臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度抗字第105號

抗　告　人　蕭聿淑

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　陳俊穎

上列當事人間請求遷讓房屋等(核定訴訟標的價額)事件，抗告人對於中華民國115年2月13日臺灣高雄地方法院115年度雄補字第366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（下同）21萬6266元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：門牌號碼高雄市○○區○○○路000號0樓房屋（下稱系爭房屋），經劃分為26間獨立房舍分別出租，本件訴訟標的範圍為其中編號00號房，面積僅約16.52平方公尺，原法院以系爭房屋全部面積核定訴訟標的價額，顯逾起訴範圍，為此提起抗告，請求重新核定。

二、相對人經原法院送達抗告狀繕本，本院復於民國115年5月4日通知相對人於文到5日內陳述意見，相對人於同年5月17日收受送達，迄未提出書狀。

三、按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。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2項、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。而房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額（最高法院113年度台抗字第592號裁定意旨參照）。倘附帶請求相當於租金之不當得利，其附帶請

求起訴後部分不併算其價額。又請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，而地政機關就不動產交易價格所採實價登錄制度，趨近客觀市場交易價格，房屋起訴時之交易價額自得審酌不動產交易實價登錄之每坪交易單價，按起訴時房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例，作為核定原告勝訴可得利益之訴訟標的價額基準。又以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以起訴時土地或房屋之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標所有之利益為準（最高法院107年度台抗字第117號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠抗告人訴之聲明第1項請求相對人將系爭房屋其中之00號房（面積16.52平方公尺）騰空遷讓返還抗告人，此部分訴訟標的之價額，原應以起訴時00號房之交易價額為準。然系爭房屋為總層數12層中第9層之鋼筋混凝土造建物，有建物登記謄本為憑（原審卷第39頁），而00號房僅系爭房屋之一部，並無獨立交易價額，則抗告人此部分訴訟標的所有之利益，應以系爭房屋之交易價額為基礎，按00號房使用面積占系爭房屋總面積之比例計算核定之。又系爭房屋之交易價額，參考同一公寓大廈（門牌號碼高雄市○○區○○○路000號0樓之0、0樓之0、0樓之0），於114年間之買賣成交總價依序為每坪新臺幣（下同）18萬8727元、18萬5296元、18萬3038元，有內政部不動產交易實價查詢網頁在卷可稽（原審卷第47至52頁），平均交易單價為每坪18萬5687元，又衡酌114、115年間國內外經濟情勢、不動產市場交易概況，推估系爭房屋連同基地在內於起訴時之買賣交易價格為3156萬6790元（185,687×170=31,566,790），而對照系爭房屋114年度之課稅現值為320萬1400元，有房屋稅繳款書為憑（原審卷第45頁），系爭房屋坐落基地即高雄市○○區○○段○○段000地號土地（總面積為833平方公尺），抗告人權利範圍

為萬分之829，公告現值每平方公尺20萬3127元，有土地登記謄本為憑（原審卷第37頁），是基地公告現值為1402萬7077元（203,127×833×829/10000=14,027,077.17），合計房屋及土地現值總價1722萬8477元，房屋現值佔其中18.5%（3,201,400÷17,228,477=0.185），據此計算系爭房屋起訴時之買賣交易價格為583萬9856元（31,566,790×18.5%=5,839,856.1），而00號房使用面積16.52平方公尺，占系爭房屋2.9%（16.52/563.03=0.029），是抗告人就00號房所有之利益應為16萬9356元（5,839,856*0.029=169,356）。

㈡抗告人訴之聲明第2項請求之4萬4123元，乃針對相對人自114年10月23日起未支付租金，截至115年1月23日尚欠2萬0735元，及自114年10月23日起至115年1月22日止，按日給付相當於租金3.5%之懲罰性違約金1萬7711元，暨自契約終止日翌日即115年1月7日起至115年1月22日止，按日給付相當日租金2倍計算之違約金5677元，合計4萬4123元。是抗告人聲明第2項之訴訟標的價額，除4萬4123元外，應另加計自115年1月24日起至起訴前1日止（即115年1月26日，共3日），租金共計550元（5,500×3/30=550），自115年1月23日至26日（共4日），按日給付相當於租金3.5%之懲罰性違約金部分770元(5,500×3.5%×4=770）、按日給付相當日租金2倍計算之違約金部分1467元（5,500÷30×2×4=1,467），合計4萬6910元（44,123+550+770+1,467=46,910）。

㈢綜上所述，本件訴訟標的價額應併計㈠、㈡核定為21萬6266元（169,356+46,910=216,266），原法院核定為592萬6476元，尚有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，應屬有理，爰予以廢棄，另諭知如主文第2項所示。又依112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項規定，關於原法院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判。是原裁定關於訴訟標的價額部分既經廢棄，補繳裁判費部分，亦無可維持，應一併廢棄，由原法院另為適法之處理。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　陳宛榆

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　陳建瑜

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。