

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度簡抗字第36號

抗 告 人 潘星佑

相 對 人 蕭國偉

李麗珍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國114年7月15日本院三重簡易庭114年度重簡字第1141號民事裁定提起抗告，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玖拾參萬壹仟零參拾捌元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：抗告人即原告起訴請求相對人即被告蕭國偉應將新北市○○區○○路0段000巷00號2樓後側房間（下稱系爭房間）騰空遷讓返還抗告人，及相對人蕭國偉、李麗珍應自民國114年4月28日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1萬1200元及違約金5萬6000元。惟原裁定卻依據土地法第97條規定，按抗告人陳報系爭房間每月租金1萬1200元，計算該屋交易價額為134萬4000元【 $11200\text{元} \times 12\text{月} / 10\% = 134\text{萬}4000\text{元}$ 】，加計原告請求相當於租金之不當得利及違約金為6萬7200元，核定本件訴訟標的價額為141萬1200元。然原裁定參酌土地法規定所核定之價額，恐有將系爭房間坐落基地併與考量之情形，而有違誤。參酌新北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭建物）之課稅現值為68萬4200元，又系爭房間為系爭建物第

二層，面積為73.41平方公尺，計算系爭建物總面積為250.85平方公尺之比例，實際訴訟標的價額應為20萬227元【 $684200 \text{元} \times 73.41 / 250.85 = 20 \text{萬} 227 \text{元}$ 】，併計起訴前相當於租金之不當得利及違約金，總訴訟標的價額應為26萬7427元，應徵第一審裁判費為3710元，爰依法提起抗告等語。

二、相對人經本院函詢，然均未表示意見。

三、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分別定有明文。且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111年度台抗字第913號裁定參照）。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當。倘系爭建物無交易價額，即應以原告就訴訟標的所有之利益為準（最高法院100年度台抗字第866號）。而現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準（最高法院107年度台抗字第261號）。

四、經查：

（一）、本件抗告人起訴請求：(1)相對人蕭國偉應將系爭房間騰空遷讓返還抗告人；(2)相對人蕭國偉、李麗珍應自114年4月28日起至遷出返還系爭房間之日止，按月連帶給付抗告人1萬1200元；(3)相對人蕭國偉、李麗珍自114年4月28日起至遷出返還系爭房間之日止，按月連帶給付抗告人5萬6000元。是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準，

01 先予敘明。

02 (二)、查，原裁定雖按土地法第97條第1項規定，以系爭房間約定  
03 每月租金1萬1200元予以反推系爭房間價額為134萬4000元，  
04 作為系爭房間價值，然抗告人僅起訴請求相對人蕭國偉遷讓  
05 返還系爭房間，並未包含坐落土地部分，自難以土地法第97  
06 條第1項所定土地及建築物合計之價值為基準，是原裁定所  
07 採估算系爭房間價值方法，即未可採，無從作為核定系爭房  
08 間價值之基準，抗告人主張核定金額有誤，尚非毫無可採。

09 (三)、又抗告人以系爭房間所在之房屋課稅現值為68萬4200元，計  
10 算抗告人所在系爭房間之樓層面積比例，主張系爭房間之交  
11 易價額為20萬227元，固有提出系爭房間所在之房屋稅繳納  
12 證明為憑。然參諸前開說明，房屋課稅現值僅係稅捐機關課  
13 徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當，抗告人逕以此  
14 計算系爭房間價值，亦非可採。反觀鄰近區域之實價登錄價  
15 格，乃實際交易市價，應更趨於實際房屋價值，自應以此計  
16 算系爭房間之交易價值。而參以本院依職權查詢系爭建物附  
17 近市價，114年1至114年4月間交易之平均單價約為每平方公  
18 尺7萬9267元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資  
19 料附卷可稽，故本件起訴時系爭房間所在房屋之房地交易價  
20 格約為1988萬4127元【 $250.85\text{m}^2 \times 79267\text{元}/\text{m}^2 = 1988\text{萬}4127$   
21 元，小數點以下四捨五入（下同）】；又上開交易價額未區  
22 分土地及房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折  
23 舊，自應依適當方法換算土地及房屋各自之交易價格，參酌  
24 財政部訂定發布之「113年度個人出售房屋之財產交易所得  
25 計算規定」第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總  
26 成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評  
27 定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，即應以系爭房屋評  
28 定現值占系爭土地公告現值及系爭房屋評定現值總額之比例  
29 後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋  
30 起訴時之交易價額。查系爭房間所在土地之新北市○○區○  
31 ○段000地號土地114年公告現值為每平方公尺4萬8800元，

則系爭房間所在土地於114年之公告現值為358萬2408元【 $73.41\text{m}^2 \times 48800\text{元}/\text{m}^2 = 358\text{萬}2408\text{元}$ 】，而系爭建物起訴時之評定現值為68萬4200元，故系爭房間所在房屋價額占系爭房地總價額比例約為16%【 $684200\text{元} \div (684200\text{元} + 00000000\text{元}) = 0.16$ ，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房間所在房屋於起訴時之交易價額為318萬1460元【 $000000000\text{元} \times 16\% = 318\text{萬}1460\text{元}$ 】，又審酌系爭房間與系爭建物之占比後，系爭房間之交易價額應為93萬1038元【 $00000000\text{元} \times 73.41/250.85 = 93\text{萬}1038\text{元}$ 】（其餘附帶請求相當於租金之不當得利、違約金，不併算其價額）。從而，本件訴訟標的價額應核定為93萬1038元。

五、抗告意旨主張應依系爭房屋之課稅現值核定訴訟標的價額等語，雖無可採，然原裁定關於本件訴訟標的價額之核定既有不當，仍應認其就核定訴訟標的價額部分之抗告為有理由，爰由本院將原裁定該部分予以廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第二項所示。又原裁定關於訴訟標的價額部分之裁定既經廢棄，則命補繳裁判費部分即失所附麗，依民事訴訟法第77條之1第4項後段規定，併予廢棄，並應由原法院另為適法處理。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 21 日  
民事第三庭審判長法官 賴彥魁

法 官 陳昱翔

法 官 吳逸儒

以上正本係照原本作成

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日  
02 書記官 王顥儒