

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度簡抗字第42號

抗 告 人 騰雲有限公司

法定代理人 吳太郎

相 對 人 茱麗亞禮服有限公司

法定代理人 麥燦文

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3日
日本院臺北簡易庭114年度北簡字第5768號裁定提起抗告，本院
裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹仟零伍拾萬伍仟伍佰玖拾元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

□按核定訴訟標的價額之抗告法院為裁定前，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。查本件抗
告人對於本院臺北簡易庭民國114年7月3日所為核定訴訟標的
價額之裁定（下稱原裁定）提起抗告，業以民事抗告狀陳述意
見，本院另於114年9月15日通知相對人應於5日內陳述意見
（本院114年度簡抗字第42號卷〔下稱本院卷〕第25頁），上
開函文於同年月18日送達被告之營業所（本院卷第27頁），是
本院為裁定前已賦予雙方陳述意見之機會，合於上開規定，先
予敘明。

□次按訴訟標的之價額，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項及第2項分別定有

01 明文。次按法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，
02 民事訴訟法第77條之1第3項亦有明定。再按以租賃關係已經終
03 止為原因，請求遷讓租賃房屋之訴，係以租賃房屋返還請求權
04 為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的價額，應以
05 起訴時租賃房屋之交易價額為準（最高法院113年度台抗字第
06 67號裁定意旨參照）。又地政機關就不動產之交易價格已採實
07 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，
08 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
09 準（最高法院110年度台抗字第325號裁定意旨參照）。

10 □本件抗告人於原審起訴主張：抗告人於113年6月1日與相對人
11 簽立租賃契約，約定由抗告人將其所有如附表所示之建物出租
12 予相對人，租期自113年6月1日起至114年3月31日止，租金為
13 每月新臺幣（下同）23萬元（下稱系爭契約），詎料相對人自
14 113年7月起即未依約給付租金，嗣抗告人催告相對人支付租
15 金，惟相對人仍未支付，抗告人已終止系爭契約，其後相對人
16 雖陸續返還系爭契約之租賃物，然目前相對人仍拒不返還門牌
17 號碼臺北市○○區○○○路0段00號地下1樓之房屋及同址地下
18 2樓編號A12之停車位（下分別稱系爭房屋及系爭停車位），爰
19 依民法第455條前段規定提起本件訴訟，並起訴請求相對人應
20 將系爭房屋及系爭停車位騰空遷讓返還予抗告人等語。

21 □抗告意旨略以：原法院以抗告人出租系爭房屋及系爭停車位每
22 月可得租金為23萬元，依土地法第97條規定推算系爭房屋及系
23 爭停車位之價值為2,760萬元，據此核定本件訴訟標的價額為
24 2,760萬元，然系爭契約之租賃標的除系爭房屋及系爭停車位
25 外，尚包括門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓之房
26 屋、同上段36巷2號1樓之房屋及同上段34號地下2樓編號A15之
27 停車位，原法院以系爭契約之租金全額作為計算本件訴訟標的
28 價額之基礎，顯不合理；系爭契約之租賃標的總面積為612.52
29 平方公尺，系爭房屋及系爭停車位之面積則合計為316.17平方
30 公尺，僅占系爭契約租賃標的52%，故若依原法院所採用之計
31 算方式，抗告人出租系爭房屋及系爭停車位每月可得租金應為

11萬9,600元，再依土地法第97條規定推算，系爭房屋及系爭停車位之價值為1,435萬2,000元，應以此金額作為本件訴訟標的價額；系爭房屋之課稅現值經主管機關認定為185萬600元，亦可以此金額作為請求遷讓返還系爭房屋之訴訟標的價額。綜上，原裁定所核定之訴訟標的價額有誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定不利於抗告人部分等語。

□經查：

(一)本件抗告人於原審起訴請求相對人騰空遷讓返還系爭房屋及系爭停車位，是依前揭規定及說明，本件訴訟標的價額即應以系爭房屋及系爭停車位於起訴時即114年5月6日之交易價額定之。關於系爭房屋部分，系爭房屋之總面積為291.04平方公尺，系爭房屋所在大樓則為12層樓鋼筋混凝土造建築，此有系爭房屋之建物所有權狀在卷可稽（本院114年度北簡字第5768號卷〔下稱原審卷〕第21頁），而經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網（下稱實價查詢網），在系爭房屋鄰近區域內、與系爭房屋屋齡接近及建築形態相同之房地於114年6月間之交易價格為每平方公尺26萬元，此有上開頁面查詢結果附卷可參（本院卷第29頁），是依此計算，系爭房屋與所坐落基地於起訴時之客觀交易價格應為7,567萬400元（計算式： $260,000 \times 291.04 = 75,670,400$ ）。又系爭房屋所坐落基地之總面積為700.29平方公尺，其114年度土地公告現值為每平方公尺83萬1,656元，而系爭房屋所對應之應有部分比例則為10萬分之2,417等情，有系爭房屋之建物所有權狀及臺北市政府地政局臺北地政雲網站查詢結果（本院卷第49頁）存卷可憑，稽此核算，系爭房屋對應之坐落基地114年度土地公告現值應為1,407萬6,617元（計算式： $831,656 \times 700.29 \times 2,417 / 100,000 \div 14,076,617$ ，元以下四捨五入），再對照系爭房屋於起訴時之課稅現值為185萬600元，此業據本院核閱抗告人所提臺北市稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書無訛（原審卷第15頁），堪認系爭房屋價額占系爭房屋及其所坐落基地之比例約為12%【計算式： $1,850,600 \div (1,850,600 + 14,076,617) \div 12\%$ ，

小數點第二位以下四捨五入】，故依此計算，系爭房屋於起訴時之交易價格應為908萬448元（計算式： $75,670,400 \times 12\% = 9,080,448$ ）。又關於系爭停車位部分，經本院依職權查詢實價查詢網，位在系爭房屋鄰近區域內、總面積15.87平方公尺之停車位於113年11月間之交易價格為90萬元等節，有上開頁面查詢結果附卷可佐（本院卷第47頁），此金額應可作為認定系爭停車位於本件起訴時交易價格之依據，而系爭停車位之面積為25.13平方公尺等情，業經抗告人自陳在卷（本院卷第12頁），是據此核算，系爭停車位於起訴時之交易價格應為142萬5,142元（計算式： $900,000 \div 15.87 \times 25.13 \div 1,425,142$ ，元以下四捨五入）。從而，本件訴訟標的價額應核定為1,050萬5,590元（計算式： $9,080,448 + 1,425,142 = 10,505,590$ ）。

(二)原裁定計算本件訴訟標的價額時，係以抗告人出租系爭房屋及系爭停車位之租金為基礎，再依據土地法第97條規定推算系爭房屋及系爭停車位於起訴時之交易價值，此計算方式雖非無據，然土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限」，是以房屋每月租金予以反推計算之數額乃房屋及坐落土地之申報總價額，核與房屋之價額有間，且本件訴訟標的為系爭房屋返還請求，亦非租賃權，原裁定據此核算系爭房屋及系爭停車位價額，已有違誤。況系爭契約之租金為每月23萬元，其租賃標的除系爭房屋及系爭停車位外，尚包括門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓之房屋、同上段36巷2號1樓之房屋及同上段34號地下2樓編號A15之停車位，此業據抗告人提出系爭契約為證（原審卷第29頁），是原裁定逕以系爭契約所約定之租金總額23萬元作為計算系爭房屋及系爭停車位交易價格之基礎，顯將高估抗告人出租系爭房屋及系爭停車位之價格，亦有未當。

(三)至抗告人雖主張本件訴訟標的價額可計算系爭房屋及系爭停車位面積占系爭契約全部租賃標的之比例後，乘以系爭契約所約定之租金數額，據此得出抗告人出租系爭房屋及系爭停車位之金額，再使用原審所採用之計算方式核定本件訴訟標的價額等

01 語。然區分所有建築物內之停車位一般僅得供作停車使用，因
02 此衡諸交易常情，停車位之租賃價格通常將較可供人生活起居
03 或營業使用之建物為低，是若逕以上述計算方式計算抗告人出
04 租系爭房屋及系爭停車位之租金，毋寧乃認抗告人出租如附表
05 所示之停車位時，係將停車位每單位之租賃價值，與其他一般
06 可供人居住或商業使用之建物等同視之，如此顯將高估抗告人
07 出租系爭停車位之價格，難謂適當，故抗告人此部分主張，洵
08 非可採。又抗告人雖另主張應以系爭房屋之課稅現值作為請求
09 遷讓返還系爭房屋之訴訟標的價額等語。惟房屋課稅現值僅係
10 稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當，以此
11 作為計算訴訟標的價額之依據並未能如實反映系爭房屋於起訴
12 時之交易價值，故抗告人此部分主張，亦無足取。

13 □綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為1,050萬5,590元，原裁
14 定核定本件訴訟標的價額為2,760萬元，尚有未洽。抗告意旨
15 指摘原裁定關於核定訴訟標的價額部分不當，聲明廢棄，為有
16 理由，應由本院將原裁定此部分廢棄，另行核定本件訴訟標的
17 價額如主文第2項所示。又原裁定關於命補繳裁判費部分之裁
18 定，依民事訴訟法第77條之1第4項規定，並受抗告法院之裁
19 判，是原裁定關於訴訟標的價額部分之裁定既經廢棄，補繳裁
20 判費部分，亦無可維持，應一併廢棄，並應由原法院另為適法
21 處理。

22 □據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
24 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

25 法 官 洪文慧

26 法 官 黃柏家

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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

01 狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。
02 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
03 書記官 黃文誼

04 附表：
05

編號	租賃標的
一	門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓之房屋
二	門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號1樓之房屋
三	門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號地下1樓之房屋
四	門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號地下2樓編號A12及A15之停車位