

臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度簡抗字第43號

抗 告 人 賴炫州

開明建設事業股份有限公司

法定代理人 吳金定

相 對 人 沈盟坤即長久小吃店

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國108年5月24日本院臺北簡易庭108年度北簡字第7305號民事裁定，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參拾伍萬肆仟貳佰陸拾肆元。

抗告費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第3項及第77條之2第2項分別定有明文。又按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號民事裁定意旨參照）。末按因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準。又房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院29年渝上字第935號判例、32年抗字第765號判例意旨、103年度台簡抗字第195號

裁定意旨、102 年度台抗字第 429 號裁定參照）。

二、抗告意旨略以：門牌號碼臺北市○○區○○○路○○巷○○號 1、2 樓房屋（下稱系爭房屋）係於民國 57 年 4 月 24 日所建造完成，屋齡已有 51 年，而屬老舊建物，而須都市更新；故系爭房屋之價值應不高；而抗告人向相對人收取每月租金各新臺幣（下同）22,000 元、43,000 元，祇因系爭房屋係坐落於臺北市○○區○○○段、交通便利，且商業相當繁榮，故商店林立，故承租人應有享該地區特殊利益，故其租金較高。且本件係請求遷讓房屋，並非請求返還土地，自應以「系爭房屋之價額」即為本件訴訟標的之金額，並未包括系爭房屋所坐落土地之價額計算。況按民事訴訟法第 77 條之 9 「因租賃權涉訟其租賃定有期間者，以權利期間之租金總額為準，其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價金為準」規定；若以上開規定計算訴訟標的金額計算，本件係有「1 年之租賃期間」，每月租金各 22,000 元、43,000 元，訴訟標的金額應各 264,000 元、516,000 元，兩者合計 1,032,000 元，而原裁定卻以土地法第 97 條第 1 項「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 10 為限」計算系爭房屋之訴訟標的價額各 2,721,400 元、5,359,000 元，相差即有 10 倍，顯有違誤，原裁定訴訟標的價額顯然偏高；為此提起抗告等語。

三、經查，抗告人依據民法第 455 條第 1 項承租人於租賃關係終止後之租賃物返還請求權、民法第 767 條所有物返還請求權及不當得利之法律關係，起訴為訴之聲明：(一)、相對人應將自坐落臺北市○○區○○段○○段 000 地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○○巷○○號 1、2 樓房屋（即系爭房屋）騰空後遷出並交還予抗告人；(二)、相對人應給付抗告人賴炫州 81,400 元、抗告人開明建設事業股份有限公司（下稱開明公司）199,000 元，及自起訴狀繕本送達相對人翌日起至清償日止，各按年息百分之五計算之利息；相對人應自 108 年 3 月 1 日起，按月給付抗告人賴炫州 22,000 元、抗告人

01 開明公司43,000元，迄至上開房屋遷讓交還原告為止。則本
02 件抗告人請求遷讓房屋等事件，核其訴訟標的之價額，揆諸
03 前揭說明，自應以系爭房屋價值總額為準，而不包括土地價
04 值，且附帶請求給付相當於租金之不當得利部分亦不予併算
05 。故本件就系爭房屋價值計算部分：系爭房屋係於57年4月
06 24日建築完成，折舊年數至108年3月25日起訴時已約達51
07 年，主要結構為加強磚造，每層93.11平方公尺，二層合計
08 面積約186.22平方公尺等情，有建物登記第一類謄本在卷可
09 憑（見本院卷第17頁至第19頁），本院參酌105年1月25日
10 修正公布「臺北市地價調查用建築改良物標準單價表」（見
11 本院卷第27頁）之加強磚造1～5層建物之房價上下限平均
12 價額為每平方公尺23,200元【計算式： $(27,400 + 19,000) \div 2 = 23,200$ 元/平方公尺】；及依「臺北市政府地價調
13 查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」（見本院卷第25
14 頁）所列加強磚造之耐用年數為52年，每年折舊率為百分之
15 1.8，據此可估算系爭房屋建築物價值每層約為177,132元
16 【計算式： $23,200 \times (1 - 51 \times 1.8\%) \times 93.11 = 177,132$
17 2元，元以下四捨五入，不含裝潢、設備及土地價格】，是
18 本件訴訟標的價額自應以系爭房屋起訴時之交易價額為準，
19 核定為354,264元（計算式： $177,132 + 177,132 = 354,264$
20 4元），至訴之聲明第2項附帶請求相對人應給付已到期之
21 租金及其後無權占有使用相當於租金之不當得利，依民事訴
22 訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。抗告意旨指摘
23 原裁定關於訴訟標的價額之核定不當，求予廢棄，為有理由
24 。爰由本院將原裁定此部分予以廢棄，並更為裁定如主文第
25 二項所示。另原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經本院廢
26 棄，則命補繳裁判費部分即失所附麗，併予敘明。

27
28 四、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436條之1
29 第3項、第492條、第95條、第78條，裁定如主文。

30 中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
31 民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 徐 千 惠

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
本裁定不得再抗告。

中 華 民 國 108 年 6 月 28 日

法 官 溫 祖 明
法 官 張 宇 葭
書 記 官 鍾 子 萱