

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度補字第983號

原告 陳國卿

訴訟代理人 陳佳惠

被告 鐘士榮 住○○市○○區○○路000巷0○○號  
五樓

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、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交還房屋之訴，應以房屋起訴時之市場交易價額，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。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。又不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請求權，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房地之附帶請求，應與返還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號裁定意旨參照）。

01 二、經查，本件原告訴之聲明第一項請求被告應將門牌號碼高雄  
02 市○○區○○路0000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷  
03 讓返還原告，揆諸前揭說明，訴訟標的價額應以系爭房屋交  
04 易價額為據，而與之相仿鄰近房地買賣價格約為每坪新臺幣  
05 （下同）242,043元（含土地及建物），有原告陳報及本院  
06 依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果附卷  
07 足憑，應可作為核定系爭房屋起訴時交易價值之參考。又系  
08 爭房屋總面積為105.37平方公尺（含一層75.08m<sup>2</sup>+夾層30.  
09 29m<sup>2</sup>），並坐落於高雄市○○區○○段○○段00地號土地  
10 （下稱系爭土地，合稱系爭房地），依此計算系爭房地之交  
11 易價額應為7,714,981元【計算式：總面積105.37m<sup>2</sup>×0.3025  
12 ×242,043元=7,714,981元，元以下四捨五入，下同】，復  
13 參酌財政部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易  
14 所得計算規定」第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房  
15 地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房  
16 屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋於  
17 起訴時之房屋評定現值為771,800元，有高雄市稅捐稽徵處  
18 楠梓分處房屋稅課稅明細表在卷可稽，又系爭土地公告現值  
19 為每平方公尺48,550元，亦有高雄市公告土地現值查詢表可  
20 參，故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之比例約為1  
21 7.5%【計算式：771,800元/（771,800元+48,550元/m<sup>2</sup>×7  
22 5.08m<sup>2</sup>）=17.5%，小數點後第2位四捨五入】，依此比例  
23 計算，系爭房屋於起訴時之市場交易價格應為1,350,122元  
24 （計算式：7,714,981元×17.5%=1,350,122元），則原告  
25 請求遷讓系爭房屋部分，訴訟標的價額即應核定為1,350,12  
26 2元；又原告訴之聲明第二項前段請求積欠之相當於租金之  
27 不當得利52,000元部分，應與遷讓系爭房屋部分併算其價  
28 額；至訴之聲明第二項後段係請求起訴後相當於租金之不當  
29 得利部分，依上開規定則不併算其價額，故本件訴訟標的價  
30 額應核定為1,402,122元（計算式：1,350,122元+52,000元  
31 =1,402,122元），應徵收第一審裁判費14,959元。茲依民

01 事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送  
02 達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日  
04 民事審查庭 法 官 張琬如

05 正本係照原本作成。

06 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳  
07 納裁判費新臺幣1,500元。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日  
09 書記官 謝群育