

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第773號

抗 告 人 陳榮裕

上列抗告人因與相對人華泰綢緞有限公司間返還租賃物事件，對於中華民國110年5月11日臺灣臺北地方法院110年度補字第798號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項定有明文。

二、抗告人起訴主張：伊為臺北市○○區○○路000號1至2樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，於民國109年7月20日與相對人簽訂租賃租約（下稱系爭租約）。伊於110年2月17日催告相對人於文到7日繳納積欠租金，逾期即逕為終止租約，詎相對人仍未繳納租金。爰依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求相對人將系爭房屋騰空遷出並回復原狀返還予伊。原審以系爭房屋起訴時之交易價值，核定系爭房屋之交易價額為新臺幣（下同）1,529萬3,000元，並裁定命其補繳裁判費。抗告人不服，對訴訟標的價額之核定部分提起抗告，抗告意旨略以：本件係因租賃權涉訟，應以房屋之課稅現值作為訴訟標的價額之依據。系爭房屋在109年課稅現值為94萬8,100元，故本件訴訟標的價額即為94萬8,100元，原裁定關於訴訟標的價額之核定部分不當，聲明廢棄等語。

三、經查：

（一）抗告人雖主張本件應以109年房屋稅繳納證明書所示之房屋課稅現值核算系爭房屋起訴時之交易價值云云，惟按稅務機

01 關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調
02 查，以核定訴訟標的之價額（最高法院108年度台抗字第149
03 號裁定意旨參照），尚難僅以前開房屋稅繳納證明書即遽認
04 系爭房屋起訴時交易價值為94萬8,100元。抗告人前開主
05 張，自非可採。

06 (二)次查，抗告人起訴時，系爭房屋並未實際交易，亦無估價報
07 告，抗告人復未提出系爭房屋不含其坐落基地之交易價格，
08 是系爭房屋於起訴時並無交易市價或鄰近房屋之實價登錄交
09 易（不含土地）價格可為參考。然審酌現行地政機關就不動
10 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
11 內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作
12 為核定訴訟標的價額之基準。原裁定參酌內政部不動產交易
13 實價查詢服務網交易資料、地籍圖資網路便民服務系統查詢
14 資料及臺北市公告地現值占一般正常交易價格百分比（見原
15 審卷第45至53頁），位於系爭房屋鄰近條件近似不動產扣除
16 土地價格後，交易價格約每平方公尺10萬元，依此交易單價
17 標準，與系爭房屋之1、2層主建物面積合計152.93平方公尺
18 （見原審卷第16頁）相乘，據此計算系爭房屋交易價格為1,
19 529萬3,000元（ $152.93 \times 100,000 = 15,293,000$ ），作為核定
20 抗告人起訴訴訟標的價額之基準，及命其繳納第一審應徵裁
21 判費14萬6,640元，經核並無違誤。

22 (三)抗告意旨執訴訟標的價額應以系爭房屋課稅現值云云，指摘
23 原裁定關於核定訴訟費用價額部分不當，求予廢棄，為無理
24 由，應予駁回。

25 四據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 110 年 8 月 12 日

27 民事第五庭

28 審判長法 官 楊雅清

29 法 官 洪純莉

30 法 官 陳君鳳

31 正本係照原本作成。

01 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
02 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
03 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

04 中 華 民 國 110 年 8 月 12 日

05 書記官 郭姝妤