臺灣高等法院臺中分院民事裁定

108年度抗字第281號

抗　告　人　陳子瑜
兼　法　定
代　理　人　陳淑娟
抗　告　人　陳博文
　　陳亭盈
　　陳凱惠
相　對　人　加豐紡織品有限公司
法定代理人　王秋文
相　對　人　普盛生物科技有限公司
法定代理人　賴興之

上列當事人間請求遷讓房地等事件，抗告人對於民國108年6月11日臺灣臺中地方法院108年度補字第755號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：抗告人為系爭房屋之所有人兼出租人，於起訴時主張租賃關係消滅，依法請求遷讓房屋，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，不包含土地之標的價額。另抗告人於起訴時主張相對人應返還租金之不當得利，不併算不當得利之價額。本件訴訟標的應僅以房屋之價額為準，不包含土地及積欠租金之價額，故本件訴訟標的價額應為新臺幣（下同）17,553,800元（建物課稅現值），第一審裁判費應為166,528元，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。又以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟

標的價額，應依其中價額最高者定之。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第77條之2第1項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占有人請求遷讓房屋之訴，因我國民事訴訟法就此類訴訟並無明文，自應依民事訴訟法第77條之1第2項「原告經濟利益原則」決之，倘原告請求遷讓房屋之目的，併在於取得房屋及坐落土地之總體使用，自應以房屋及土地起訴時之客觀交易價額，如原告獲勝訴判決所得受之客觀利益認定。以租賃關係終止為原因，請求返還租賃土地、房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以起訴時土地、房屋之交易價額為準。

三、經查：

㈠抗告人係以相對人加豐紡織品有限公司（下稱加豐公司）與抗告人之被繼承人○○○就門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷000弄00號之建物及坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號共5筆土地訂有租賃契約，加豐公司將系爭房地違法轉租相對人普盛生物科技有限公司（下稱普盛公司）。因加豐公司業積欠5個月租金計117萬5000元未繳納，經催繳及終止系爭租賃契約後，依民法第455條前段規定，請求相對人加豐公司及普盛公司騰空返還系爭租賃物。系爭租賃物包含系爭建物及土地5筆，抗告人訴之聲明第壹項將系爭「建物」及「土地」一併列入（見原審卷第12頁反面），其主張系爭建物與系爭5筆土地，均應返還予抗告人，顯然其訴訟標的係各別就系爭建物與土地之使用利益，抗告人訴訟上經濟利益非僅系爭建物，尚及於返還系爭5筆土地之總體使用利益。準此，原審法院以系爭建物及土地之公告現值、課稅現值為核定裁判費之依據，並無不妥。於此情形，抗告人既非單純以系爭建物返還請求權為訴訟標的，其援引最高法院29年度上字第935號判例謂本件訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準云云，因本件抗告人主張返還標的物包括房屋及5筆土地，與判例所指情況不同，已有未合，抗告人前揭主張，

尚非有據，洵無足採。

㈡抗告人另依民法第439條規定及系爭租約約定之租金請求權，訴之聲明第貳項請求相對人加豐公司給付租約終止前已發生之欠租117萬5000元，此與上開訴之聲明第壹項租賃物返還請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還系爭房地之附帶請求，應與返還系爭房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定參照）。

㈢基上，系爭建物課稅現值為17,553,800元，系爭5筆土地公告現值65,034,200元【7700×(1485+3141+1592+27+2201)】，有原法院依職權調閱之房屋稅籍證明及公告土地現值及公告地價等資料在卷可稽（見原審卷第53至55頁），再加上抗告人請求相對人加豐公司給付所積欠租金1,175,000元，原法院核定本件訴訟標的價額為83,763,000元（計算式：17,553,800＋65,034,200＋1,175,000），並以該價額為據，命抗告人限期補繳第一審裁判費749,176元，並無不合。至抗告人於訴之聲明第參、肆項請求相對人給付系爭租賃契約終止後無權占有系爭不動產之受有相當於租金之不當得利部分，乃屬附帶請求給付，不併算其價額（最高法院96年度第4次民事庭會議決議參照），併此敘明。抗告人指稱本件訴訟標的應僅以房屋之價額為準，不包含土地及積欠租金之價額云云，無足可採。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，應依民事訴訟法第495條之1、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳賢慧

法　官　黃綵君

法　官　王重吉

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　林玉惠

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日