪16,799元為計，其訴訟標的價額應為130萬5,954元(計算式：77.74×16,799=1,305,954《四捨五入至個位數》)。

四原裁定核定本件抗告人上訴利益為330萬元，乃循原法院110年度補字第243號裁定(下稱系爭裁定)核定之價額，惟系爭裁定係以訴訟標的價額不能核定為由，依民訴法第77條之12規定，核定系爭二房屋每間價額165萬元，此觀系爭裁定可明(原審卷第115頁)。惟抗告人先位依民法第767條第2項準用第1項前段、第184條第1項前段請求相對人遷讓系爭二房屋，自經濟上

觀之，其訴訟目的一致，訴訟標的並非複數，則系爭裁定以每間房屋作為1個訴訟標的，已非有當。況系爭二房屋屬客觀上可交易之標的，於市場上有交易價值可供核定其價額，並無訴訟標的價額不能核定之情，自無民訴法第77條之12適用餘地。從而原裁定核定本件訴訟標的價額為330萬元，尚有未洽，抗告意旨認應以系爭二房屋之房屋稅課稅現值核定本件訴訟標的價額，雖無理由，惟訴訟標的價額為法院職權調查事項，不受當事人主張拘束，原裁定既有前述不當，即應由本院將原裁定此部分廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。另原裁定核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則該裁定關於命補繳上訴裁判費部分即失所附麗，應俟訴訟標的價額核定確定後，由原法院另行計算裁判費數額並命抗告人補繳，附此說明。

五據上論結，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　9　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　林恒祺

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　廖子絜