

福建高等法院金門分院民事裁定

108年度抗字第2號

抗 告 人 翁 享 男
代 理 人 沈 炎 平 律 師
相 對 人 梁 志 遠

上列當事人間遷讓房屋等事件，抗告人對於中華民國107年12月6日福建金門地方法院107年度補字第105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。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹佰伍拾捌萬貳仟貳佰參拾伍元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：本件係屬遷讓房屋案件，依據現行實務就標的物現值價額之認定，皆係以房屋課稅現值計算，伊業已陳報門牌號碼金門縣○○鄉○○村○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）之民國107年房屋稅繳款書及建物謄本證明之，本件訴訟標的價額應以此核定；再者，房屋登錄之平均實價，受所處地段、裝潢建材、建物構造或出賣人及買受人主觀想法等因素，均將影響房屋之市值，如伊自行搜尋內政部不動產實價登錄網站查詢下堡最近交易皆係新屋，與系爭房屋為10年左右之屋齡已有不同，且交易價額亦皆係在土地及房屋同時出賣情形下為之，與本件實係請求遷讓房屋而僅計算房屋價格顯有不同，自不可以之為類比或參照，除非係經專業不動產估價師就系爭房屋作詳細鑑定，否則以鄰近地段房屋之平均市值核定訴訟標的價額，反不夠客觀真實。復國稅局係我國依職權客觀認定房屋市值並加以課稅之政府機關，其所認定之房屋現值自具有公信力及客觀性。退步言之，縱認房屋課稅現值與市價落差甚大，亦可參考土地公告現值或公告地價，並審酌系爭房屋屋齡、屋況及建材等調整，而非逕以附近登錄平均實價認定之，於此情形下，倘有特殊情況或房

01 屋特殊價值而拉高附近地段之平均實價，反非客觀之標準。
02 為此，本件應以房屋課稅現值核定訴訟標的價額，爰提起抗
03 告，請求為廢棄原裁定等語。

04 二、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
05 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
06 所有之利益為準；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調
07 查證據；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用
08 者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項
09 、第3項及第77條之2第2項分別定有明文。又出租人對於
10 承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為
11 標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額應以該物之價額
12 為準（最高法院103年度台簡抗字第195號民事裁定意旨參
13 照）。且房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標
14 的，故房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應
15 以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併
16 將房屋坐落土地之價額計算在內。而房屋所有人倘附帶請求
17 給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院
18 102年度台抗字第429號民事裁定意旨參照）。且以租賃物
19 之返還為訴訟標的，並附帶請求租金及相當於租金之損害，
20 其附帶主張部分不併算訴訟標的價額（99年度台簡抗字第19
21 號民事裁定意旨參照）。

22 三、經查：

23 (一)本件抗告人於原審起訴主張相對人向伊承租系爭房屋，迄今
24 積欠4個月租金共計新臺幣（下同）6萬元，並依兩造約定
25 租金積欠2期以上，乃依法終止租約，請求相對人應將系爭
26 房屋騰空及遷讓返還予伊，並給付上開租金6萬元及於107
27 年10月17日租約終止後，相當於租金之不當得利1萬5,000
28 元，暨自本件起訴狀繕本送達翌日起至相對人遷讓返還系爭
29 房屋日止，按月以1萬5,000元計算相當於租金之不當得利
30 ，此有民事起訴狀附卷可稽（見原審卷第5至8頁）。則本
31 件抗告人訴請遷讓房屋等事件，揆諸前揭說明，核其訴訟標

01 的之價額，自應以房屋價額而不包括土地價值為準，且不併
02 計附帶請求給付租金及相當於租金之不當得利部分。惟原審
03 逕依查詢之內政部不動產交易實價查詢資料所示，將系爭房
04 屋週邊近期交易之土地及房屋同時買賣之價格，未予以扣除
05 基地部分之交易價額，作為核定本件遷讓返還系爭房屋請求
06 之訴訟標的價額，顯有未合。

07 (二)又抗告人於107年11月21日起訴，有民事起訴狀在卷可佐（
08 見原審卷第5頁）。而系爭房屋係於99年2月5日建造完成
09 ，為鋼筋混凝土造2層樓建築物，總面積為163.64平方公尺
10 ，此亦有建物登記第二類謄本在卷可參（見原審卷第19頁）
11 。依「福建省金門縣地價調查用建築改良物標準單價表」所
12 列鋼骨或鋼筋（預鑄）混凝土造5層樓以下之擬訂單價之平
13 均價額為每平方公尺1萬1,000元（【13,000+9,000】÷
14 2=11,000），另依「福建省金門縣地價調查用建築改良物
15 耐用年數及折舊率表」所列耐用年數為60年，每年折舊率為
16 1.6%，經減除折舊計算後，系爭房屋於107年11月間之單
17 價應為每平方公尺9,669元，有金門縣地政局108年1月21
18 日地價字第1080000586號函存卷可憑（見本院卷第31至33頁
19 ），準此計算，系爭房屋價值應為158萬2,235元（9,669
20 元×163.64平方公尺=1,582,235元，元以下四捨五入），
21 較之系爭房屋課稅現值僅27萬1,600元（見原審卷第17頁）
22 ，應更貼近於市場交易價格而得據為本件核費之參考。而抗
23 告人係以租賃物之返還為本件訴訟標的，並附帶請求積欠之
24 租金及相當於租金之不當得利，依前開說明應以系爭房屋起
25 訴時之交易價額即158萬2,235元定為本件訴訟標的之價額
26 ，且不併計相對人附帶請求給付租金及相當於租金之不當得
27 利部分。是以本件訴訟標的價格應以158萬2,235元核定之
28 ，原裁定認本件訴訟標的價額為1,101萬3,627元，自有未
29 洽，抗告意旨指摘原裁定關於訴訟標的價額之核定不當，求
30 為廢棄，為有理由，應由本院將原裁定該部分予以廢棄，並
31 更為核定本件訴訟標的價額為如主文第2項所示。又原裁定

01 關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，原裁定命補繳裁判費
02 部分，即失所附麗，應由原法院另為處理，附此敘明。

03 四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

04 中 華 民 國 108 年 1 月 24 日

05 民事庭審判長法官 洪曉能

06 法官 許志龍

07 法官 廖立頓

08 正本係照原本作成。

09 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
10 抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀
11 。並繳納再抗告費新臺幣壹仟元。

12 中 華 民 國 108 年 1 月 24 日

13 書記官 李麗鳳