臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第106號

抗　告　人　周昶融

上列抗告人與相對人萬科地產開發股份有限公司等間請求點交房屋等事件，抗告人對於中華民國111年12月12日臺灣宜蘭地方法院111年度補字第300號裁定提起抗告，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壹仟肆佰參拾參萬玖仟零捌拾元。

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；又以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。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、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。

二、經查：

㈠、抗告人以其於民國109年8月間與相對人萬科地產開發股份有限公司（下稱萬科公司）簽訂房屋暨土地買賣合約書(下稱系爭買賣契約)，購買坐落宜蘭縣○○市○○段000○000○號建物即門牌宜蘭縣宜蘭市縣○○街000巷0號、7號房屋(所有權均為全部，下稱系爭房屋)，暨坐落同段226地號土地（所有權應有部分各10萬分之6793、10萬分之6699，合計應有部分即為10萬分之1萬3492，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產），系爭買賣契約記載總價為新臺幣(下同)3800萬元，相對人即萬科公司法定代理人高全祿並同意後續會折讓給付400萬元方便裝潢。抗告人嗣依約支付價金，並於110年1月8日登記為系爭不動產所有人，惟萬科公司簽發面額合計400萬元之臺中商業銀行本行支票3張予伊後，卻於票載發票日前辦理掛失止

付，且拒絕辦理系爭不動產之點交事宜，致抗告人每月受有相當於租金之損害13萬6000元，高全祿自應與萬科公司負連帶賠償責任為由，依系爭買賣契約及民法第348條第1項、第28條、公司法第23條第2項規定提起本件請求，並聲明：㈠萬科公司應將系爭不動產點交與抗告人。㈡相對人應自110年1月9日起至完成系爭不動產點交之日止，按月給付抗告人13萬6000元。㈢相對人應連帶給付400萬元，及自110年1月14日起至清償日止按年息百分之5計算之遲延利息(見原法院卷第7頁之民事起訴狀)。原裁定以前開聲明㈠之訴訟標的價額應以系爭不動產起訴時之交易價值即系爭買賣契約價金3800萬元為準，聲明㈡屬損害賠償附帶請求不予併算，再將聲明㈢抗告人請求給付之400萬元部分合併計入，核定本件訴訟標的價額為4200萬元（計算式：3800萬元＋400萬元＝4200萬元），並命抗告人按前開核定結果限期補繳裁判費，固非無見。惟查：

1. 按買賣契約之買受人依約定，聲明請求出賣人將買賣標的物點交予伊執管，其訴訟標的為買賣標的物之交付請求權，單以契約所載買賣標的物之交易價額，尚難推知前開訴訟標的價額，而買受人就此項訴訟標的所有之利益，應係出賣人將占用之買賣標的物交付予買受人所得受之客觀利益（最高法院103年度台抗字第528號裁定意旨參照）。本件抗告人於原法院起訴聲明㈠乃為請求相對人應完成系爭不動產之點交，抗告人就此客觀所得，即為管理、使用、收益系爭不動產之整體利益，此與占有系爭不動產可受利益相當，應得參照相當於租金之收取標準，並配合系爭建物預期後續可使用之年限以為綜合評估。
2. 次按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，為土地法第97條所明定；另依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額部分係指法定地價亦即土地所有權人依法申報之地價而言；又前開規定係為就城市地方建物租用約定之租金限制

其最高額而設，是所謂「年息百分之10為限」，乃指租金之最高限額，非必應照此計算，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情，以為決定。本院審以系爭不動產坐落於宜蘭縣宜蘭市縣政一街，位於宜蘭市中心，確屬城市地方房屋，鄰靠宜蘭縣政府、公園綠地，附近商家林立、生活機能便利等一切情狀（見本院卷第35頁之google地圖），認為占用系爭不動產每年所受利益，應按系爭土地申報地價及系爭房屋課稅現值年息百分之6計算為適當。

3.再者，抗告人為本件起訴繫屬原法院之日為111年11月28日（見原審卷第7頁民事起訴狀上戳章），系爭房屋於起訴時之課稅現值分別為147萬1200元、144萬2600元，系爭土地於起訴時之申報地價則為每平方公尺4880元，各有宜蘭縣政府財政稅務局112年3月21日宜財稅土字第1120055543號、4月14日宜財稅產字第1120057197號函覆說明暨檢附之系爭房屋課稅現值資料在卷足參（見本院卷第25至30頁、第49頁），對照系爭房屋係108年4月22日建成，使用建材為鋼筋混凝土（見本院卷第151、159頁之系爭建物登記謄本），依財政部國稅局公布固定資產耐用年數表所示，第一類、第一項「房屋建築」中「鋼筋混凝土建造住宅用房屋」之耐用年數為50年，自抗告人本件起訴時起算估計尚可使用約46年又5月，雖系爭房屋課稅現值隨其使用將有折舊減損可能，然徵諸土地本具資源有限之特性，所處城市區域透過持續開發勢必日趨繁榮，系爭土地申報地價未來應會穩定上揚可得預期，此觀不動產交易市場長期活絡暢旺，購入持有後交易價值多呈現升漲趨向亦明，是以系爭土地申報地價亦將逐年調升，故於系爭不動產價值計算時，未來房地各別消長狀況可認互抵，不另對整體評估產生影響。準此，抗告人如受系爭不動產點交，於起訴時計算其每年占有系爭不動產可受之客觀利益即為22萬2745元【計算式：(147萬1200元＋144萬2600元)×0.06＋

(4880元x1212.95平方公尺x1萬3492／10萬)x0.06＝22萬2745元，元以下四捨五入】，乘上前開預估在系爭房屋尚可使用之年限期間，抗告人因聲明㈠可受之客觀利益即為1033萬9080元（計算式：22萬2745元x46又5／12年＝1033萬9080元，元以下四捨五入）。

4.就抗告人聲明㈡請求相對人於完成系爭不動產點交前按月給付13萬6000元部分，因屬附帶請求相當於租金之遲延給付損害賠償，無庸併計價額；至聲明㈢抗告人請求相對人給付400萬元款項部分，則屬同一訴訟當中主張之另項標的，而應合併納計其價額。

5.準此，抗告人聲明⑴請求萬科公司應將系爭不動產點交與抗告人部分，其訴訟標的價額應核定為1033萬9080元，加計抗告人聲明⑶請求相對人連帶給付400萬元，則本件訴訟標的價額總計應為1433萬9080元(計算式：1033萬9080元＋400萬元＝1433萬9080元)。

㈡、從而，本件訴訟標的價額應核定為1433萬9080元。原裁定核定訴訟標的價額為4200萬元，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。另原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則命補繳裁判費部分，即失所附麗，附此敘明。

三、據上論結，本件抗告為有理由。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　盧軍傑

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　　4　　月　　27　　日

書記官　李佳姿