

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度補字第335號

原告 皇鼎工業股份有限公司

法定代理人 李昱迪

訴訟代理人 吳宜星律師

被告 李昱孟

一、上列當事人間請求遷讓房屋事件，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。次按所謂交易價額，應以市價為準，又地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。再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（最高法院112年度台抗字第122號民事裁定意旨參照）。

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○○巷00弄00號之建物2樓（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4月21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易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核

01 定訴訟標的價額之基準。而系爭房屋位於高雄市仁武區永宏
02 巷，係於82年2月間建築完成，起訴時屋齡約32年，有系爭
03 房屋登記謄本影本在卷可稽，其中與本件起訴時間、系爭房
04 屋屋齡等條件較為相近者，為永宏巷12弄8號房屋於111年8
05 月23日之交易，其單價約為每坪新臺幣（下同）374,111元
06 （含土地及建物），有本院依職權查詢內政部不動產交易實
07 價查詢服務網查詢結果附卷足憑，依此作為核定之基準應趨
08 近於客觀市場交易價額。又系爭房屋之課稅總現值為2,215,
09 900元，其坐落土地之公告現值總額為14,774,400元【計算
10 式：公告土地現值15,200元/㎡×面積972㎡=14,774,400
11 元】，則系爭房屋占其房地總價之比例為13%【計算式：2,
12 215,900元÷（2,215,900元+14,774,400元）=13%，小數點
13 以下四捨五入】，以此計算系爭房屋之客觀市場交易價額為
14 972,689元【計算式：每坪單價374,111元×13%×原告陳報之
15 系爭房屋面積20坪=972,689元，元以下四捨五入，下
16 同】，則原告請求遷讓系爭房屋部分，訴訟標的價額應核定
17 為972,689元。

18 三、又訴之聲明第二項請求被告應自114年3月31日起至返還系爭
19 房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利23,625
20 元，其中自114年3月31日起至起訴前1日即114年4月20日止
21 之訴訟標的價額核定為16,512元【計算式：23,625元×1/31
22 月+23,625元×20/30月=16,512元】，至於起訴後相當於租
23 金之不當得利部分，依上開規定則不併算其價額。是本件訴
24 訟標的價額應核定為989,201元【計算式：972,689元+16,5
25 12元=989,201元】，應徵收第一審裁判費13,070元。茲依
26 民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定
27 送達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日
29 民事審查庭 法 官 張琬如

30 正本係照原本作成。

31 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

01 納裁判費新臺幣1,500元。

02 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

03 書記官 謝群育