

【裁判字號】100,台抗,866

【裁判日期】1001027

【裁判案由】返還房屋等

【裁判全文】

最高法院民事裁定

一〇〇年度台抗字第八六六號

抗 告 人 林錦雪

上列抗告人因與相對人鄭瓊珠間請求返還房屋等事件，對於中華民國一〇〇年八月十六日台灣高等法院裁定（九十九年度上字第一三三五號），提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

本件原法院以：相對人起訴主張：抗告人自民國九十六年四月一日承租伊所有之台北市〇〇〇路二十號四樓房屋暨同棟建物地下二樓編號六號停車位（下合稱系爭建物），至九十六年九月三十日止，並約定於租賃期間抗告人不得將系爭建物轉租他人使用，惟抗告人不僅於租賃期滿時，拒將系爭建物交還予伊，並違約於租賃期間，將系爭建物轉租予宋忠德，租賃期間自九十四年六月一日起至九十九年五月三十一日止，爰依民法第七百六十七條、第一百七十九條、第一百八十四條第一項前段等規定及租賃契約等法律關係，請求抗告人返還系爭建物，並給付違約金等語。按核定本件訴訟標的之價額，應以系爭建物於起訴時之交易價額為準，惟相對人提起本件訴訟時，系爭建物未經交易而無實際交易價額，則當以相對人就系爭建物所有之利益為據。至相對人於本件訴訟附帶請求之違約金者，則不併算其價額。次按稅捐機關核定房屋課稅現值之依據，係依房屋使用執照記載之構造、用途、總層數、面積等項目，並參照縣市不動產評價委員會評定之各類標準數據。是以，建物課稅現值，得作為原告就訴訟標的所受利益之客觀價值標準，而為核定訴訟標的之價額之依據。查系爭建物九十九年課稅現值為新台幣（下同）五十五萬二千五百元，有臺北市稅捐稽徵處士林分處九十九年四月十四日北市稽士林乙字第09930378900 號函附之台北市稅捐稽徵處房屋稅籍資料證明書附卷可稽。據此，本件起訴時，被上訴人就系爭建物所有之利益應為五十五萬二千五百元，以之核定本件訴訟標的之價額，當屬妥適。準此，本件抗告人因上訴所得受之利益未逾一百五十萬元，自在不得上訴之列，其提起本件上訴為不合法，應予駁回云云。

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。為民

事訴訟法第七十七條之一第一項、第二項及第三項所明定。準此，訴訟標的價額之核定，固屬法院職權，惟法院核定該價額並非漫無限制，仍應調查事實，依客觀情況定之。又動產或不動產之交易價額常受買賣雙方之需求、主觀好惡、目的及利用價值等之影響，若當事人間就該交易價額有所爭執，尤應調查實際情形以爲核定訴訟標的價額之依據。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。至房屋課稅現值固可作爲法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當。倘系爭建物無交易價額，即應以原告亦即相對人就訴訟標的所有之利益爲準。乃原法院未加以調查審認，僅以系爭建物之房屋課稅現值爲據，核定其訴訟標的價額爲五十五萬二千五百元，並以抗告人提起第三審上訴所得之利益不逾一百五十萬元，依民事訴訟法第四百六十六條第一項規定，裁定駁回抗告人之第三審上訴，於法尚有未洽。抗告論旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件抗告爲有理由。依民事訴訟法第四百九十二條，裁定如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 十 月 二十七日

最高法院民事第三庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 鄭 雅 萍

法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 十一 月 八 日

Q