

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度補字第248號

原告 安乙貿易有限公司

法定代理人 蔡佳鈴

訴訟代理人 王奐淳律師

羅暉智律師

被告 貝思特科技有限公司

法定代理人 郭真懿

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交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，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。又所謂交易價額，係指實際交易之市價。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。

二、查本件原告訴之聲明第一項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，揆諸前揭說明，應以系爭房屋於起訴時即民國114年3月19日之交易價值，核定其訴訟標的價額，且不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。又系爭房屋於起訴時並無直接之市場交易價格可為參考，審酌現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，鄰近不動產於一定期間內所登錄之交

01 易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標
02 的價額之基準。而系爭房屋位於高雄市燕巢區安林二街，係
03 於83年2月間建築完成，起訴時屋齡約31年，有系爭房屋登
04 記謄本影本在卷可稽，其中與本件起訴時間、系爭房屋屋齡
05 等條件較為相近者，為安林二街3號房屋於113年11月19日之
06 交易，其單價約為每坪新臺幣（下同）205,459元（含土地
07 及建物），有本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服
08 務網查詢結果附卷足憑，依此作為核定之基準應趨近於客觀
09 市場交易價額。又系爭房屋之課稅總現值為578,000元，其
10 坐落土地之公告現值總額為3,851,780元（計算式：公告土
11 地現值14,500元/m²×面積265.64m²=3,851,780元），則系
12 爭房屋占其房地總價之比例為13%【計算式：578,000元÷
13 （578,000元+3,851,780元）=13%，小數點以下四捨五
14 入】，以此計算系爭房屋之客觀市場交易價額為2,650,935
15 元（計算式：每坪單價205,459元×13%×原告陳報之系爭房
16 屋面積99.25坪=2,650,935元，元以下四捨五入），則原告
17 請求遷讓系爭房屋部分，訴訟標的價額應核定為2,650,935
18 元。

19 三、又訴之聲明第二項請求被告應辦理公司登記及營利事業登記
20 之公司地址變更，將公司地址遷離系爭房屋，並向主管機關
21 註銷地址登記，係為完成遷讓房屋之目的，其經濟上利益同
22 一，不另計算訴訟標的價額，至訴之聲明第三項請求被告應
23 自起訴狀繕本送達翌日起至返還房屋之日止，按月給付原告
24 30,900元，核屬就遷讓系爭房屋部分之附帶請求，亦不併算
25 其價額。是本件訴訟標的價額應核定為2,650,935元，應徵
26 收第一審裁判費32,622元。茲依民事訴訟法第249條第1項但
27 書之規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不
28 繳，即駁回其訴，特此裁定。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日
30 民事審查庭 法 官 張琬如

31 正本係照原本作成。

01 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
02 納裁判費新臺幣1,500元。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

04 書記官 謝群育