臺灣新北地方法院民事裁定

111年度簡抗字第17號

抗　告　人　何永順

000000000000000000

000000000000000000

何水源

相　對　人　松燁有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國111年3月10日本院板橋簡易庭111年度板簡字第347號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：相對人前以其為新北市○○區○○路0巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，且系爭房屋現遭抗告人無權占用為由，起訴請求抗告人遷讓返還系爭房屋，並返還相當於租金之不當得利。惟抗告人自民國60年起，即有權占用系爭房屋及其坐落新北市○○區○○段000地號土地（應有部分1/4，下稱系爭土地，以下與系爭房屋合稱系爭房地），是抗告人係同時占用系爭房屋及系爭土地，二者具同一性，如相對人請求抗告人遷讓返還系爭房屋有理由，抗告人亦無法繼續占用系爭土地；又相對人係經拍賣取得系爭房地所有權，未經點交系爭房地，相對人並未實際占有系爭土地，故相對人訴請遷讓返還系爭房屋，亦應包含系爭土地，是相對人因本件訴訟標的所有之利益，實為系爭房地之

總價，本件訴訟標的價額應以系爭房地合併計算之交易價額為據。原審未審酌上情，竟未合併計算系爭土地交易價額，而單以系爭房屋交易價額新臺幣（下同）24萬元，核定為本件訴訟標的價額，顯屬過低，已侵害抗告人之審級利益。爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定，另為核定訴訟標的價額等語。

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；法院因核定訴訟標的價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項分別定有明文。次按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，民事訴訟法第77條之2第2項亦有明文。又按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有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，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠相對人於原審起訴聲明請求：㈠抗告人應將系爭房屋騰空遷讓返還予相對人；㈡抗告人應自110年12月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相對人3萬元（見原審卷第11頁）。而房屋及土地為各別之不動產，本各得單獨為交易或請求返還之標的，是抗告人主張其等係同時占用系爭房地，且相對人並未實際占有系爭土地等節縱令為實，然經核相對人上開訴之聲明及請求內容，其既僅以系爭房屋所有權人身分，請求抗告人遷讓返還系爭房屋，並未併同請求抗告人返還系爭土地，揆諸前揭裁判意旨，本件訴訟標的價額即應以系爭房屋於起訴時之交易價額為據，不包括系爭房屋坐落土地價值在內，至上開聲明第2項附帶請求相當於租金之不當得利，則不併算其價額。是抗告人執此主張應以系爭房地之

總價額計算本件訴訟標的價額，自非有據。

㈡次查系爭房屋係於61年8月21日建造完成，為加強磚造建物，位在4層樓公寓之第4層，總面積為77.12平方公尺乙節，有建物登記謄本在卷可佐（見原審卷第29頁）。又本院民事執行處前於本院106年度司執字第65085號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）之執行程序中，曾於109年3月間囑託再源不動產估價師事務所就系爭房地價格為鑑定，其中系爭房屋經鑑定價格為193,792元，嗣相對人及第三人李咨豫於110年11月11日，於系爭執行事件之拍賣程序中得標買受系爭房地，其中系爭房屋之拍定價格為24萬元等情，業經依職權調閱系爭執行事件卷宗查核無誤，且有本院拍賣公告及不動產權利移轉證書在卷可佐（見原審卷第21至27頁、第31至33頁）；而相對人係於111年1月4日提起本件訴訟，此有民事起訴狀附卷可佐（見原審卷第11至19頁），是原審認系爭房屋於起訴時之交易價額為24萬元，據此核定為本件訴訟標的價額，實非無憑。抗告意旨指摘原審就本件訴訟標的核定價額顯屬過低，洵非可採。

㈢從而，原裁定核定本件訴訟標的價額為24萬元，並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　31　　日

民事第七庭審判長法　官　陳映如

法　官　王婉如

法　官　李宇銘

以上正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　6　　日

書記官　李律廷