

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第700號

抗 告 人 美亞鋼管廠股份有限公司

法定代理人 黃春發

相 對 人 劉瑞焚

陳淵明

楊春淋

上列當事人間遷讓房屋等事件，抗告人對於中華民國115年2月12日臺灣士林地方法院114年度重訴字第451號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、按訴訟標的價額之核定，抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，此觀民事訴訟法第77條之1第4項前段規定自明。本件抗告人不服原法院核定訴訟標的價額之裁定提起抗告，業以抗告狀、抗告補充理由狀陳述意見（見本院卷第13至17、43至45頁），相對人劉瑞焚、陳淵明、楊春淋（下分稱其名，合稱相對人）則提出陳述意見狀表示意見（見本院卷第33至38頁），是本件已賦予兩造陳述意見之機會，合於上開規定，先予敘明。

01 二、按「訴訟標的之價額，由法院核定」、「核定訴訟標的之價
02 額，以起訴時之交易價額為準」、「以一訴主張數項標的
03 者，其價額合併計算之」、「以一訴附帶請求其起訴後之孳
04 息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額」，民事訴
05 訟法第77條之1第1項、第2項前段、第77條之2第1項本文、
06 第2項分別定有明文。又房屋及土地為各別之不動產，各得
07 單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之
08 交易價額，核定其訴訟標的之價額（最高法院111年度台抗
09 字第913號民事裁定意旨參照）。所謂交易價額，應以市場
10 交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋
11 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
12 核定。土地公告現值，係直轄市及縣（市）政府依平均地權
13 條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結
14 果；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登
15 錄之不動產交易價格。此二者倘與客觀之市場交易價格相
16 當，固均可作為核定訴訟標的價額之參考。惟房屋及其坐落
17 土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格
18 若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例），而
19 不得逕以不動產之實價登錄價格，減除土地公告現值，即推
20 認為房屋之交易價格。蓋實價登錄價格與土地公告現值之制
21 度目的、衡量因素及基準，皆有不同，無法直接比較計算
22 （最高法院111年度台抗字第150號民事裁定意旨參照）。

23 三、經查：

24 (一)抗告人起訴聲明為：1. 劉瑞焚應自新北市○○區○○段000
25 建號（門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓）房屋遷
26 出，並將上開房屋騰空返還抗告人。2. 劉瑞焚應給付抗告人
27 新臺幣（下同）2萬4146元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
28 清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民國114年10月1日
29 起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付抗告人5284元。
30 3. 陳淵明應自新北市○○區○○段000建號（門牌號碼新北
31 市○○區○○路000號2樓）房屋遷出，並將上開房屋騰空

01 返還抗告人。4. 陳淵明應給付抗告人2萬4176元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應
03 自114年10月1日起至返還第3項所示房屋之日止，按月給付
04 抗告人5290元。5. 楊春淋應自新北市○○區○○段000建號
05 （門牌號碼新北市○○區○○○路000號3樓）房屋遷出，並
06 將上開房屋騰空返還抗告人。6. 楊春淋應給付抗告人2萬558
07 9元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
08 算之利息；並應自114年10月1日起至返還第5項所示房屋之
09 日止，按月給付抗告人5560元（見原法院卷第12至13頁）。
10 則關於聲明第1、3、5項請求遷讓房屋之訴訟標的價額，依
11 前開說明，自應以新北市○○區○○段000、000、000建號
12 房屋（下合稱系爭房屋）於起訴時之交易價額核定之，不應
13 併計系爭房屋所坐落之新北市○○區○○段000地號土地
14 （下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之價額。抗告
15 人主張應以系爭房地之合併價額作為遷讓房屋訴訟標的之價
16 額云云（見本院卷第44、45頁），為不可採。

17 (二)復參酌內政部不動產交易實價登錄查詢資料，與系爭房屋鄰
18 近區域條件相似之房屋及其坐落土地於114年3月28日之交易
19 單價每平方公尺約為21萬3042元（見本院卷第79頁），系爭
20 房屋總面積為257.16平方公尺（計算式： $85.72+85.72+8$
21 $5.72=257.16$ ，見原法院卷第18至22頁），以此計算系爭房
22 地起訴時之交易價額為5478萬5881元（計算式： $213,042\text{元}\times$
23 $257.16\text{m}^2=54,785,881\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）。惟此
24 係系爭房地之合併價額，依前開說明，應依適當比例換算房
25 屋與土地各自之交易價格。經查系爭房屋為61年7、8月間建
26 築完成（見原法院卷第18至22頁），屋齡已逾50年，衡諸常
27 情，其基地價值通常高於房屋價值，再參酌財政部訂定發布
28 之「111年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」第2點
29 第1款前段（見本院卷第83頁），個人出售房屋時，得以房
30 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
31 屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入；應以「系爭房

屋課稅現值」占「系爭房屋課稅現值及系爭土地公告現值總額」之比例，再乘以系爭房地於起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋於起訴時之交易價額。準此，系爭房屋1、2、3樓於起訴時之課稅現值分別為5萬5700元、5萬6500元、9萬3600元（見原法院卷第28至32頁）；系爭土地114年1月公告現值每平方公尺9萬9012元（見原法院卷第24頁），面積121.56平方公尺（見同上頁），共1203萬5899元（計算式：99,012元 $\times$ 121.56m²=12,035,899元）；則系爭房屋占系爭房地總價之比例為1.68%【計算式：（55,700+56,500+93,600）/〔（55,700+56,500+93,600）+12,035,899〕=1.68%】，以此計算系爭房屋於起訴時之交易價值為92萬0403元（計算式：54,785,881 $\times$ 1.68%=920,403），即為聲明第1、3、5項之訴訟標的價額。另土地公告現值較申報地價或公告地價接近市價，故應以土地公告現值為計算土地交易價額之依據，抗告人稱應以申報地價或公告地價計算系爭房屋所占比例云云（見本院卷第15頁），為不足採。

(三)聲明第2、4、6項之訴訟標的價額，為抗告人聲明請求劉瑞焚、陳淵明、楊春淋給付2萬4146元、2萬4176元、2萬5589元及各自給付自114年10月1日起至起訴前一日即114年10月21日（見原法院卷第12頁之收文章）止相當於租金之不當得利，共為8萬4840元【計算式：24,146元+（5,284元 $\times$ 21/31日）+24,176元+（5,290元 $\times$ 21/31日）+25,589元+（5,560元 $\times$ 21/31日）=84,840元】。

(四)綜上，系爭房屋於本案起訴時之價額為92萬0403元，再加計起訴前相當於租金之不當得利8萬4840元，本件訴訟標的價額為100萬5243元（計算式：920,403+84,840=1,005,243），原裁定核定本件訴訟標的價額為100萬5243元，並認抗告人溢繳裁判費12萬4983元，並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

01

民事第十七庭

02

審判長法官 黃雯惠

03

法官 宋泓璟

04

法官 戴嘉慧

05

正本係照原本作成。

06

不得再抗告。

07

中 華 民 國 115 年 7 月 1 日

08

書記官 莊昭樹