

臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度北簡字第3652號

抗 告 人 品濬科技有限公司

法定代理人 劉心儀

訴訟代理人 劉品謙

相 對 人 戴慶霖

上列當事人間請求返還房屋等事件，抗告人對於民國一百一十年三月十二日本院臺北簡易庭一一〇年度北簡字第三六五二號民事裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣肆拾萬捌仟捌佰陸拾捌元。

抗告人應於收受本裁定之日起七日內補繳第一審裁判費新臺幣參仟肆佰壹拾元。

抗告費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據；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，民事訴訟法第七十七條之一第一項、第二項、第三項及第七十七條之二第二項分別定有明文。次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（最高法院一〇二年度台抗字第四二九號民事裁定意旨參照）。再按因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已

01 經終止為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權
02 為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，
03 應以房屋之價額為準。末按房屋所有人倘附帶請求給付相當
04 於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院一〇三年
05 度台簡抗字第一九五號裁定意旨、一〇二年度台抗字第四二
06 九號裁定意旨參照）。

07 二、抗告意旨略以：依租賃市場發展及管理條例第六條規定，租
08 金之協商回歸契約自由原則，不適用土地法第九十七條之規
09 定，原裁定卻以土地法第九十七條第一項「城市地方房屋之
10 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為
11 限」核定「臺北市〇〇區〇〇路〇號七樓之四」（下稱系爭
12 房屋）於起訴時之交易價額為新臺幣（下同）一百零二萬
13 元，顯有不當，故提出系爭房屋謄本等資料依法抗告等語。

14 三、經查：(一)抗告人依據租賃物返還請求權等法律關係，請求被
15 告返還系爭房屋並給付租金與相關費用，經核其訴訟標的之
16 價額，揆諸前揭說明，自應以系爭房屋價值總額為準，而不
17 包括土地價值，且附帶請求部分亦不予併算；(二)系爭房屋係
18 於七十年十二月八日建築完成，折舊年數至一百一十年一月
19 十一日起訴時約三十九年，主要建材為鋼筋混凝土造，層數
20 十三層，層次七層，面積二十七點九一平方公尺等情，有抗
21 告人所提出建物登記第二類謄本在卷可憑；(三)本院參酌一百
22 零五年一月二十五日修正公布「臺北市地價調查用建築改良
23 物標準單價表」之鋼筋混凝土造地上樓層數總計十三層建物
24 之房價上下限平均價額為每平方公尺35,300元【計算式：
25 $(41,600 + 29,000) \div 2 = 35,300$ 元/平方公尺】；及依
26 「臺北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率
27 表」所列鋼筋混凝土造之耐用年數為六十年，每年折舊率為
28 百分之一點五，據此可估算系爭房屋價值約為408,868元
29 【計算式： $35,300 \times (1 - 39 \times 1.5\%) \times 27.91 \div 408,868$ ，元
30 以下四捨五入，不含裝潢、設備及土地價格】；(四)抗告意旨
31 指摘原裁定關於訴訟標的價額之核定不當，求予廢棄，為有

理由，爰由本院將原裁定此部分予以廢棄，更為裁定如主文第二項所示；(五)本件訴訟標的價額既重新核定為四十萬八千八百六十八元，應繳第一審裁判費四千四百一十元，扣除抗告人已繳裁判費一千元，尚應補繳三千四百一十元，抗告人應於收受本裁定之日起七日內補繳，逾期未繳，即駁回抗告人之訴，如主文第三項所示。

四、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第四百三十六條之一第三項、第四百九十條第一項、第二百四十九條第一項但書、第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

臺北簡易庭

法 官 文衍正

以上正本係照原本作成

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向本院提出抗告狀；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

書記官 高秋芬