

福建高等法院金門分院民事裁定

109年度抗字第9號

抗 告 人 陳 茂 全

上列抗告人因與相對人許燕國間遷讓房屋等事件，對於中華民國109年9月28日福建金門地方法院109年度補字第69號裁定提起抗告，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，至於系爭房地之出租金額，乃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租賃條件，土地價值與房屋本身價值之間不具有直接關聯性，不足以代表房屋本身價值。故本件應以系爭房屋之課稅現值新臺幣(下同)37萬4,600元作為訴訟標的價額，並應徵第一審裁判費4,080元，方屬妥適。原審以土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」及兩造約定每月租金10萬元為據，逆推系爭房屋應有1,200萬元之價值，核定第一審裁判費為11萬7,600元，即有違誤。為此提起抗告，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，本件抗告人起訴主張相對人向其承租坐落金門縣○○鎮○○○路○段○○號1樓房屋(下稱系爭房屋)，因租期於

01 108年10月31日屆滿，然相對人迄未遷離系爭房屋。為此，
02 爰依民法租賃物返還及所有物返還等規定，請求相對人自系
03 爭房屋遷出，並返還系爭房屋給抗告人等情，有民事起訴狀
04 、租賃契約在卷足憑。抗告人於民國104年11月3日將系爭房
05 屋連同坐落之土地○○○鎮○○段○○○○號(權利範圍388/10
06 000)設定最高限額抵押權予訴外人台灣土地銀行股份有限公
07 司，擔保債權總額為1,440萬元乙情，有建物、土地登記第
08 二類謄本附卷足憑(參原法院109年度城司簡調字第56號卷第
09 9至12頁)，顯見系爭房屋及其基地價值應在1,440萬元之上
10 ；再參以卷內所附相對人與訴外人陳再發間債務清償協議書
11 第二點載明：系爭房屋及其基地持分，作價新台幣1,800萬
12 元等語(參原審109年度城司簡調字第56號卷第30頁)，顯見
13 系爭房屋及其基地之交易總價額為1,800萬元甚明。經本院
14 函請抗告人於文到7日內陳報系爭房屋部分之交易價格占前
15 開交易總價之比例，否則將依上開1,800萬元之6成核定系爭
16 房屋之交易價額。該函業於109年12月15日送達，然抗告人
17 至今尚未陳報相關資料供本院參酌，有本院109年12月11日
18 金分院真民字第869號函、送達證書在卷可佐(參本院卷第53
19 、55頁)。準此，爰依上開函示比例及交易總價核定系爭房
20 屋之交易價額為1,080萬元(計算式：1,800萬×0.6=1,080
21 萬)。故原裁定核定訴訟標的價額為1200萬元，即有未合，
22 抗告意旨指摘原裁定違誤，請求廢棄，為有理由，應由本院
23 將原裁定廢棄，發回原法院另行妥適處理。至抗告人另請求
24 相對人給付140萬元之本息部分，應併計裁判費，併此敘明
25 。

26 四、據上論結，本件抗告為有理由，爰依民事訴訟法第492條前
27 段，裁定如主文。

28 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
29 民 事 庭 審 判 長 法 官 陳 真 真
30 法 官 許 志 龍
31 法 官 張 震

01 正本係照原本作成。

02 不得再抗告。

03 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

04 書記官 李麗鳳