

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第509號

抗 告 人 鼎淋針織有限公司

法定代理人 林承毅

相 對 人 漢泰針織廠有限公司

法定代理人 吳金珠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於中華民國112年3月21日臺灣新北地方法院111年度訴字第2833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。

本件第二審上訴利益訴訟標的價額應核定為新臺幣伍佰貳拾肆萬零玖佰捌拾陸元。

其餘抗告駁回。

抗告訴訟費用由相對人負擔二分之一，餘由抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人以兩造前就其所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號建物（下稱系爭房屋）訂立不定期租賃契約，約定每月租金為新臺幣（下同）9萬元（下稱系爭租約），詎抗告人自民國（下同）111年2月1日起即未依約給付租金，經其於111年10月14日以鶯歌郵局第200號存證信函通知抗告人於同年月31日終止系爭租約為由，依系爭租約、民法第767條第1項前段、第179條規定，請求抗告人騰空遷讓返還系爭房屋，及給付欠租56萬元本息，並自111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利9萬元（見原法院卷第99、131至133頁）。原法院於112年2月22日以111年度訴字第2833號判決抗告人敗訴，抗告人不服，提起上訴。原法院以：抗告人第二審上訴之訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時之交易價額定之，其餘屬附帶請

01 求，不併算其價額，遂以系爭房屋起訴時之交易價格為468
02 萬986元，核定為本件之訴訟標的價額，並命抗告人限期補
03 繳第二審裁判費7萬1146元。抗告人不服，對之提起抗告。

04 二、抗告意旨略以：相對人未依系爭租約之約定整理及清潔系爭
05 房屋，且系爭房屋之玻璃、圍牆、水塔管線及大門損壞、廁
06 所漏水、門口遭放置垃圾，伊通知相對人修繕及改善，均置
07 之不理，致伊放置於系爭房屋內之原物料及布匹受損，自應
08 由相對人負擔訴訟費用，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等
09 語。

10 三、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
11 起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的
12 所有之利益為準；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約
13 金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、
14 第2項及第77條之2第2項分別定有明文。又房屋及土地為各
15 別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權
16 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
17 價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價
18 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
19 當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429
20 號裁定參照）。土地公告現值，係直轄市及縣（市）政府依
21 平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評
22 估之結果，而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政
23 機關登錄之不動產交易價格。此二者倘與客觀之市場交易價
24 格相當，固均可作為核定訴訟標的價額之參考。惟房屋及其
25 坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易
26 價格若干，應依適當方法為換算（最高法院111年度台抗字
27 第150號裁定意旨參照）。另按對於裁定，得為抗告。但別
28 有不許抗告之規定者，不在此限；訴訟程序進行中所為之裁
29 定，除別有規定外，不得抗告，民事訴訟法第482條、第483
30 條分別定有明文。又提起民事訴訟，應繳納裁判費，此為必
31 須具備之程式，就法院限期命補繳裁判費之裁定，乃訴訟程

01 序進行中所為之裁定，依民事訴訟法第483條規定，不得抗
02 告。對於不得抗告之裁定提起抗告者，依民事訴訟法第495
03 條之1第1項準用同法第444條第1項之規定，應以裁定駁回
04 之。

05 四、經查，抗告人就原法院111年度訴字第2833號所為命其將系
06 爭房屋騰空遷讓返還相對人，並給付積欠租金56萬元，及自
07 111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租
08 金之不當得利9萬元之判決，提起第二審上訴。其次，相對
09 人依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求抗告
10 人騰空遷讓返還系爭房屋，與其依系爭租約法律關係，請求
11 抗告人給付自111年2月1日起至同年10月31日止之系爭租約
12 終止前已發生之欠租56萬元（即：9萬元×9個月〈111年2月1
13 日起至同年10月31日止，共9個月〉－押金25萬元＝56萬
14 元，見原法院卷第131至133頁）間，二者訴訟標的不同，亦
15 非同時存在，且無主從關係，該56萬元租金請求並非返還系
16 爭房屋之附帶請求，應併算其價額（最高法院111年度台抗
17 字第150號裁定意旨參照）。至於相對人請求抗告人自111年
18 11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付9萬元部分，乃
19 係附帶請求給付相當於租金之不當得利，揆諸上開說明，不
20 得併算其價額，先予敘明。

21 五、次查，系爭房屋坐落於新北市○○區○○段000○000地號土
22 地（下分以地號稱之，合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭
23 房地），有系爭房屋之建物登記謄本影本可稽（見原法院卷
24 第103頁），其上記載系爭房屋為2層樓建物，於73年8月14
25 日建築完成，主要建材為鋼筋混凝土造，主要用途為廠房、
26 宿舍、避難室。原法院依職權查詢內政部不動產交易實價查
27 詢服務網資料（見原法院卷第83頁），顯示系爭房地鄰近條件
28 相近之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號房地（3
29 層樓、工業用途、面積2300.46平方公尺，下稱4號房地），
30 於111年7月28日之交易價格為2億4500萬元，換算單價為每
31 平方公尺約10萬7000元（2億4500萬元÷2300.46平方公尺÷1

0萬7000元），與相對人於111年11月9日提起本件訴訟（見原法院卷第9頁）之時間僅相隔約3月，依一般不動產交易實務，4號房地與系爭房地之客觀條件相當，應可供作系爭房地起訴時交易價額之計算基礎。依系爭房屋建物登記謄本所示（見原法院卷第103頁），系爭房屋主建物面積為614.26平方公尺、陽台及平台面積各為38.22平方公尺，合計為690.7平方公尺（614.26平方公尺+38.22平方公尺+38.22平方公尺=690.7平方公尺），依此計算系爭房地於起訴時之市場合理交易價格為7390萬4900元（10萬7000元×690.7平方公尺=7390萬4900元）。再者，系爭房屋於111年之課稅現值為134萬4600元（27萬4100元+74萬4000元+32萬6500元），有111年房屋稅繳款書影本可稽（見原法院卷第23頁）。依系爭土地登記謄本所示（見原法院卷第105、107頁），689、692地號土地面積依序為147.88平方公尺、307.14平方公尺，合計為455.02平方公尺（147.88平方公尺+307.14平方公尺=455.02平方公尺），以111年1月之土地公告現值每平方公尺4萬3700元計算，系爭土地之公告現值合計為1988萬4374元（4萬3700元×455.02平方公尺=1988萬4374元），加計系爭房屋111年課稅現值134萬4600元，合計為2122萬8974元（1988萬4374元+134萬4600元=2122萬8974元）。是依系爭房屋現值134萬4600元佔系爭房地整體現值2122萬8974元之比例計算結果，系爭房屋於起訴時之交易價格應為468萬986元（7390萬4900元×134萬4600元/2122萬8974元=468萬986元，元以下四捨五入）。是以，抗告人第二審上訴之訴訟標的價額應為524萬986元（468萬986元+56萬元=524萬986元）。

六、綜上所述，原裁定核定抗告人第二審上訴之訴訟標的價額為468萬986元，尚有未洽。抗告意旨雖未指摘及此，然訴訟標的價額核定為法院職權，並無不利益變更禁止原則之適用（最高法院111年度台抗字第1121號裁定意旨參照），原裁定上開部分既有可議，仍應認抗告為有理由，爰由本院將原

01 裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄，自為裁定如主文第2
02 項所示。至於原裁定關於命抗告人補繳第二審裁判費部分，
03 核屬訴訟進行中所為之裁定，依民事訴訟法第483條規定，
04 不得抗告。本件抗告人就原裁定命其補繳第二審裁判費部
05 分，提起抗告，自非合法，應予駁回。惟原裁定關於核定訴
06 訟標的價額部分既經廢棄，原裁定據此命抗告人補繳第二審
07 裁判費部分即失所附麗，應由原法院依前開核定之訴訟標的
08 價額另為適法之處理，附此敘明。

09 七、據上論結，本件抗告為一部有理由，一部不合法，爰裁定如
10 主文。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

12 民事第二十四庭

13 審判長法 官 鍾素鳳

14 法 官 楊雅清

15 法 官 陳心婷

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

20 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

21 書記官 黃麒倫