

福建高等法院金門分院民事裁定

109年度抗字第8號

抗 告 人 陳學宏

上列抗告人與相對人許燕國、許志猛間請求遷讓房屋核定訴訟標的價額事件，對於中華民國109年10月6日福建金門地方法院109年度補字第70號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文
原裁定廢棄。

理 由

一、抗告意旨略以：法院核定房屋價額時，應以房屋課稅現值作為客觀之判斷依據，方屬妥適，故實務上多採以稅捐機關評量之房屋課稅現值作為核定房屋本身價值及訴訟標的價額，至於系爭房地作價金額，係契約當事人基於多重因素考量及契約自由原則下所約定之清償債務條件，不足以客觀代表爭房屋本身之真正價值。故本件應以系爭房屋之課稅現值新臺幣（下同）15萬6500元作為訴訟標的價額，並應徵第一審裁判費1660元，方屬妥適。原審依兩造債務清償協議書所示系爭房地作價650萬元，經扣除坐落基地之價值54萬7815元後，核定本件訴訟標的價額為595萬2185元，故應徵收第一審裁判費6萬4元，即有違誤。為此爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、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項前段分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院99年度台抗字第275號裁判要旨參照）。

三、經查，抗告人主張相對人無權占用系爭房屋，依民法第767條規定，請求相對人自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋給抗告人等情，有民事起訴狀、債務清償協議書在卷足憑。依上

開債務清償協議書第四點載明：「門牌號碼金門縣○○鎮○○路○段○○號6樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地持分（下稱系爭土地），作價新台幣650萬元，顯見系爭房屋及其基地之交易總價額為650萬元。參以抗告人與相對人許志猛於106年5月2日簽訂之土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書載明：系爭土地買賣價款為64萬1596元，系爭房屋買賣價款為81萬2096元，由此可知，系爭房屋於上開房屋及土地買賣移轉契約書中之比例為55.86%【計算式： $812,096 \div (812,096 + 641,596) \times 100\% = 55.86\%$ （小數點第三位以下四捨五入）】。準此，系爭房屋之交易價額應為363萬900元（計算式： $6,500,000 \times 55.86\% = 3,630,900$ ）。故原裁定核定訴訟標的價額為595萬2185元，即有未合，抗告意旨指摘原裁定違誤，請求廢棄，為有理由，應由本院將原裁定廢棄，發回原法院另行妥適處理。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰依民事訴訟法第492條前段，裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
民 事 庭 審 判 長 法 官 陳 真 真
法 官 許 志 龍
法 官 張 震

正本係照原本作成。
不得再抗告。

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
書 記 官 李 麗 鳳