臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度簡抗字第1號

抗　告　人　闕麗梅

相　對　人　桂麗瑩黃金有限公司

法定代理人　友野桂佑

上列當事人間請求排除侵害事件，抗告人對於民國107年11月29日本院臺北簡易庭107年度北簡更一字第13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貳拾參萬玖仟玖佰貳拾元。

抗告費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：抗告人起訴主張伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1至4樓房屋共有人之一，相對人係以首飾及貴金屬批發為業之公司，於臺灣共有24家店鋪，其中信義店係無權占有上開房屋1樓（下稱系爭房屋），作為K金回收專門店營業使用，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，訴請相對人自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還予抗告人及其他全體共有人。抗告人並委請安信不動產估價師事務所就系爭房屋之起訴時交易價額為鑑價，作為核定訴訟標的價額之標準，並據此繳納裁判費。原裁定卻逕以系爭房屋之租金作為核定訴訟標的價額之標準，應有違誤，爰依法提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

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，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內（最高法院102年度台抗字第429號裁定參照）。

三、經查，本件抗告人依民法第767條第1項前段、第821條規定請求相對人將系爭房屋遷讓交付予抗告人及其他全體共有人，有民事起訴狀在卷可稽（見本院調補字第328號卷第4頁），依上說明，其訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額為準，而系爭房屋之交易價額經抗告人依本院107年度補字第377號裁定委託安信不動產估價師事務所鑑定為新台幣（下同）239,920元，有該事務所報告書在卷足憑（見該報告書第2頁），則本件訴訟標的價額應核定為239,920元。原裁定固依土地法第97條第1項規定，以系爭房屋推估月租金75,000元反推系爭房屋價額為900萬元。惟按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。原裁定依土地法第97條第1項規定反推系爭房屋價額，係逕以系爭房屋租金75,000元作為土地及房屋申報總價額年息10%，惟系爭房屋係供作店舖營業而非住家使用，本不適用土地法第97條規定（最高法院93年度台上字第1718號判決參照），且原裁定以系爭房屋租金75,000元反推所得為房屋及坐落基地申報總價額，核與本件訴訟標的價額應僅計算系爭房屋價額，不包括坐落基地乙節，亦有未合。抗告意旨就訴訟標的價額核定部分，指摘原裁定不當，求為廢棄，尚非無據，爰由本院將原裁定此部分予以廢棄，另行核定如主文第2項所示。原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則命補繳裁判費部分亦失所附麗，併予敘明。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第492條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　5　　日

民事第六庭　　法　官　張文毓

法　官　石珉千

法　官　杜慧玲

以上正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　陳玉瓊