

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1562號

抗 告 人 葉庭瑋

上列抗告人與相對人薛楊美燕間債務人異議之訴事件，抗告人對於中華民國112年11月17日臺灣士林地方法院111年度訴字第1177號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣柒拾捌萬壹仟肆佰壹拾柒元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、核定訴訟標的價額之抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，此觀民國112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項規定自明。上開規定所謂應使當事人有陳述意見之機會，包括以書狀陳述其意見在內，不以抗告法院行準備或言詞辯論程序為限。查抗告人向原法院提起請求遷讓房屋事件，經原法院於112年11月17日裁定訴訟標的價額為新臺幣（下同）646萬4,002元，應徵收第一審裁判費6萬5,053元，抗告人不服提起抗告，並於抗告狀中載明抗告之理由，本院於113年1月12日通知相對人於3日內陳述意見，合先敘明。

二、抗告人在原法院提起反訴主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋，含其坐落土地合稱系爭房地）之所有權人，伊將系爭房屋出租予相對人，並簽定租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自110年1月1日起至同年12月31日止，每月租金4萬3,000元。系爭租約第12條第1項、第3項並約定：系爭租約期滿後，非經雙方合意另訂新書面契約，視為不再續租。相對人應於租約期滿或終止時，將系爭房屋遷讓交還伊。如不即時遷讓交還

01 房屋時，伊除得按日向相對人請求未返還租賃房屋期間之相
02 當月租金額外，並得向相對人請求自終止租約或租賃期滿之
03 翌日起至遷讓完竣日止按房租1倍計算之違約金。詎相對人
04 自110年5月起即無故遲延給付租金，迄至同年12月止欠租達
05 29萬8,000元，伊與相對人復於111年2月簽立新租約（下稱
06 系爭新租約），約定每月租金減為3萬5,000元，並於第14條
07 約定：租賃關係消滅時，相對人未返還系爭房屋時，伊應即
08 明示不以不定期限繼續契約，並得向相對人請求未返還租賃
09 房屋期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金。
10 相對人於111年2月起仍未給付租金，伊於同年4月15日催告
11 相對人應於7日內給付積欠租金，若未給付，系爭新租約即
12 終止。相對人於同年月18日收受上開通知，仍未給付租金，
13 系爭新租約已於同年月26日終止。爰依民法第440條第1項、
14 第2項、第455條前段、第767條第1項及系爭租約、系爭新租
15 約之上開約定，請求相對人遷讓返還系爭房屋，並給付110
16 年積欠租金29萬8,000元，暨111年1月未遷讓返還房屋之相
17 當於租金款4萬3,000元及房租1倍計算之違約金4萬3,000
18 元；及111年2月至4月間租金，共計10萬5,000元。另請求相
19 對人應自111年4月26日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給
20 付相當於租金3萬5,000元及相當月租金額1倍計算之違約金3
21 萬5,000元。並聲明：(一)相對人應將系爭房屋騰空遷讓返還
22 抗告人。(二)相對人應給付抗告人48萬9,000元，及自反訴起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
24 (三)相對人應自111年4月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
25 按月給付抗告人7萬元等語〔見原法院111年度訴字第1177號
26 （下稱本案）卷一第374至382頁〕。原裁定以系爭房屋鄰近
27 地區路段、屋齡及建物型態相近之不動產交易單價每平方公
28 尺為21萬0,647元，系爭房屋面積為94.55平方公尺，及其房
29 地比約為3比7而計算，系爭房屋於起訴時之交易價額為597
30 萬5,002元，併計算請求110年租金暨違約金，及111年2至4
31 月租金，共計48萬9,000元，據此核定本件訴訟標的價額為6

46萬4,002元（計算式：597萬5,002元+48萬9,000元=646萬4,002元），抗告人不服提起抗告。

三、抗告意旨略以：系爭房屋價值應以本訴核定系爭房屋價額之標準，即依臺北市政府地政局網站建築物價額試算結果為基準較為妥適，原裁定未考量系爭房屋年代老舊，逕依不動產交易實價查詢系統之市場交易價格核定系爭房屋價額，實與現況不符。倘若應依交易價額作為核算裁判費基準，伊與相對人於109年11月30日簽定不動產買賣契約，約定房屋買賣價金為390萬元，而109年底迄今，房價無劇烈變動，應以該買賣價金作為系爭房屋價額之標準，原裁定計算系爭房屋於起訴時之交易價格為597萬5,002元，顯屬過高，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

四、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項前段，及112年11月29日修正前同法第77條之2第2項分別定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。倘附帶請求相當於租金之不當得利，其附帶請求部分不併算其價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。再所謂起訴時之交易價額，係指起訴時之市價。訴訟標的物如無實際交易

01 價額，當事人復未能釋明其市價，供法院核定訴訟標的之價
02 額，法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，以為
03 核定訴訟標的價額之依據。

04 五、經查：

05 (一)關於聲明第一項部分：

06 1.抗告人依系爭新租約請求返還系爭房屋，係以系爭房屋永久
07 的占有之回復為標的，訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為
08 準。又系爭房屋係於70年2月26日建築完成之5層樓建物，於
09 112年9月6日起訴時屋齡42年，主建物、陽台、露台，面積9
10 4.55平方公尺（主建物79.8平方公尺+陽台5.96平方公尺+露
11 台8.79平方公尺=94.55平方公尺），有建築改良物所有權
12 狀、登記謄本附卷可稽（見本案卷一第90、96頁）。原法院
13 依職權查詢內政部不動產交易實價登錄資料（下稱實價登錄
14 資料，見本案卷二第251至253頁），記載系爭房屋鄰近巷子
15 屋齡54年之公寓，門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷
16 00號2樓，於112年7月15日之交易單價為每平方公尺21萬0,6
17 47元（無車位，下稱297巷房屋），上開交易時間與抗告人1
18 12年9月6日起訴之時間相近，又297巷房屋與系爭房屋為相
19 近建物，均屬無車位、無電梯之公寓，客觀條件相當，其實
20 價登錄資料應可供作系爭房屋起訴時交易價額之計算基礎。
21 抗告意旨雖主張本件應依臺北市政府地政局建築物價額試算
22 結果計算系爭房屋之價額云云。然該建築物價額試算，乃依
23 地價調查估計規則計算建物現值，而依該規則第12條規定，
24 建物現值係以建物重建價格扣除建物累積折舊額，乃依建物
25 構造種類之建物標準單價，並參考建物之樓層高度、層數、
26 材料、用途、設計及建築物設備等酌予增減計算，其簡化之
27 計算公式為【建物現值＝建物單價×〈1-（年折舊率×經歷年
28 數）〉×建物面積】，僅為建物物理上之價值，並未審酌建
29 物坐落之區段地價及市場行情，自難採為計算系爭房屋市價
30 之基礎。抗告人復主張其與相對人於109年11月30日簽定買
31 賣契約，約定抗告人以房地總價1,300萬元向相對人購買系

爭房地，系爭房地交易價值應為1,300萬元云云，惟該買賣契約訂立於109年11月，所約定之價金與系爭房地112年9月起訴時之客觀交易價格應屬有間，本院自應據實價登錄資料推估系爭房地於起訴時之市價為1,991萬6,674元（計算式：210,647元 $\times$ 94.55=19,916,673.85元，元以下四捨五入，以下均同）。

2.又系爭房屋坐落之基地為臺北市○○區○○段0○段000○00000地號土地（面積分別為849、143平方公尺，權利範圍均為3069/98600，下稱系爭土地）（見本案卷一第86至94、104至118頁）。參酌財政部訂定發布之「110年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」第2點第1款前段（見本院卷第57頁），個人出售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入；而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為17萬0,600元，系爭土地公告現值701地號土地為每平方公尺29萬6,007元、701-1地號土地為每平方公尺22萬6,000元（見本院卷第49、51、55頁），故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之比例約為1.90%【計算式：170,600元/（170,600元+296,007元/ $\text{m}^2 \times 849\text{m}^2 \times 3069/98600 + 226,000\text{元}/\text{m}^2 \times 143\text{m}^2 \times 3069/98600$ ）=1.90%】，原法院逕認系爭房屋占系爭房地交易價值之比例為30%，容有所誤。是本件按前述房地比例1.90%計算系爭房屋於起訴時之市場交易價格應為37萬8,417元（計算式：19,916,674 $\times$ 1.90%=378,416.8元）。

(二)關於訴之聲明第二項、第三項部分：

抗告人依前開所有物及租賃物返還請求權，請求相對人返還系爭房屋，另依系爭租約及系爭新租約約定之租金請求權，請求相對人給付110年欠租29萬8,000元，及111年2月至4月欠租10萬5,000元，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求權非返還房屋之附帶請求，應與返還房屋之訴訟標的合併計算價額。從而，本件訴訟標

01 的價額經核為78萬1,417元（計算式：378,417元+298,000元
02 +105,000元=781,417元）。至於抗告人請求相對人給付自1
03 11年1月未遷讓返還房屋之相當於租金4萬3,000元，暨相當
04 租金額1倍計算之違約金4萬3,000元，共8萬6,000元；及111
05 年4月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
06 租金3萬5,000元，及相當租金額計算之違約金3萬5,000元，
07 乃係附帶請求給付相當於租金之不當得利、違約金，依上說
08 明，不得併算其價額，先予敘明。

09 六、抗告意旨認本件系爭房屋價額應依臺北市政府地政局網站建
10 築物價額試算結果計算，雖無可採，然原裁定關於本件訴訟
11 標的價額之核定既有不當，仍應認其就核定訴訟標的價額部
12 分之抗告為有理由。爰由本院將原裁定予以廢棄，並核定本
13 件訴訟標的價額如主文第2所示。又依112年11月29日修正公
14 布之民事訴訟法第77條之1第4項規定，關於原法院命補繳裁
15 判費部分之裁定，並受抗告法院之裁判。是原裁定關於訴訟
16 標的價額部分之裁定既經廢棄，補繳裁判費部分，亦無可維
17 持，應一併廢棄，並應由原法院另為適法處理，附此敘明。

18 七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

20 民事第十三庭

21 審判長法 官 林純如

22 法 官 林于人

23 法 官 江春瑩

24 正本係照原本作成。

25 不得再抗告。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

27 書記官 學妍伶