

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第670號

抗 告 人 潘 心 瑀

上列抗告人因與全聯實業股份有限公司間請求遷讓房屋等事件，對於中華民國114年3月11日臺灣士林地方法院114年度補字第92號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣貳仟陸佰貳拾萬肆仟肆佰壹拾柒元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

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。關於法院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判。民事訴訟法第77條之1第4項定有明文。抗告人對於原法院114年度補字第92號裁定（下稱原裁定），提起抗告，業經兩造分別陳述意見（見本院卷第17-21、319、331頁），合先敘明。

二、本件抗告人在原法院依民法第767條第1項前段規定，主張其與訴外人創富蹟國際有限公司就附表2各編號所示建物（下合稱系爭建物）之租賃關係業已終止，基於轉租關係承租系爭建物之相對人全聯實業股份有限公司已無承租系爭建物之權利，請求相對人將系爭建物騰空返還予其，並依民法第179條規定請求相對人自民國114年1月1日起按月給付相當於租金不當得利新臺幣（下同）55萬7500元。原裁定核定起訴時訴訟標的價額為7811萬5060元，並命抗告人繳納第一審裁判費71萬7956元。抗告人聲明不服提起抗告，抗告意旨略以：系爭建物位於地下層，價值遠低於地上樓層之建物，原裁定援引臺北市政府地政局網站之建築物價額試算，係以臺北市之地上樓層建物計算新北市之地下層建物價值，且試算係以建物重建價格扣除建物累積折舊額，依建物構造種類之標準

01 單價，參考樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設
02 備酌予增減計算，並未審酌建物坐落之市場行情，尚非妥
03 適。又系爭建物之共有部分即新北市○○區○○段0000○○
04 00○○號建物（下逕稱建號）之實際現況為訴外人好客兄弟股
05 份有限公司（下稱好客公司）承租作為好客健身房營業使
06 用，於計算系爭建物之面積時，應扣除系爭建物共有部分之
07 面積。再系爭建物之房屋稅課稅現值，係由不動產評價委員
08 依據房屋本身之建築條件、折舊情形及房屋坐落位置、商業
09 交通發展情形、市場供求概況等事項為評定，應可作為系爭
10 建物客觀交易價值之依據，爰聲明廢棄原裁定等語。

11 三、相對人陳述意見略以：若系爭建物之鑑定程序為本院所囑
12 託，對該程序沒有異議，並尊重判斷等語；參加人立東興業
13 有限公司陳述意見略以：系爭建物之估價非本院所囑託，抗
14 告人提出估價報告不得作為證據，且該估價亦未參考實價登
15 錄資料，而不具參考性。另本件訴訟標的價額應斟酌包含系
16 爭建物坐落之基地價值，故應以抗告人購入時之交易價額1
17 億元為認定等語。

18 四、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
19 起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的
20 所有之利益為準；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠
21 償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之
22 1第1項、第2項及第77條之2第2項分別定有明文。又房屋及
23 土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有
24 人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之
25 交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地
26 之價額計算在內（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨
27 參照）。

28 五、經查：

29 (一)抗告人依民法第767條第1項前段、第179條規定，起訴請求
30 相對人遷讓返還系爭建物，及自114年1月1日起至返還系爭
31 建物之日止，按月給付抗告人55萬7500元（見原法院卷第13

01 -17頁)，依前開規定及說明，其訴訟標的價額應以起訴時
02 系爭建物之交易價額為準，附帶請求不當得利部分，於起訴
03 日即114年1月12日以後不併算價額，而同年月11日以前請求
04 部分，仍應併算。參加人主張應將系爭建物坐落之基地併算
05 價額等語，核屬無據。

06 (二)抗告人主張系爭建物計算面積範圍應扣除好客公司承租之共
07 用部分9264、9265建號建物範圍等語。查，參以參加人提出
08 與相對人間就系爭建物之不動產租賃契約書（下稱系爭租
09 約，原法院卷第115-125頁），約定租賃標的為系爭建物、
10 建物室內面積約520坪；對照系爭建物（即附表2所示）之主
11 建物及共用部分登記面積合計為2180.91平方公尺（計算
12 式： $1033.66 + 808.26 + 338.99$ ），約為659.73坪（計算
13 式： $2180.91 \times 0.3025 = 659.73$ ，小數點第2位以下四捨五
14 入），足認相對人實際承租系爭建物面積範圍，較登記謄本
15 上載之面積為少；再佐以抗告人提出現場照片、平面圖（本
16 院卷第295-296頁），可見好客公司承租附表1所示建物之範
17 圍，尚包含樓梯間、門廳及通道等共用部分，是抗告人主張
18 系爭建物之部分共用部分為好客公司承租等語，應屬有據。
19 準此，相對人承租系爭建物之面積，應以參加人提出之系爭
20 租約所記載520坪為計算基準。

21 (三)又所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言，稅捐機關
22 之房屋課稅現值、核定金額，難認可適時反應不動產之交易
23 價額，自不得以之為訴訟標的價額計算基礎。抗告人雖提出
24 新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，主張房
25 屋稅係依該評定標準核計房屋現值等語。然查，上開作業要
26 點第2點規定：房屋現值之核計，以「三十層以下房屋構造
27 標準單價表」、「三十一層以上房屋構造標準單價表」、
28 「無地上層之地下建築物標準單價表」、「構造別代號暨折
29 舊率對照表」及「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段
30 等級調整率評定表」為準據（見本院卷第29頁），足見仍係
31 以構造單價、折舊及坐落地段為據，而未採市場交易價格為

01 準，自難認房屋稅所核計之評定現值標準，有充分反應市場
02 交易價額，自不宜以課稅現值作為系爭建物之訴訟標的價額
03 之認定基準。

04 (四)原裁定係依臺北市政府地政局建築物價額試算結果計算系爭
05 建物之價額云云。然該建築物價額試算，乃依地價調查估計
06 規則計算建物現值，而依該規則第12條規定，建物現值係以
07 建物重建價格扣除建物累積折舊額，乃依建物構造種類之建
08 物標準單價，並參考建物之樓層高度、層數、材料、用途、
09 設計及建築物設備等酌予增減計算，其簡化之計算公式為
10 【建物現值＝建物單價×〈1-（年折舊率×經歷年數）〉×建
11 物面積】，僅為建物物理上之價值，並未審酌建物坐落之區
12 段地價及市場行情，亦難採為計算系爭建物市價之基礎。

13 (五)抗告人委託育德兩岸三地不動產估價師事務所謝懷德估價師
14 就系爭建物估定於起訴時之市場交易價值，其估價係綜合系
15 爭建物所在之一般政策、經濟面因素、不動產市場概況、區
16 域因素、個別因素等項目並斟酌系爭建物為新北市都市計畫
17 區內之大樓商業用地下室，採用成本法及收益法之估價原則
18 為評估，認定系爭建物於起訴時之價值，每坪單價為5萬
19 元，依登記面積（含共用部分）計算合計為3303萬2000元，
20 有其提出估價報告書為憑（見外放卷之估價報告書第42
21 頁），本院認上開估價報告考量系爭建物為出租他人營業使
22 用之商用地下室特性，採用成本法與收益法之估價方法，充
23 分反應系爭建物於起訴時之交易價值，應可作為本件訴訟標
24 的價額核定之依據。又相對人承租系爭建物之實際面積為52
25 0坪一節，業經認定如前，依估價每坪單價5萬元計算，抗告
26 人請求相對人返還之系爭建物，訴訟標的價額核定為2600萬
27 元（計算式：520×50000＝00000000）。

28 (六)參加人雖主張前開估價非本院所委託，而不得作為證據等
29 語。查該估價報告書固非本院以鑑定之方式所取得，惟仍可
30 以作為書證之證據方法，並以其記載內容作為證據資料，資
31 以認定系爭建物之交易價值，並非不得作為證據，參加人此

01 部分主張，難認可採。參加人又主張前揭估價報告書未採用
02 實價登錄資料比對，所為估價不可採認等語。然查，系爭建
03 物、附表1所示建物及前開建物坐落之基地新北市○○區○
04 ○段000地號（權利範圍475/10000）前經抗告人於113年5月
05 10日向訴外人洪紹仁以價金1億元買受而取得乙情，有抗告
06 人提出買賣契約為佐（見本院卷第271-272頁），惟該買賣
07 價金之標的並非僅為系爭建物，尚有附表1、2所示建物及前
08 開建物坐落之基地，且參以買賣契約第2條僅就總價款約定
09 為1億元，並未就建物、土地之買賣價金分別予以約明，自
10 無從逕以該交易之價金，作為本件系爭建物價值之認定；況
11 前開估價報告書已說明考量系爭建物為商用地下室之特性，
12 而以成本法及收益法進行交易價值之估定，已說明如前，參
13 加人主張估價報告書未採實價登錄交易資料以比較法進行估
14 定，而不可採認等語，亦屬無據。

15 (七)從而，本件抗告人請求相對人遷讓返還系爭建物部分，訴訟
16 標的價額核定為2600萬元，請求相對人給付不當得利部分，
17 訴訟標的價額核定為20萬4417元（即114年1月1日至起訴前1
18 日之同年月11日，計算式： $557500 \times 11 / 30 = 204417$ ，元以下
19 四捨五入），合計為2620萬4417元（計算式： $00000000 + 20$
20 $4417 = 00000000$ ）。

21 六、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為2620萬4417元，原法
22 院核定為7811萬5060元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定關
23 於訴訟標的價額核定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院
24 予以廢棄，更為裁定如主文第2項所示。又依112年11月29日
25 修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項後段規定，關於原法
26 院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判，是原裁定就
27 核定訴訟標的價額部分既經廢棄，其據以計徵裁判費及諭知
28 如未遵期補正裁判費即駁回起訴部分亦失所附麗而無可維
29 持，應一併廢棄，由原法院俟訴訟標的價額核定之裁定確定
30 後另為適法之處理，併此敘明。

31 七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

02 民事第十四庭

03 審判長法官 李媛媛

04 法官 周珮琦

05 法官 蔡子琪

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

11 書記官 馬佳瑩

12 附表1：新北市○○區○○段0000○○0000○號建物

13

編號	建 號 (新北市 汐止區 智興段)	門 牌 (新北市 汐止區 新台五路1 段)	主建物 面積 (m ²)	共 有 部 分	
				9264建號 面積 (m ²)	9265建號 面積 (m ²)
1	9233	208號 地下一層	30.73	24.13	10.36
2	9234	208之1號 地下一層	61.54	48.27	20.12
3	9235	208之2號 地下一層	61.54	48.27	20.12
4	9236	208之3號 地下一層	62.14	48.71	20.73
5	9237	208之4號 地下一層	31.89	25.01	10.36
6	9238	208之5號 地下一層	8.52	6.69	3.66

(續上頁)

01

7	9239	208之6號 地下一層	45.10	35.32	14.63
8	9240	208之7號 地下一層	37.27	29.18	12.20
9	9241	208之8號 地下一層	10.86	8.56	4.27
10	9242	208之9號 地下一層	18.61	14.59	6.71
合計			368.2	288.73	123.16

02

註：面積部分參卷附所有權狀（本院卷第281-290頁）。

03

附表2：新北市○○區○○段0000○○0000○號建物

04

編號	建號 (新北市 汐止區 智興段)	門牌 (新北市 汐止區 新台五路1 段)	主建物 面積 (m ²)	共有部分	
				9264建號 面積(m ²)	9265建號 面積(m ²)
1	9243	208之10號 地下一層	69.28	54.30	23.17
2	9244	208之11號 地下一層	23.47	18.43	7.92
3	9245	208之12號 地下一層	27.98	21.94	9.14
4	9246	208之13號 地下一層	213.53	167.29	70.72
5	9247	208之14號 地下一層	63.95	50.13	21.34
6	9248	208之15號 地下一層	49.50	38.83	16.46
7	9249	208之16號	92.69	72.62	30.48

(續上頁)

01

		地下一層			
8	9250	208之17號 地下一層	66.53	52.11	21.95
9	9251	208之18號 地下一層	85.21	66.81	28.04
10	9252	208之19號 地下一層	32.74	25.67	10.97
11	9253	208之20號 地下一層	29.78	21.5	9.75
12	9254	208之21號 地下一層	82.27	64.50	27.43
13	9255	208之22號 地下一層	40.95	32.14	13.41
14	9256	208之23號 地下一層	51.95	40.70	17.07
15	9257	208之24號 地下一層	103.83	81.29	31.14
合計			1033.66	808.26	338.99

02 註：面積部分參卷附建物登記謄本（本院卷第224-254頁）。