

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第13號

抗 告 人

即 相 對 人 仁富管理顧問有限公司

法定代理人 董國華

相 對 人

即 抗 告 人 聯博實業股份有限公司

法定代理人 李崇義

上列當事人間因遷讓房屋等事件，對於中華民國111年11月17日臺灣臺北地方法院110年度訴字第7129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肆仟零柒拾玖萬肆仟伍佰零捌元。

理 由

一、本件抗告意旨略以：

(一)抗告人即相對人仁富管理顧問有限公司（下稱仁富公司）部分：相對人即抗告人聯博實業股份有限公司（下稱聯博公司）起訴請求伊將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予聯博公司，並給付積欠之租金、不當得利及損害賠償。原裁定以系爭房屋同棟大樓之平均交易價格核定返還房屋部分之訴訟標的價額，惟市場交易價格因不動產各項因素有所不同，當無從以其他交易標的為本件交易價額之核定，且依最高法院判例意旨，本件應依租賃權核算標的價額，為此請求廢棄原裁定等語。

(二)聯博公司部分：原審原依系爭房屋之課稅現值核算裁判費，

伊已繳納方進行訴訟，且經原審判命仁富公司負擔訴訟費用，自應向其催繳。爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

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；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項本文、第2項分別定有明文。再按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，不得併算其價額（參照最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨）。所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。又房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當（參照最高法院100年度台抗字第866號裁定意旨）。至於土地之申報地價，為地價稅課徵及城市房屋、土地租金上限之依據（參照平均地權條例第17條及土地法第97條、第105條規定），與土地交易價額並不相當。另地政機關就不動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內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。至土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當。倘原告起訴時訴訟標的之市場實際成交價額，高或低於公告現值，仍應以市場實際交易價額為準。（參照最高法院110年度台抗字第325號裁定意旨）。而以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準；出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額應以該物之價額為準（最高法院73年台

抗字第297號判例要旨參照)。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

三、聯博公司起訴主張仁富公司向其承租系爭房屋，未依約給付租金，經聯博公司終止租約，(1)依民法第767條、第459條規定，請求仁富公司騰空遷讓返還系爭房屋。(2)依兩造間簽立之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）及租賃法律關係，請求仁富公司給付積欠之租金新臺幣（下同）69萬3,187元本息。(3)依民法第179條規定請求自民國111年7月29日起至遷讓返還系爭房屋止，按日給付不當得利9,913元。(4)依系爭租約第6條第5款約定，請求仁富公司賠償2個月免租裝潢期之租金損失59萬4,800元、仲介費14萬8,700元、律師費10萬元，共計84萬3,500元之損害及法定遲延利息。經查：

(一)就(1)聯博公司請求仁富公司遷讓返還系爭房屋部分，聯博公司係以所有權或租賃物返還請求權為其訴訟標的，自非因租賃權涉訟，該訴訟標的價額應以起訴時系爭房屋交易價額定之。至最高法院73年台抗字第297號判例稱應以租賃權為訴訟標價額之核算，係指「承」租人對「出」租人之租賃物「交付」請求權，仁富公司執此主張應以租賃權核算標的價額云云，顯有誤會，尚不足採。又聯博公司雖主張訴訟標的價額應以110年房屋稅繳款書所載課稅現值為據，惟稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，依上開說明，法院仍應依職權而為調查。而查系爭房屋於起訴時並無客觀市場交易價格可為參考，審酌現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。而依本院查詢內政部不動產交易實價登錄資料（見本院卷第21頁），顯示門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號4樓、4樓之1房地，於110年6月間之平均交易單

01 價約為每坪80萬9,000元【計算式： $(847,000\text{元} + 771,000$
02 元) $\div 2 = 809,000\text{元}$ 】，而衡之上開房屋與系爭房屋為同
03 棟、同層之建物，客觀條件相當，且該價格日期距本件於11
04 0年12月1日起訴時僅約半年，其實價登錄之資料應可供作系
05 爭房屋起訴時交易價額之計算基礎，則以系爭房屋權狀登記
06 之坪數165.23坪計算（見原審卷第13頁之房屋租賃契約），
07 系爭房屋及坐落之基地於起訴時市價約為133,671,070元
08 【計算式： $809,000\text{元} \times 165.23\text{坪} = 133,671,070\text{元}$ 】；而以
09 系爭房屋坐落臺北市中山區，主要用途為商業用（見上開實
10 價登錄資料），參以財政部賦稅署「臺北市房屋標準價格及
11 房屋現值評定作業要點」、「110年度個人出售房屋未申報
12 或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」（見本
13 院卷第23-29頁），其房屋評定現值標準約占房地總價4
14 3%，而本院參酌系爭房屋於起訴時屋齡已36年，土地價值
15 比重應予提高，認以房價占房地總價30%計算為相當，是以
16 系爭房屋於起訴時交易價格即為40,101,321元（計算式： 13
17 $3,671,070\text{元} \times 0.3 = 40,101,321\text{元}$ ）。

18 (二)就(2)聯博公司另依系爭租約之約定，請求相對人給付終止前
19 之欠租69萬3,187元部分，與其以租約終止後之租賃物返還
20 請求權或所有權，請求返還系爭房屋，訴訟標的並不相同，
21 亦無先後主從之分，勝敗又非必屬一致，自非屬返還房屋之
22 附帶請求，自應併算其價額。

23 (三)就(3)、(4)之部分：聯博公司主張仁富公司於租約終止後繼續
24 佔有系爭房屋，請求自111年7月29日起至遷讓返還系爭房屋
25 止，按日給付不當得利9,913元及法定遲延利息，並請求損
26 害賠償共84萬3,500元之部分，係以一訴附帶請求孳息、損
27 害賠償、違約金或費用，依民事訴訟法第77條之2第2項規
28 定，不併算其價額。

29 (四)從而，本件訴訟標的價額核定為40,794,508元【計算式： 4
30 $0,101,321\text{元} + 693,187\text{元} = 40,794,508\text{元}$ 】。

31 四、從而，本件訴訟標的價額應核定為40,794,508元，原裁定核

01 定本件訴訟標的價額為40,779,637元，尚有未洽。抗告意旨
02 雖未指摘及此，惟訴訟標的價額應由法院依職權核定，不受
03 當事人主張拘束，原裁定就訴訟標的價額之核定既有不當，
04 仍應認抗告為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，並核定本件
05 訴訟標的價額如主文第2項所示。而原裁定關於核定訴訟標
06 的價額部分既經本院廢棄，則命補繳裁判費部分即失所附
07 麗，應俟本件訴訟標的價額核定確定後，由原法院另為適當
08 之處理，附此敘明。

09 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

10 民事第十一庭

11 審判長法 官 李慈惠

12 法 官 吳燁山

13 法 官 鄭貽馨

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

18 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

19 書記官 郭晉良