

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

110年度抗字第153號

抗 告 人 延信企業有限公司

法定代理人 艾澤沛

相 對 人 生石有限公司

法定代理人 林明霞

上列當事人間拆屋還地事件，抗告人對於臺灣臺中地方法院中華民國110年2月8日108年重訴字第514號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項分別定有明文。所謂上訴利益，係指上訴人於上訴程序所得受之客觀利益，其計算應以上訴聲明範圍內訴訟標的之價額為準。又按土地如無實際交易價額，當事人復未能釋明訴訟標的物之市價，供法院核定訴訟標的之價額，法院得依職權命鑑定訴訟標的物之市價，以為核定訴訟標的價額之依據。然土地公告地價係直轄市及縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，依平均地權條例第15條第3款規定所公告之地價；公告土地現值係直轄市及縣（市）政府依同條例第46條規定每年所公告之土地現值。除在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，公告地價與公告土地現值相同外，其餘年度之公告地價與公告土地現值未盡相同，自非不得以政府機

01 關逐年檢討調整之公告現值為核定訴訟標的價額之參考。於
02 拆屋還地事件之訴訟標的係以土地之價額為準，法院若未命
03 鑑定訴訟標的之價額，自得以原告起訴時為訴訟標的物之土
04 地當期公告現值為交易價額，核定訴訟標的價額（最高法院
05 100年度台抗字第568號裁定意旨參照）。

06 二、抗告意旨略以：相對人起訴主張伊所有建物（下稱系爭建
07 物）占用其所有坐落臺中市○區○○段000地號土地（下稱
08 系爭土地），請求伊拆屋還地，並給付違約金及相當於租金
09 之不當得利。原法院以108年度重訴字第514號判決（下稱原
10 判決）認伊無權占有系爭土地，命伊將占用面積1,094.66m²
11 之系爭建物拆除，騰空土地返還相對人，暨自108年7月26
12 日起至返還系爭土地之日止，按日給付相對人新臺幣（下
13 同）31,969元，並駁回相對人其餘之訴。伊就敗訴部分提起
14 上訴，本件訴訟標的價額自應依系爭建物實際占有面積1,09
15 4.66m²，並以民國108年7月之土地公告地價11,288元/m²計
16 算。原裁定逕依系爭土地登記面積1,679平方公尺，及公告
17 現值75,502元/m²，核算訴訟標的價額為126,767,858元，並
18 徵第二審裁判費1,647,193元，顯係有誤，爰提起本件抗
19 告，求予廢棄原裁定關於訴訟標的價額之核定云云。

20 三、經查：

21 (一)兩造於98年6月16日簽立租約（下稱系爭租約），由抗告人
22 承租相對人所有之系爭土地，用以興建系爭建物，嗣相對人
23 以系爭租約已合法終止為由，主張抗告人無權占有系爭土
24 地，起訴請求抗告人拆除系爭建物，並返還系爭土地，及給
25 付相當租金之不當得利與違約金。原判決命抗告人將系爭建
26 物拆除，及將系爭土地騰空返還相對人，暨自108年7月26日
27 起至返還占用部分系爭土地之日止，按日給付相對人違約金
28 31,969元，並駁回相對人其餘請求。抗告人不服提起上訴，
29 上訴聲明：「一、原判決廢棄。二、被上訴人於原審之訴駁
30 回」，堪認抗告人就原判決其敗訴部分全部上訴。抗告人雖
31 謂：本件係拆屋還地訴訟，應以系爭建物實際占用面積計算

01 訴訟標的價額云云，然系爭租約之租賃標的為系爭土地全
02 部，非僅系爭建物所坐落部分，相對人既以系爭租約已合法
03 終止，抗告人無權占有系爭土地為由，而請求返還土地，返
04 還範圍當為系爭土地全部，而非系爭建物實際坐落部分，且
05 原判決第13頁(七)記載「原告（即相對人，下同）既為系爭土
06 地所有權人，被告（即抗告人，下同）於系爭租約期滿後已
07 無繼續占有使用系爭土地之權限，原告基於所有權請求被告
08 拆遷地上物並返還系爭土地，自屬有據」，故原判決主文第
09 1項「騰空土地返還原告」當指返還系爭土地予相對人，而
10 非返還系爭建物坐落部分之土地。抗告人既對原判決其敗訴
11 部分全部不服而提起上訴，上訴利益應為系爭土地登記面積
12 於起訴時之交易價額，抗告人主張以系爭建物實際占用面積
13 計算訴訟標的價額云云，即非可取。

14 (二)依平均地權條例第46條之規定，「公告土地現值」係每年公
15 告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參
16 考，並為主管機關審核土地移轉現值之依據；而依同條例第
17 16條、第17條之規定，「公告地價」係作為民眾申報地價之
18 參考，政府再依據土地所有權人所申報之地價課徵地價稅，
19 兩者作用不同。本件係拆屋還地訴訟，訴訟標的價額係以系
20 爭土地於起訴時之交易價額為準，若法院未命鑑定訴訟標的
21 之價額，自應以起訴當期系爭土地之公告土地現值較為貼近
22 實際交易價額。抗告人主張以作為申報地價稅依據之公告地
23 價核定訴訟標的價額，自無可採。

24 (三)系爭土地於本件起訴時即108年1月之土地公告現值為75,502
25 元/m²，系爭土地登記面積為1,679m²，有土地第一類登記謄
26 本可稽（原法院卷一第25頁），本件訴訟標的價額核定為12
27 6,767,858元（計算式：75,502×1,679=126,767,858）。
28 至原判決命抗告人給付違約金部分，係屬相對人訴請拆屋還
29 地之附帶請求，不併算此部分價額。從而，原裁定核定本件
30 訴訟標的價額為為126,767,858元，於法並無違誤。抗告意
31 旨猶執前詞指摘原裁定不當，難認有理由，應予駁回。

01 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

02 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日

03 民事第八庭

04 審判長法 官 杭起鶴

05 法 官 吳國聖

06 法 官 黃裕仁

07 正本係照原本作成。

08 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。

09 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀

10 （須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新台幣1000元，

11 同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

12 書記官 王麗珍

13 中 華 民 國 110 年 5 月 19 日