

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1172號

抗 告 人 裕九國際股份有限公司

法定代理人 林靜華

上列抗告人與相對人冠紘科技有限公司間請求遷讓房屋等事件，  
抗告人對於中華民國111年7月26日臺灣新北地方法院111年度重  
訴字第352號所為裁定提起抗告，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貳仟陸佰貳拾伍萬零玖佰貳拾陸  
元。

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；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77條之1第1項、  
第2項，及第77條之2第2項分別定有明文。另房屋及土地為  
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102年度台抗字第429號  
裁定意旨參照）。

二、經查：

(一)、抗告人主張門牌新北市○○區○○路0段0號3樓房屋（下  
稱系爭房屋）暨坐落之新北市○○區○○段0000地號土地  
（下稱系爭土地，合則稱系爭房地），原為訴外人新鎬建  
設股份有限公司（下稱新鎬公司）所有；新鎬公司與相對  
人於民國109年9月30日簽訂未經公證之房屋租賃契約書，

01 由相對人承租系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分  
02 (含公設273坪)以經營網路咖啡美食館；嗣抗告人先於1  
03 10年11月4日與新鎬公司，後於110年11月30日與訴外人林  
04 長川，及於111年1月7日與訴外人邱江河簽訂不動產買賣  
05 契約書購買系爭房地，並於111年1月25日完成點交，惟相  
06 對人自111年1月26日起仍無權占有系爭房地，爰依民法第  
07 425條第2項、第767條第1項，及第179條規定，起訴請求  
08 相對人應將系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分騰空  
09 遷讓返還抗告人，及相對人應自111年1月26日起至遷讓返  
10 還系爭房屋之日止，按月給付抗告人新臺幣(下同)15萬30  
11 00元(見原法院卷第9頁)。原裁定以本件訴訟標的價額應  
12 以系爭房屋起訴時之交易價值核定之，至於以一訴附帶請  
13 求不當得利部分，不併算其價額；並依職權查詢內政部不  
14 動產交易實價查詢服務網最新鄰近房地交易價格約為每平  
15 方公尺16萬6000元，並以系爭房屋面積1469.44平方公  
16 尺，計算系爭房地之交易價額約2億4392萬7040元；復依  
17 財政部「110年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提  
18 出證明文件之財產交易所得標準」計算，認系爭房屋之評  
19 定現值占系爭房地交易價額之38%即9269萬2275元，而核  
20 定本件訴訟標的價額為9269萬2275元，並命抗告人補繳裁  
21 判費，固非無見。

22 (二)、惟查：

23 1.、本件抗告人於原法院起訴聲明請求：(1)相對人應將系  
24 爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分騰空遷讓返還  
25 抗告人；及(2)相對人應自111年1月26日起至遷讓返還  
26 系爭房屋之日止，按月給付抗告人15萬3000元(見原  
27 法院卷第9頁)，依前開說明，其訴訟標的價額應以  
28 系爭房屋系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分起  
29 訴時之交易價額核定之，至於抗告人附帶請求相當於  
30 租金之不當得利部分，則不併算其價額。

31 2.、觀諸新鎬公司與相對人所簽訂未經公證之房屋租賃契

約書第1條之約定，相對人承租系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分面積含公設為273坪等情，有卷附房屋租賃契約可稽(見原法院卷第23頁)。則抗告人請求相對人騰空遷讓返還系爭房屋之面積僅為273坪，換算為902.48平方公尺( $273 \times 3.3058 = 902.48$ ，小數點以下四捨五入)。原裁定以系爭房屋全部面積1469.44平方公尺核算本件訴訟標的價額，已有違誤。

3.、參以抗告人分別以1億零558萬元、210萬元及480萬元，向新鎬公司、邱江河及林長川購買系爭房地，有卷附不動產買賣契約書可稽(見本院卷第63-67頁)，可知系爭房地起訴時之交易價值為1億1248萬元(計算式： $000000000 + 00000000 + 00000000 = 000000000$ )。復依卷附「110年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」(見原審卷第61頁)，系爭房地位於新北市板橋區，應按房屋評定現值38%計算房屋交易所得，則以此計算，系爭房屋於起訴時之交易價額應為4274萬2400元(計算式： $000000000 \times 38\% = 00000000$ )。

4.、準此，系爭房屋於起訴時之交易價額應為4274萬2400元，而系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分之面積為273坪，折算為902.48平方公尺，並以該部分占系爭房屋總面積1469.44平方公尺之比例計算，則本件抗告人請求相對人騰空返還系爭房屋如民事起訴狀附圖所示A區部分於起訴時之交易價額應為2625萬0926元(計算式： $00000000 \times 902.48 / 1469.44 = 00000000$ )。

5.、從而，本件訴訟標的價額核定為2625萬0926元。原裁定核定訴訟標的價額為9269萬2275元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定關於核定訴訟標的價額部分不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將原裁定此部分予以廢棄，並裁定如主文第2項所示。另原裁定關於核定

01 訴訟標的價額部分既經廢棄，則命補繳裁判費部分，  
02 即失所附麗，應由原法院另為處理。又本件非終局裁  
03 定，自毋庸為抗告費用負擔之諭知，附此敘明。

04 三、據上論結，本件抗告為有理由。爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日  
06 民事第九庭

07 審判長法 官 楊絮雲

08 法 官 陳賢德

09 法 官 郭顏毓

10 正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

14 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

15 書記官 馬佳瑩