

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1216號

抗 告 人 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

送達代收人 劉曉穎

上列抗告人因與相對人吳偉良間遷讓房屋等事件，對於中華民國113年7月5日臺灣新北地方法院113年度補字第1164號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的之價額應核定為新臺幣伍拾貳萬壹仟參佰壹拾玖元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、按訴訟標的價額之核定，得為抗告；抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第77條之1第4項前段定有明文。查本件抗告人對於原裁定核定訴訟標的價額部分提起抗告，並於抗告狀中載明抗告之理由，本院於民國113年11月8日通知相對人陳述意見，相對人則於113年11月19日日提出民事陳報狀到院（見本院卷第37頁至39頁），已賦予雙方陳述意見之機會，合於上揭規定，先予敘明。

二、抗告人在原法院起訴主張：相對人與伊簽立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），由相對人承租門牌號碼新北市○○區○○街00巷00之0號3樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年9月30日起至113年9月29日止，租金每月新臺幣（下同）1萬6,000元，詎相對人自113年2月起即未再給付租金，經抗告人屢次催討，相對人均置之不理，抗告人遂於113年3月18日以存證信函通知將於文到後1個月終止系爭租約，依約應推定於113年3月19日到達相對人，而於113年4月20日發

01 生終止效力。爰依民法第455條、第767條規定，請求相對  
02 人將系爭房屋騰空返還抗告人，另依系爭租約第14條第4項  
03 約定及民法第179條規定，請求相對人自113年4月21日起至  
04 將系爭房屋騰空返還抗告人之日止，按月給付相當於租金之  
05 不當得利及加計相當月租金額1倍之違約金共3萬2,000元。  
06 並聲明：(一)相對人應將系爭房屋騰空返還抗告人。(二)相對人  
07 應自113年4月21日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按  
08 月給付抗告人3萬2,000元，及各期應給付之翌日起至清償日  
09 止，按週年利率5%計算之利息等語（見原法院卷第11至15  
10 頁）。原裁定依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網  
11 之查詢結果，認系爭房屋（含基地）之交易價額以單價每平  
12 方公尺13萬5,385元為適當，依系爭房屋總面積65.1平方公  
13 尺計算房地總價為881萬3,564元，復依財政部「112年度個  
14 人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易  
15 所得標準」，以系爭房屋位在新北市板橋區，房屋評定現值  
16 占房地總價41%，計算系爭房屋之交易價額約為361萬3,561  
17 元，併計算請求起訴前之1月8日期間相當租金之不當得利及  
18 違約金為4萬533元，據此核定本件訴訟標的價額為365萬4,0  
19 94元（計算式：3,613,561元+40,533元=3,654,094元），  
20 應徵第一審裁判費3萬7,234元，抗告人不服提起抗告。

21 三、抗告意旨略以：系爭房屋性質為社會住宅，用途專供出租弱  
22 勢族群及符合一定資格之民眾租賃使用，並非作為一般民間  
23 自由買賣、租賃之用途，具有極大程度之公益性質，並無交  
24 易及市場性，當無所謂起訴時之市場交易價額，自應就抗告  
25 人對系爭房屋所有利益為準，是原裁定按實價交易計算顯係  
26 高估價額，應以系爭房屋課稅現值11萬5,500元作為訴訟標  
27 的價額，業已充分考量系爭房屋本身之特性、價值，退萬步  
28 言，亦應以不得上訴第三審最高利益加10分之1即165萬元或  
29 以土地法第97條第1項租金回推法處理，爰提起抗告，請求  
30 廢棄原裁定等語。

31 四、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以

01 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的  
02 所有之利益為準。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算  
03 之。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或  
04 費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77條之1第1項、第2  
05 項、第77條之2第1項前段，及112年11月29日修正同法第77  
06 條之2第2項分別定有明文。又按房屋及土地為各別之不動  
07 產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋  
08 起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。倘附帶請求相  
09 當於租金之不當得利，其附帶請求起訴後部分不併算其價  
10 額。所謂交易價額，本應以市場交易價格為準。不動產如無  
11 實際交易價額，以原告就訴訟標的所有之利益為準。所謂原  
12 告就訴訟標的所有之利益，係指依原告訴之聲明，如獲勝訴  
13 之判決，原告可能獲得之利益為若干，即核定為其訴訟標的  
14 之價額。法院於核定時，應依職權調查證據，故可命當事人  
15 陳報該房屋價額，提出房屋課稅現值等證明，並可參酌該房  
16 屋位置、面積、結構、新舊、租金（土地法第97條參照）等  
17 資料，作為審核其訴訟標的價額之參考。

## 18 五、經查：

### 19 (一)關於聲明第一項部分：

20 1. 抗告人依民法第455條、第767條規定，請求相對人遷讓返還  
21 系爭房屋，其訴訟標的價額本應以系爭房屋之交易價額為  
22 準。惟觀諸系爭租約內容可知系爭房屋性質為社會住宅，而  
23 依住宅法第3條第2款規定，社會住宅係指由政府興辦或獎勵  
24 民間興辦，專供「出租」之用之住宅及其必要附屬設施，而  
25 系爭房屋係由政府委任為租屋服務事業之抗告人承租民間空  
26 屋，再以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及  
27 就業、就學有居住需求者之住宅，於房屋所有權人與抗告人  
28 簽立包租契約期間，抗告人僅得將房屋作為社會住宅再為轉  
29 租，且縱房屋所有權人將其所有權讓與第三人，依內政部訂  
30 頒之社會住宅包租契約書範本第15條約定，包租契約對於受  
31 讓人仍繼續存在（見本院卷第55頁），即與自由市場得任意

01 出售換取完整交易價值之建物不同，則原裁定未考量系爭房  
02 屋有用途受限之情事，逕依實價登錄網站鄰近房地資料所示  
03 內容，而認系爭房屋之交易價格亦應援引該筆實價查詢資料  
04 為計算，尚非允洽。

05 2.本院審酌依地價調查估計規則第12條規定所計算之建物現  
06 值，係以建物重建價格扣除建物累積折舊額，乃依建物構造  
07 種類之建物標準單價，並參考建物之樓層高度、層數、材  
08 料、用途、設計及建築物設備等酌予增減計算，其簡化計算  
09 公式為【建物現值＝建物單價×〈1-（年折舊率×經歷年  
10 數）〉×建物面積】，純屬建物物理上之價值，毋庸審酌建  
11 物坐落之區段地價及市場行情，以系爭房屋為社會住宅性  
12 質，具公益性，抗告人為管理機關，則依上開規定，計算系  
13 爭房屋興建至今留存之價值，應即足以表彰其對系爭房屋所  
14 有之利益。經查系爭房屋之土地建物查詢資料記載（見本院  
15 卷第23頁），系爭房屋為鋼筋混凝土構造，位於5層之第3  
16 層，建物完成日期為69年1月29日，總面積為65.06平方公  
17 尺，又依新北市地價調查用建築改良物標準單價表顯示總樓  
18 層5層鋼筋混凝土造單價上下限為2萬7,300元至2萬2,500元  
19 間，另依新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年  
20 折舊率表可知鋼筋混凝土造每年折舊率為1.6%（見本院卷第  
21 67頁、69頁），依前開計算公式計算該屋於113年5月抗告人  
22 起訴時之建物現值為47萬9,518元【建物現值479,518元＝建  
23 物單價（27,300+22,500）÷2（單價上下限平均價額計算）×  
24 〈1-（年折舊率1.6%×經歷年數44）〉×建物面積65.06】（元  
25 以下四捨五入，下同）。

26 3.雖抗告人主張系爭房屋應以其課稅現值11萬5,500元作為訴  
27 訟標的價額云云。惟按房屋課稅現值固可作為法院核定房屋  
28 交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基  
29 準，與房屋交易價值未必相當（最高法院100年度台抗字第2  
30 77號裁判意旨參照），是以既有上開客觀之計算公式，自毋  
31 庸以課稅現值作為系爭房屋之訴訟標的價額之認定。且本院

01 已為訴訟標的價額核定，自無抗告人所稱有無法核定情形而  
02 依民事訴訟法第77條之12規定，以同法第466條所定不得上  
03 訴第三審之最高利益加10分之1即165萬元核定之問題。至抗  
04 告人主張以土地法第97條第1項規定計算本件訴訟標的價額  
05 云云，然按出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該  
06 物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，  
07 其價額應以該物之價額為準；此與租賃權行使有別，倘係承  
08 租人本於租賃關係對於出租人請求交付租賃物，則以該物一  
09 時之占有使用為訴訟標的，其價額方以租賃權之價額為準  
10 （最高法院103年度台簡抗字第195號裁定意旨參照），是以  
11 本件抗告人係基於系爭租約終止後之租賃物返還請求權、民  
12 法第767條規定之法律關係請求返還系爭房屋，應依系爭房  
13 屋之價值核定訴訟標的之價額，而非如土地法第97條第1項  
14 規定以租賃權作為核定訴訟標的價額之標準。是抗告人上開  
15 之主張均無理由。

16 (二)關於訴之聲明第二項部分：

17 抗告人以一訴附帶請求相對人依系爭租約第14條第4項約  
18 定、民法第179條規定，自113年4月21日起至將系爭房屋騰  
19 空返還抗告人之日止，按月給付相當於租金之不當得利及加  
20 計相當月租金額1倍之違約金共3萬2,000元暨遲延利息，就  
21 抗告人附帶請求於起訴前所生部分，數額已可確定，應合併  
22 計算其價額。即自113年4月21日起至本件起訴前一日即113  
23 年5月29日止，計39天之期間相當於租金之不當得利及違約  
24 金為4萬1,600元（計算式： $32,000 \text{元} \div 30 \times 39 = 41,600 \text{元}$ ），  
25 暨計算至113年5月29日止之各期遲延利息總額201元（詳如  
26 附表所示），依修正後民事訴訟法第77條之2第1項規定，均  
27 應合併計算訴訟標的價額；至訴之聲明第二項有關自113年5  
28 月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付3萬2,000元暨遲  
29 延利息部分，係以一訴附帶請求其起訴後之損害賠償、違約  
30 金，則不併算其訴訟標的價額。

31 (三)是本件訴訟標的價額核定為52萬1,319元（計算式： $479,518$

01 元+41,600元+201元=521,319元)。

02 六、抗告意旨認本件系爭房屋價額應依課稅現值、或依民事訴訟  
03 法第77條之12規定，以同法第466條所定不得上訴第三審之  
04 最高利益加10分之1即165萬元、或土地法第97條第1項規定  
05 核定之，雖無可採，然原裁定關於本件訴訟標的價額之核定  
06 既有不當，仍應認其就核定訴訟標的價額部分之抗告為有理由。  
07 爰由本院將原裁定予以廢棄，並核定本件訴訟標的價額  
08 如主文第2項所示。又依112年11月29日修正公布之民事訴訟  
09 法第77條之1第4項規定，關於原法院命補繳裁判費部分之裁  
10 定，並受抗告法院之裁判。是原裁定關於訴訟標的價額部分  
11 之裁定既經廢棄，補繳裁判費部分，亦無可維持，應一併廢  
12 棄，並應由原法院另為適法處理。

13 七、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。而此規定，於法院以  
14 裁定終結本案、或與本案無涉之爭點者準用之，民事訴訟法  
15 第78條、第95條定有明文。相對人雖陳述意見稱：抗告人係  
16 就其主張之權益對原裁定之內容有異議，應由抗告人負擔抗  
17 告費用，實屬蓄意嫁禍為相對人，相對人無義務負擔抗告費  
18 用云云，惟本件係由本院以裁定終結抗告人對原裁定訴訟標  
19 的價額核定部分所提抗告，認抗告人之抗告為有理由，而廢  
20 棄原裁定並自為核定訴訟標的價額，並非同法第95條第2項  
21 之無相對人事件，相對人既屬本案抗告事件敗訴之當事人，  
22 即應依民事訴訟法第95條準用同法第78條規定，負擔抗告之  
23 訴訟費用，併此敘明。

24 八、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

26 民事第十七庭

27 審判長法 官 黃雯惠

28 法 官 林佑珊

29 法 官 宋泓璟

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 12 月 31 日

04 書記官 簡素惠

05 附表：（幣別：新臺幣）

編號	類別	計算本金	起算日	終止日	計算基數	年息	給付總額
1	利息	32,000元	113年4月 22日	113年5月 29日	38/366	5%	166元
2	利息	32,000元	113年5月 22日	113年5月 29日	8/366	5%	35元
總 計							201元