

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第571號

抗 告 人 威登資源回收股份有限公司

指定送達處所：臺中市大甲○○000○
○○

法定代理人 王裕應

抗 告 人 威霆環保再生企業社

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 符陽明

相 對 人 眾詮實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 蔡金田

訴訟代理人 劉崑亮

張嘉容律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，抗告人對於中華民國113年4月25日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第298號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

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。本件抗告人因於民國109年11月19日與相對人間訂定租賃契約，承租相對人所有桃園市蘆竹區海湖東路富海段及海山段之土地及其上廠房，租賃期間為相對人終止租賃契約。相對人為請求抗告人返還出租之房地，提起本件訴訟並獲勝訴判決，抗告人不服提起上訴，經原法院核定訴訟標的價額為新臺幣（下同）1,417萬9,991元，並裁定命補繳上訴

01 裁判費20萬5,176元。抗告人對原法院核定之訴訟標的價額
02 不服，提起抗告。

03 二、經查，相對人就原法院核定上開價額之方法，陳稱：原法院
04 係參考其所陳報建物部分以課稅現值，土地部分是以公告地
05 價（按：實際係公告現值）計算等語（見本院卷第37頁），
06 此參諸原法院核定價額與相對人於113年1月8日陳報狀內，
07 自行計算待請求房地之總價額一致即明（見原法院卷一第
08 428頁）。又相對人係將土地上廠房，依桃園市政府於112年
09 度所估算之價額為據，分別將使用情形分為可做住家使用但
10 「非自住」者，現值為11萬4,940元；非可做住家使用而供
11 「營業」者，現值為620萬2,210元；非可做住家使用而「非
12 住非營」者，現值為1萬9,740元，合計為633萬6,890元
13 （114940+0000000+19740=0000000），作為廠房之市價，
14 有同市府地方稅務局112年度房屋稅繳款書可稽（見原法院
15 卷一第137頁）。待請求返還土地部分，則以同年度抗告人
16 所承租土地富海段每平方公尺公告現值為6,100元；海山段
17 土地公告現值每平方公尺4,900元，並各別以實測使用面積
18 計算，前者租用面積269.92平方公尺；後者1264.61平方公
19 尺，合計為784萬3,101元（6100×269.92 +
20 4900×1264.61=0000000），有地價資料查詢在卷（見原法
21 院卷一第431、433頁）。故請求返還房地總價額為1,417萬
22 9,991元（0000000+0000000=00000000）。依房屋稅條例第
23 10條規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之
24 標準，核計房屋現值」；同條例第11條規定：「房屋標準價
25 格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄
26 市、縣(市)政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區
27 分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、
28 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並
29 比較各該不同地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格
30 部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每三年重行評定一
31 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格」。故房

01 屋現值之核定標準係由各縣市之「不動產評價委員會」，依
02 照房屋的用途、面積、位居地段、折舊率等，訂定出「房屋
03 標準單價」後，再交由各地的稅捐稽徵機關依照「房屋標準
04 單價」，所核算出之價額。又依平均地權條例第46條規定：
05 「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其
06 地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評
07 議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，
08 作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並
09 作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依
10 據」。是土地公告現值是由直轄市或縣（市）政府在過去的一
11 年裡，對於轄區內的土地進行交易的價格、動態等進行調
12 查，並將地價相近的土地歸類為同一區段並繪製區段圖，估
13 計區段地價後，提交地價評議委員會評定，並固定在每年1
14 月1日公布，可資衡量土地交易的價格之計算基準。因此，
15 房屋課稅現值、土地公告現值均可作為法院核定房屋、土地
16 交易價值之參考資料。原裁定參酌相對人之計算價額方式，
17 並據此核定訴訟標的價額，尚無違誤。

18 三、抗告人雖以原法院曾以裁定核定之一審訴訟標的價額僅633
19 萬6,890元，主張：於其上訴時原法院竟核算為1,417萬
20 9,991元，實難苟同云云。經查，原法院固曾於112年7月4日
21 參酌相對人於同年6月12日陳報狀及112年度房屋稅繳款書，
22 僅就土地上廠房裁定核算價額，有該裁定在卷（見原法院卷
23 一第139頁）。然本件租賃範圍除權狀建物面積224.15坪及
24 增建約825.85坪外，尚包含腹地約300坪，共計約1,350坪，
25 有廠房租賃契約可稽（見原審卷一第28頁），可見原法院裁
26 定僅就地上廠房核算建築物部分之價額，尚有缺漏，抗告人
27 執此主張不得併將土地之價額計算在內，已屬未合。嗣抗告
28 人租用之土地經原法院囑地政人員實測並繪製為成果圖後，
29 相對人復主動以公告現值乘算抗告人應返還土地面積，並計
30 算土地價額為784萬3,101元後，自行繳納裁判費差額，有相
31 對人113年1月10日陳報狀及自行收納款項收據足稽（見原法

01 院卷一第427至428頁、原法院卷二第15頁)。原法院未以相
02 對人之核算逾其核定價額，裁定返還相對人，且於原裁定仍
03 按相對人計算方式核定本件訴訟標的價額，可見廠房及土地
04 合計之價額始屬原法院應核定之額數。抗告人徒以原法院最
05 初曾核定廠房之價額，裁定命繳納第一審裁判費用，即謂本
06 件訴訟標的價額應僅限於廠房之價額云云，恣置相對人嗣後
07 補繳差額之事實不論，自不足採。抗告人又以自相對人於
08 112年8月8日表明終止契約之意思表示，其等積欠之租金於
09 扣除押租金後，尚積欠3個半月租金，加上審理期間相對人
10 請求應給付相當於租金損害，共計11個半月之租金額，倘以
11 每月約定之租金額57萬5,000元乘算12個半月，本件訴訟標
12 的價額應僅718萬7,500元，原裁定之核算金額過高云云，執
13 為抗告之理由。惟按以租賃關係已經終止為原因，請求返還
14 租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃
15 權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為
16 準。因此，出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該
17 物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，
18 其價額應以該物之價額為準。本件相對人係以兩造間租賃契
19 約為其合法終止為由，向抗告人請求返還出租之土地及廠
20 房，依上開說明，自應以土地及廠房之價額核算訴訟標的價
21 額，抗告人此部分主張，要為無據。此外，本件尚查無更接
22 近市價之核算訴訟標的價額基準。是抗告人提起本件抗告，
23 自為無理由，應予駁回。

24 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

26 民事第六庭

27 審判長法 官 周美雲

28 法 官 游悅晨

29 法 官 古振暉

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

04 書記官 廖逸柔