臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

109年度抗字第20號

抗　告　人　余麗虹
訴訟代理人　吳明益律師
　　李巧雯律師
相　對　人　許群如

上列當事人間請求返還房屋等事件，抗告人對於中華民國109年5月4日臺灣花蓮地方法院109年度補字第124號所為裁定提起抗告，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。

本件訴訟標的之價額核定為新臺幣捌拾貳萬捌仟柒佰捌拾柒元。

抗告費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：原裁定就抗告人訴請相對人返還門牌號碼花蓮縣○○市○○路○○○號、000號房屋（下稱系爭房屋）部分，以土地法第97條第1項所定之房屋租金最高額限制反推建物價格，核定系爭房屋之訴訟標的價額為新台幣（下同）384萬元（計算式：每月租金32000元x 12個月÷ 10%=0000000元），然系爭房屋為未辦保存登記之建築，課稅現值僅77,400元，自房屋稅起課年月計算，屋齡已逾44年以上，房屋構造為木石磚造、磚石造及加強磚造，依財政部發布之固定資產耐用年數表所載，已逾35年之耐用年數，現僅存殘值，則系爭房屋之訴訟標的價額應以77,400元予以核定，加計抗告人其餘請求之金額後，本件訴訟標的價額應為235,400元，爰提起本件抗告，請求將原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄等語。

二、按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。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。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，為民事訴訟法第77條之1第2項、第77條之2第1、2項所明定。又以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之訴，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，其訴訟標的價額應以起訴時土地或房屋之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標所有之利益為準（最高法院107年台抗字第117號裁定要旨參照）。而租約終止後之租賃物返還請求權，與出租人依約之租金請求權間，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，自無主從關係，該租金請求非返還房屋之附帶請求，應併算其價額（最高法院106年台抗字第1221號裁定意旨參照）。

三、查抗告人於原審主張兩造就系爭房屋訂有租約，每月租金3萬2千元，惟相對人自民國108年11月至109年2月均未支付租金，欠租達12萬8千元，且將營業設備等棄置於系爭房屋，經抗告人催繳卻避不見面，抗告人爰以起訴狀為終止租約之意思表示，依民法第455條規定請求相對人返還系爭房屋，並給付租約終止前已積欠之租金12萬8千元，又依租約第8、9條規定請求相對人給付違約金28萬8千元，另相對人曾向抗告人借貸3萬元未償，依民法借貸之規定一併請求清償。

四、關於訴之聲明第一項抗告人請求返還系爭房屋部分：

抗告人係依民法第455條規定，於原審起訴請求相對人將系爭房屋遷讓返還予抗告人，有民事起訴狀附卷可稽（見原法院卷第15-16頁）。則本件抗告人請求遷讓房屋之訴訟標的價額，應以系爭房屋價額為準，不包括土地價值。

抗告人主張以系爭房屋課稅現值77,400元作為此部分訴訟標的價額，並提出房屋稅籍證明書為證（見原法院卷第91頁、本院卷第17頁）。然房屋課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與實際交易價額未必相當，且衡諸交易常情，房屋課稅現值係遠低於實際交易價額，況抗告人將系爭房屋出租予相對人，每月收取之租金3萬2千元（見原法院卷第22-23頁），已係系爭房屋課稅現值之41%，抗告人收租3個月之總額，即逾系爭房屋之課稅現值，益徵難以系爭房屋之課稅現

值作為核定房屋訴訟標的價額之唯一基礎。

查系爭房屋係未經保存登記之建物，坐落在花蓮縣○○市○○段○○○○號土地（下稱○○路000地號土地）上，位於花蓮縣○○市○○路旁邊，內部屋況良好，有隔間、衛浴、櫥櫃、水塔等，抗告人係於98年10月19日因贈與取得系爭房屋及○○段000地號土地之所有權，系爭房屋為2層樓建物，1樓為加強磚造與木石磚石（磚石造），2樓為加強磚造，合計面積為335.8平方公尺，1、2樓分別自57年8月、64年1月起課徵房屋稅，業據抗告人陳明在卷，並有系爭房屋外部、內部照片、房屋稅籍證明書、土地建築改良物贈與所有權移轉契約書、本院公務電話紀錄附卷可按（見原法院卷第27頁，本院卷第15頁、第17頁、第39頁、第47頁、第53頁）。又○○段000地號土地面積為116平方公尺、全部為抗告人所有、109年度之公告現值為每平方公尺60,200元，有土地建築改良物贈與所有權移轉契約書、系爭土地公告土地現值查詢表在卷可稽（見本院卷第49頁、第53頁）。上開房屋課稅現值及土地公告現值，雖未必與實際市場交易價額相當，然既均為政府機關評定當年度不動產價值之標準，自非不得作為系爭房屋及坐落土地價值比例之依據，是以此計算系爭房屋占房地總價之比例約為1.1%【計算式：　77400÷（77400 +116 × 60200）x 100%˜ ≒1.1%，小數點後第二位四捨五入】。

再者，本件係於109年2月18日訴訟繫屬（見原法院卷第13頁），本院依職權查閱內政部不動產交易實價查詢服務網之結果，與系爭房屋同屬透天厝型態、門牌號碼為花蓮縣○○市○○路、自102年1月起至109年4月止之買賣成交資料僅有4筆，其中3筆位於○○路之巷弄內，與系爭房屋位於大馬路旁邊不同，只有1筆位於○○路旁，係○○路0～00號、面積19.99坪、於105年10月間以1,200萬元成交（包含土地價值）（下稱參考房地），此有不動產交易實價查詢交易資料附卷可參（見本院卷第41頁）。本院審酌系爭房屋與參考房地兩者之房屋型態、坐落之地段大致相當，參考房地之交易日

期距本件繫屬日僅3年餘，並非久遠，是參考房地之交易價格應近於市場交易價格，而得據為系爭房屋核定交易價額之參考，自足以作為認定系爭房屋於本件繫屬時交易價額之基礎。而參考房地之成交價格以每平方公尺計算，約為每平方公尺181,598元（計算式：19.99坪=66.08平方公尺，00000000÷ 66.08=181598）。系爭房屋面積為335.8平方公尺，以上開價格計算，包含土地在內之交易價格約為60,980,608元（000000× 335.8＝00000000，元以下四捨五入），復依前述系爭房屋占房地價值比例1.1%計算，系爭房屋之交易價值應為670,787元（00000000× 1.1%＝670787，元以下四捨五入）。是系爭房屋之訴訟標的價額應核定為670,787元。

㈡抗告人另稱依固定資產耐用年數表所載，系爭房屋逾35年之耐用年數，應僅存殘值云云。惟固定資產耐用年數表之主要目的與功用係計算折舊，尚非用以證明資產於特定時間之交易價值。系爭房屋雖逾耐用年數，但屋況良好，有前開照片足憑，且抗告人於108年間出租予相對人時，每月租金可達3萬2千元，亦如前述，其於本件繫屬時之交易價值，顯然不能以殘值列計。抗告人是項主張，尚非可取。

五、關於訴之聲明第二項抗告人請求金錢給付部分：

抗告人訴之聲明第二項為請求相對人給付44萬6千元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按法定利率計算之計息。依其起訴狀所載，其中3萬2千元、25萬6千元分別為相對人因租約提前終止應給付之違約金與未及時遷出房屋應給付之違約金，此部分屬請求返還系爭房屋之附帶請求，無須併算價額；另12萬8千元及3萬元部分，則為相對人於租約終止前積欠未付之4個月租金及依兩造借貸契約應償還之借款，揆之首揭說明，尚非屬返還系爭房屋之附帶請求，故就訴之聲明第二項部分之訴訟標的金額應為15萬8千元（000000＋30000＝158000）。

六、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為828,787元（000000＋158000＝828787）。原裁定核定本件訴訟標的價額為3,99

8,000元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定關於核定訴訟標的價額部分不當，聲明廢棄，為有理由，應由本院將原裁定此部分廢棄，自為裁定如主文第2項所示。又原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經本院廢棄，則其關於命補繳裁判費部分即失所附麗，應俟訴訟標的價額核定確定後，重行命抗告人補繳，附此說明。

七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　林碧玲

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

本件不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　17　　日

書記官　林鈺明