

臺灣士林地方法院民事裁定

115年度簡抗字第10號

抗 告 人 楊裕盛

相 對 人 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，抗告人對於民國115年2月5日本院士林簡易庭114年度士簡字第757號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的之價額核定為新臺幣859,441元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

- 一、按對訴訟標的價額核定之裁定得為抗告；抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第77條之1第4項定有明文。本件抗告人對本院士林簡易庭於民國115年2月5日114年度士簡字第757號裁定（下稱原裁定）核定訴訟標的價額部分提起抗告，本院於115年5月7日通知相對人表示意見，並經相對人於同年月21日具狀到院（見本院卷第26至31頁），已賦予當事人陳述意見之機會，合先敘明。
- 二、相對人以抗告人為被告，請求返還租賃房屋，本院士林簡易庭於114年11月14日以114年度士簡字第757號判決（下稱第一審判決）相對人勝訴，抗告人不服而提起上訴，經原法院以原裁定核定訴訟標的價額為新臺幣（下同）681,300元，應徵第二審裁判費13,755元，命抗告人於裁定送達後5日內繳納。抗告人不服，提起本件抗告。抗告意旨略以：相對人

01 於第一審審理時未曾提出請求之依據，包含積欠租金金額、
02 違約金的內容，抗告人完全無從得知。依第一審判決所示，
03 抗告人係應給付各期積欠租金15,000元及自114年3月29日起
04 按週年利率5%計算之利息，則計算自113年8月31日起至115
05 年7月31日止，積欠2年租金及利息亦僅378,000元，原裁定
06 核定之訴訟標的金額681,300元，若其中違約金數額高達30
07 萬元，則租賃契約內容有違公平原則，應重新審視訴訟標的
08 價額之公平性，請求廢棄原裁定等語。

09 三、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
10 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
11 所有之利益為準。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算
12 之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標
13 的價額，應依其中價額最高者定之。以一訴附帶請求其起訴
14 後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。計
15 算上訴利益，準用關於計算訴訟標的價額之規定。民事訴訟
16 法第77條之1第1項、第2項、第77條之2、第466條第4項分別
17 定有明文。而以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或
18 費用，其附帶請求於起訴前所生部分，數額已可確定，應合
19 併計算其價額。至於起訴後所生者，因於起訴時尚無從確定
20 其數額，不予併算（112年11月29日修正公布、同年12月1日
21 施行之民事訴訟法第77條之2立法理由參照）。次按以租賃
22 關係已經終止為原因，請求遷讓租賃房屋之訴，係以租賃房
23 屋返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟
24 標的價額，應以起訴時租賃房屋之交易價額為準（最高法院
25 113年度台抗字第67號裁定意旨參照）。又依民法第455條之
26 規定請求返還租賃物，與依租賃契約之約定請求返還積欠租
27 金，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關
28 係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之
29 訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號
30 裁定意旨參照）。

31 四、經查：

01 (一)、抗告人與相對人於112年8月28日簽立社會住宅轉租契約書
02 (下稱系爭租約)，向相對人承租門牌號碼新北市○○區
03 ○○路0段000巷00號9樓房屋(下稱系爭房屋)，租賃期
04 間自112年8月31日至113年8月30日止。惟抗告人積欠1個
05 月租金且於租期屆滿後仍未返還系爭房屋，故相對人依民
06 法第455條前段規定及系爭租約第14條第1項約定，請求抗
07 告人返還系爭房屋；依民法第439條前段規定及系爭租約
08 第3條前段約定，請求抗告人給付積欠租金15,000元本
09 息；依系爭租約第14條第3項約定，請求抗告人按月給付
10 相當月租金額之不當得利及相當月租金額計算之違約金共
11 3萬元本息。第一審判決為相對人全部勝訴之判決，其主
12 文為：1. 抗告人應將系爭房屋騰空返還相對人。2. 抗告人
13 應給付相對人15,000元，及自114年3月29日起至清償日
14 止，按週年利率5%計算之利息。3. 抗告人應自113年8月31
15 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相對人3萬元，及
16 自各期應給付日之翌日(即第一期自113年9月1日、第二
17 期自113年10月1日、第三期自113年11月1日，以此類推)
18 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 (二)、抗告人對第一審判決不服提起上訴，上訴聲明為：1. 原判
20 決廢棄。2. 相對人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回
21 (見原審卷第103頁)，核其上訴利益即為第一審判決主
22 文第1、2、3項所示部分，茲就訴訟標的價額之核定說明
23 如下：

- 24 1. 第一審判決主文第1項部分，訴訟標的價額應以起訴時系
25 爭房屋之交易價值計算，而系爭房屋課稅現值為681,300
26 元，有113年度房屋稅繳款書可憑(見原審卷第16頁)，
27 故此部分訴訟標的價額應為681,300元。
- 28 2. 第一審判決主文第2項部分，訴訟標的金額為15,000元，
29 依上開說明，此部分與主文第1項無主從關係，應合併計
30 算其價額，至於起訴後利息部分，依上開規定，不併算其
31 價額。

01 3. 第一審判決主文第3項部分，相對人係於114年2月11日向
02 本院對抗告人提起本件返還租賃房屋訴訟，有民事起訴狀
03 上本院收文章可稽（見原審卷第12頁），應適用修正後民
04 事訴訟法第77條之2規定，故相對人附帶請求起訴前（計
05 算至起訴前一日即114年2月10日止）之相當月租金額之不
06 當得利及相當月租金額計算之違約金及遲延利息部分，均
07 應合併計算其價額，此部分訴訟標的價額為163,141元
08 （計算式詳如附表）。

09 4. 綜上，本件抗告人之上訴利益價額為859,441元（計算
10 式： $681,300 + 15,000 + 163,141 = 859,441$ ）。

11 (三)、抗告人固主張計算其所積欠2年租金（113年8月31日到115
12 年7月31日），加計5%利息，僅378,000元。原裁定核定之
13 訴訟標的價額681,300元，若其中違約金數額高達30萬
14 元，實有違公平原則等語。然查，依抗告人不服第一審判
15 決之聲明，其訴訟標的價額之計算應如上所示，抗告人僅
16 以其所積欠之租金作為訴訟標的價額之核定標準，要與前
17 開說明不符，自非可採。

18 五、從而，本件訴訟標的價額應核定為859,441元，原裁定認本
19 件訴訟標的價額為681,300元，自有未洽。再核定訴訟標的
20 之價額，為法院應依職權調查之事項，不受當事人主張之拘
21 束。倘下級法院所核定之訴訟標的之價額有誤，上級法院仍
22 得重新核定，無不利益變更禁止原則之適用（最高法院111
23 年度台抗字第1148號裁判意旨參照）。抗告意旨指摘原裁定
24 關於訴訟標的價額之核定不當，雖無可採，然原裁定關於本
25 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
26 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
27 棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。

28 六、依民事訴訟法第77條之1第4項規定，原法院關於命補繳裁判
29 費部分之裁定，並受抗告法院之裁判。是原裁定關於訴訟標
30 的價額核定部分既經廢棄，其命補繳裁判費部分，亦屬無可
31 維持，應一併廢棄，由原審另為適法之處理，附此敘明。

七、爰裁定如主文。

中華民國 115 年 6 月 15 日
民事第二庭 審判長法官 謝佳純

法官 黃筠雅

法官 林銘宏

以上正本係照原本作成。

本件裁定不得再為抗告。

中華民國 115 年 6 月 15 日
書記官 陳珮勻

附表：（新臺幣/元，小數點以下四捨五入）

編號	類別	計算金額	起算日	終止日（起訴日 前一日）	年息	金額	計算說明
1	不當得利及違約金	30,000	113年8月31日	114年2月10日		161,000	共5月又11日。 $30,000 \times 5 + 30,000 \times 11/30 = 161,000$
2	第一期利息	30,000	113年9月1日	114年2月10日	5%	670	共163日， $30,000 \times 0.05 \times 163/365 = 670$
3	第二期利息	30,000	113年10月1日	114年2月10日	5%	547	共133日， $30,000 \times 0.05 \times 133/365 = 547$
4	第三期利息	30,000	113年11月1日	114年2月10日	5%	419	共102日， $30,000 \times 0.05 \times 102/365 = 419$
5	第四期利息	30,000	113年12月1日	114年2月10日	5%	296	共72日， $30,000 \times 0.05 \times 72/365 = 296$
6	第五期利息	30,000	114年1月1日	114年2月10日	5%	168	共41日， $30,000 \times 0.05 \times 41/365 = 168$
7	第六期利息	30,000	114年2月1日	114年2月10日	5%	41	共10日， $30,000 \times 0.05 \times 10/365 = 41$
合 計						163,141	