臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

113年度抗字第1號

抗　告　人　黃敬慧

上列抗告人因與相對人潘惠眞等間遷讓房屋等事件，對於中華民國112年12月14日臺灣花蓮地方法院112年度補字第252號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告意旨略以：伊之訴為請求遷讓房屋，非房屋之買賣，應以房屋現值為訴訟標的價額，不應以交易市價為標的價額，伊所有花蓮市○○○街0號房屋(下稱系爭房屋)已58年多，稅務局之現值僅為新台幣(下同)72,600元，加計尚欠租金46,000元後，伊已足額繳納裁判費，原裁定計算系爭房屋之價值為1,835,800元，並據以核定訴訟費用，並不合理。為此提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

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。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項前段分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內(最高法院99年度台抗字第275號裁判要旨參照)。

三、經查，本件抗告人起訴主張相對人潘惠眞等於民國112年7月6日起向其承租系爭房屋，租期1年，因相對人欠租、欠繳水電費及押租金，經其合法催告相對人繳清及終止租約，但未遷離系爭房屋，為此，爰依民法租賃物返還及所有物返還等規定，請求相對人自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋給抗告人及給付欠繳租金及按月給付相當於租金之不當得利等情，有民事起訴狀、租賃契約、存證信函在卷足憑。次查，抗告

人於105年9月23日購買系爭房屋及所坐落基地之總價為328萬元等情，亦有內政部不動產交易實價查詢資料在卷可按(原審卷第43頁)，顯見系爭房屋及其基地價值應在328萬元以上。另經本院函請抗告人於文到7日內陳報系爭房屋部分交易價額之鑑定報告(非原已提出之房屋課稅現值)，或提出系爭房屋占上述交易價額若干之證明，逾期不提出將依上開328萬元之6成核定系爭房屋之交易價額。該函業於113年1月9日送達(本院卷第25頁)，雖抗告人僅提出系爭房屋之第二類謄本，重申系爭房屋已58年餘，按照328萬6成核定系爭房屋交易價額不合理，但為免訴訟程序久延，爰依上開函示比例、抗告人買受系爭房屋及基地時交易總價及系爭房屋確實已有相當時間等情，按上交易總價4成核定系爭房屋之交易價額為131.2萬元（計算式：328萬×0.4= 131.2萬）。故原裁定核定訴訟標的價額為1,835,800元，即有未洽，抗告意旨指摘原裁定違誤，請求廢棄，為有理由，應由本院將原裁定廢棄，發回原法院另行妥適處理。至抗告人另請求相對人給付已欠46,000元部分，應併計裁判費，併此敘明。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　17　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　謝昀璉

法　官　詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

本件不得抗告。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　徐錦純