臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1408號

抗　告　人　桃園第一廣場大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　邱色

訴訟代理人　劉亭均律師

相　對　人　眾成公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　翁知本

上列當事人間返還租賃物等事件，抗告人對於中華民國111年10月3日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第436號所為裁定關於核定訴訟標的價額部分提起抗告，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。

本件訴訟標的之價額核定為新臺幣陸佰捌拾捌萬捌仟陸佰壹拾玖元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告人之抗告意旨略以：伊於原法院起訴請求相對人遷讓坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之同段997建號即門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○○○○路○00○00號之地下2層停車場（下稱系爭地下停車場）予伊，但因系爭地下停車場歷年無買賣交易紀錄，從而無法得知系爭地下停車場之交易價額，本件訴訟標的價額不能核定，應適用民事訴訟法第77條之12規定，以新臺幣（下同）165萬元定本件訴訟標的價額。原審竟未估算系爭地下停車場市價，反而以系爭土地之公告現值計算本件訴訟標的價額為37,194萬8,504元（11萬1,654元×3,331.26平方公尺），顯然錯誤且核定過高，爰請求將原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄等語。

二、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；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之，民事訴訟法第77條之1第1至3項、第77條之2第1項本文分別定有明文。又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，應以房屋起訴時之市場交易價額，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號裁定參照）。

三、經查：

㈠、抗告人於民國（下同）110年12月29日在原法院起訴，主張：1.兩造就系爭地下停車場成立租賃契約，原租賃期間為107年4月1日起至110年3月31日止，經兩造合意延長至110年9月30日，現租期屆至，相對人經催告仍拒絕返還系爭地下停車場，爰依上開租賃契約、民法第455條前段、第767條第1項前段規定，聲明請求相對人應將系爭地下停車場全部遷讓返還抗告人。2.兩造另成立桃園第一廣場大樓社區（下稱系爭社區）管理之委任契約，抗告人每月支付服務費31萬元予相對人，委託相對人負責社區管理、保全、帳務及財務等業務，然相對人長期將應支派之保全人員調至他處支援，造成系爭社區發電機電纜遭竊、消防缺失，有不完全給付致生抗告人損害情形，爰依民法第544條、民法第227條第1項、第226條第1項、第232條、第227條第2項規定請求相對人應給付抗告人33萬5,219元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（原審1401號卷第15至21頁）。依前開說明，上開1.之訴訟標的價額應以系爭地下停車場於起訴時之交易價額核定之；上開2.之訴訟標的金額為33萬5,219元，依第77條之2第1項本文前段規定，本件訴訟標的價額應將上開1.之價額與上開2.之金額合併計算。

㈡、系爭地下停車場登記總面積為3,331.26平方公尺（即1,008

坪，小數點後4捨5入，下同），作為平面停車位使用，位於地下2層，其地面上樓層共13層，主要建材為鋼筋混凝土造，於80年3月19日建築完成，距離起訴時之屋齡約30年，此有系爭地下停車場之建物登記謄本、系爭地下停車場彩色照片可稽（本院卷第25至29頁、第76至85頁）。經本院函詢桃園市政府地方稅務局系爭地下停車場111年度評定現值，經該局回復：111年度房屋稅課稅期間為110年7月1日至111年6月30日；111年度評定現值為655萬3,400元（527萬900元+128萬2,500元）等語，有該局112年4月6日桃稅房字第1122002131號函文暨檢附之房屋稅籍資料可稽(本院卷第115至121頁)。又審酌房屋稅條例第10條第1項、第11條規定主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定：1.各種建造材料所建房屋、區分種類及等級，2.各類房屋之耐用年數及折舊標準，3.房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。該房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。依桃園市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第4點，房屋現值之核計，以「桃園市房屋標準單價表」、「桃園市特殊構造物房屋現值評價方式」、「桃園市房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整率表」及本要點為依據。依前開規定，可知課徵房屋稅之房屋現值，乃由不動產評價委員依據房屋本身之建築條件、折舊情形，及房屋坐落位置、商業交通發展情形、市場供求概況等事項為評定，是房屋之評定現值自可作為計算房屋客觀交易價值之依據。

㈢、抗告人雖陳報系爭地下停車位共計71格平面車位，單一車位暨基地之交易價格應以59萬元計算等語，並提出桃園市○○區○○街00號不動產之實價登錄資料以佐（本院卷第73至74頁）。然查，上開實價登錄資料之交易時點為111年4月、8

月、9月，與本件起訴時間（110年12月29日）已相隔數月。且本院依職權查詢同為地下2層，其地面上樓層共13層，主要建材為鋼筋混凝土造，建物屋齡約為29年，亦坐落於中山東路與系爭地下停車場相鄰之平面停車場暨其基地，於本件起訴時間僅差距2天之110年12月31日之單一車位暨基地交易價格為67萬5,000元（135萬元÷2車位），即每坪單價為6萬6,502元（135萬元÷20.30坪），此有內政部不動產交易實價查詢服務網資料可稽（本院卷第123至125頁），顯高於抗告人前述車位單價甚多，是抗告人前開主張之市價基準，已難採認。況且，縱使以上開較高之每坪單價6萬6,502元，推估系爭地下停車場暨基地總價6,703萬4,016元（6萬6,502元×1,008坪），再佐以系爭地下停車場現值佔整體房地現值總額之比例（即系爭地下停車場111年評定現值/〈系爭土地111年度1月公告現值總額+系爭地下停車場評定現值〉，原審1192號卷第10頁），推估系爭地下停車場於起訴時市價為116萬630元【6,703萬4,016元×655萬3,400元/(11萬1,654元×3,331.26㎡+655萬3,400元）】，然上開市價116萬630元未達系爭地下停車場評定現值655萬3,400元之1/5，顯然無法反映系爭地下停車場真正之市價。從而，揆諸前開㈡說明，本件仍應以系爭地下停車場111年度評定現值655萬3,400元作為起訴時之市價，較為可採。又觀系爭土地之公告現值與系爭地下停車場之評定現值差異甚大，即知二者之市價標準迥異，原法院逕以系爭土地之公告現值乘以系爭地下停車場面積之金額37,194萬8,504元（11萬1,654元×3,331.26㎡），作為系爭地下停車場於起訴時之交易價格，自有未洽。準此，抗告人請求相對人遷讓返還系爭地下停車場之訴之價額應核定為655萬3,400元。

四、綜上，本件訴訟標的價額應核定為688萬8,619元（655萬3,400元+33萬5,219元），原裁定漏未合併計算上開㈡之2.之訴訟標的金額，且逕核定系爭訴訟標的價額為37,194萬8,504元，尚有未合，抗告意旨指摘原裁定關於核定訴訟標的價額

部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定該部分廢棄，另核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則其關於命補繳裁判費之部分，即失所附麗，應由原法院依前開核定之訴訟標的價額另為適法之處理，附此敘明。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　3　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　廖珮伶

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　洪秋帆