臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度簡抗字第49號

抗　告　人　東元電機股份有限公司

法定代理人　邱純枝

相　對　人　李倫修

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對本院中華民國108年6月12日108年度北補字第955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之部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣貳佰壹拾貳萬伍仟陸佰貳拾元。

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：兩造於民國106年1月1日就高雄市○○區○○○路○號16樓之1、16樓之3、16樓之5房屋（下合稱系爭房屋）訂立房屋租賃契約（下稱系爭契約），系爭租約經抗告人以相對人欠繳租金達2個月以上而合法終止後，相對人仍拒不遷讓，故訴請其遷讓返還系爭房屋，並給付水電管理費新臺幣（下同）75,516元，原審逕以臺北市建物單價核定遷讓返還房屋請求部分之訴訟標的價額，惟系爭房屋位於高雄市，兩直轄市房屋價額有相當差距，故應以107年7月24日高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表為計算標準，計出系爭房屋起訴時現值為2,050,101元，並據此核定遷讓返還房屋部分之訴訟標的價額等語，而聲明：原裁定廢棄。

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。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。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77條之2第1項前段、第2項分有明文。次按請求遷讓房屋之訴，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準（最高法院29年

度上字第935號判決參照）。

三、查系爭房屋均於88年4月1日興建完成，主要結構係鋼骨鋼筋混凝土，有建物登記謄本存卷為證（原審卷第47-53頁），而臺北市、高雄市兩直轄市房屋因都市利用型態、人口數、工商業繁榮程度差異等因素，兩市房屋市價原有相當差距，故抗告人主張應以高雄市房屋標準單價而非以臺北市房價，計算其遷讓返還房屋請求部分之訴訟標的價額，肯屬有據。參酌卷附「高雄市地價查估用建築改良物標準單價表」鋼骨鋼筋混凝土造16至30層建物之標準單價上下限平均價額為每平方公尺28,050元（計算式：（35,100＋21,000）÷2＝28,050元/平方公尺），及依「高雄市耐用年數及折舊率表」所列鋼骨鋼筋混凝土造建物之耐用年數為60年，每年折舊率係1.5%（本院卷第17頁），以系爭房屋108年5月27日起訴時，屋齡約20.08年，計出系爭房屋於起訴時現值約為2,050,104元【計算式：建物單價x（ 1-（年折舊率x經歷年數））x建物面積，即28,050×（ 1-（1.5%× 20.08））x 104.59＝2,050,104，元以下4捨5入】，是抗告人就系爭房屋遷讓返還之利益，應為上開價額2,050,104元，故此部分訴訟標的價額核定為2,050,104元，再依民事訴訟法第77條之2第1項前段規定，加計抗告人水電管理費75,516元之請求，是上述部分之訴訟標的價額應核定為2,125,620元（計算式：2,050,104＋75,516元＝2,125,620）。至抗告人自107年8月7日起至交屋日止按月給付違約金46,000元請求部分，核其性質屬附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額，故本件訴訟標的價額應為2,125,620元，原審就本件訴訟標的價額核定為3,466,479元，尚有未洽，抗告人指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁定，另為裁定如主文第2項所示。而原裁定關於命補繳裁判費部分，依民事訴訟法第483條規定，固屬不得抗告，惟原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則命繳裁判費部分，即失附麗，應由原審另為裁定命抗告人補繳裁判費，附此敘明。

四、結論：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95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第八庭審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　林欣苑

法　官　陳琪媛

以上正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　呂耘萱