

臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

114年度抗字第11號

抗 告 人 郭雨翰

相 對 人 蕭巧頻
林青青

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，抗告人對於中華民國114年2月3日臺灣花蓮地方法院114年度補字第15號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣伍拾玖萬壹仟參佰元。

抗告費用由相對人負擔。

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；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1、2項、第77條之2第2項分別定有明文。再觀同法第77條之2第2項於民國112年11月29日之修正理由，以一訴附帶請求起訴前所生之孳息、損害賠償、違約金或費用者，因其數額已可確定，應合併計算其訴訟標的價額。又請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為其訴訟標的，其價額之計算應以租賃物之價額為準，自屬當然。

二、本件抗告人起訴主張伊前將所有坐落於花蓮縣○○鄉○○段0000-0地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為同鄉○○路000號，下合稱系爭房地，並分別以系爭土地、房屋稱之）出租予相對人蕭巧頻，相對人林青青為其連帶保證人，租賃契約期限至114年3月30日、租金按月於每月1日前給付新臺幣（下同）1萬2,000元。相對人蕭巧頻已積欠2期

01 租金未給付，爰依雙方租賃契約之法律關係，請求相對人應
02 將系爭房地騰空返還、連帶給付逾期未付之租金及律師費用
03 9萬8,000元，並請求自113年12月12日起至返還系爭房地之
04 日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,000元（原法院
05 卷第11至13頁）。嗣於本件抗告程序中表示撤回前開部分請
06 求，變更聲明：相對人應將系爭房屋騰空返還，及自113年1
07 2月12日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之
08 不當得利1萬2,000元（本院卷第5至6頁）。是依首開規定，
09 本件訴訟標的價額核定如下：

10 (一)起訴聲明第一項請求騰空返還系爭房地部分，抗告人既係主
11 張請求返還租賃物（原法院卷第12頁），此部分訴訟標的價
12 額應以相對人蕭巧頻承租之系爭房屋價額為準。參酌內政部
13 不動產交易實價查詢服務網所載，系爭房屋鄰近之花蓮縣○
14 ○鄉○○路000號房地於113年5月14日之買賣價額（原法院
15 卷第37頁），此部分訴訟標的價額為58萬2,500元（計算式
16 請見附表一）。

17 (二)起訴聲明第二項請求給付租金及律師費用部分，已經抗告人
18 撤回（本院卷第5至6頁），故不應併計於本件訴訟標的價
19 額。

20 (三)起訴聲明第三項請求相當於租金之不當得利部分，此部分核
21 屬返還租賃房屋之附帶請求，而本件114年1月3日起訴（原
22 法院卷第11頁）前已到期而可確定之價額為8,800元（計算
23 式參附表二），應併入本件訴訟標的價額，其他未到期之請
24 求則不併計訴訟標的價額。

25 三、綜上，本件訴訟標的價額應為59萬1,300元（582,500元+8,8
26 00元），原裁定誤將系爭土地價額計入本件訴訟標的價額，
27 及未併計附帶請求已到期之價額，應有違誤，抗告人對於原
28 裁定聲明不服，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁
29 定，並依其一部撤回後之聲明更為裁定如主文第二項所示。
30 又原裁定關於核定訴訟標的價額部分，既有未當，依民事訴
31 訟法第77條之1第4項規定，其關於命補繳裁判費部分，自應

併予廢棄，由原法院另為適法之處理，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 114 年 3 月 26 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得再抗告。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

書記官 林香君

附表一：系爭房屋價額之計算說明

(一)以系爭房屋（花蓮縣○○鄉○○路000號）於105年間之課稅現值為10萬6600元（本院卷第9頁之花蓮縣地方稅務局105年度房屋稅繳款書）、系爭土地（花蓮縣○○鄉○○段000000地號土地）於同年度公告現值每平方公尺2萬3600元計算系爭房地價額比例約為5%。

計算式：（小數點後四捨五入）

$\$106,600 / \$106,600 + (\$23,600 / \text{m}^2 \times 85 \text{m}^2) \times 100\% \div 5\%$

(二)以系爭房屋鄰近之同鄉○○路000號房地於113年5月14日之交易總價1165萬元、前開系爭房地價額比例計算，系爭房屋價額為58萬2500元（ $\$1,1650,000 \times 5\% = \$582,500$ ）。

附表二：附帶請求相當於租金之不當得利部分

(一)113年12月12日起至114年1月3日起訴時，計22日。

(二)起訴前已到期數額為12,000元/月 $\times 22/30 = 8,800$ 元