

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度審重訴字第50號

原告 藍旭男

訴訟代理人 王仁聰律師

複代理人 阮紹鉸律師

被告 韓八餐飲股份有限公司

法定代理人 李淑芬

被告 陳俊雄

上列當事人間請求返還房屋等事件，原告起訴未據繳納足額裁判費：

一、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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項分別定有明文。次按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2第1項、第2項亦有明定。又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102年度台抗字第429號裁定要旨參照）。

二、本件原告於民國113年3月21日起訴，主張原告為附表一所示建物（下合稱系爭房屋）之所有權人，於109年9月29日與被告韓八餐飲股份有限公司（下稱韓八公司）籌備處簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房屋（含屋內車位）出租予韓八公司，因韓八公司自113年1月起未給付租金，系爭租約於113年2月29日終止，且被告陳俊雄為韓八公司之實際出資人與負責人，應依公司法第154條第2項規定與韓八公

司負同一責任，依民法第179條、第439條、第455條前段、第767條第1項前段、中段、公司法第154條第2項等規定，及系爭租約第4條、第8條、第13條、第19條等約定，聲明第1項請求被告連帶將系爭房屋全棟暨停車空間回復原狀並遷讓返還予原告；聲明第2項請求被告連帶將韓八公司登記地址，自門牌號碼高雄市○○區○○○路0號、3號辦理遷出登記；聲明第3項請求被告連帶給付新臺幣（下同）1,832,941元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；聲明第4項請求被告自113年3月1日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利1,200,000元；聲明第5項請求被告自113年3月4日起至回復原狀遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付違約金50,000元。又本院依系爭房屋所在明誠三路，查詢2年內交易型態為透天厝類型，僅有附表二所示建物之實價交易紀錄，有內政部不動產交易實價查詢資料在卷可佐，因上開實價交易價格並未區分土地及房屋價額，且依建物坪數換算之每坪交易單價941,558元、4,599,459元相差過大，併考量透天厝之交易型態，土地面積多為交易總價之主要決定因素，倘以附表二所示建物坪數換算每坪交坪單價，再據之推算系爭房屋價格，無法適切得出系爭房屋之客觀交易價格，故附表二所示建物之實價登錄資料尚難作為系爭房屋市價之參考，爰以系爭房屋之課稅現值5,123,100元（計算式：3,488,200元+1,634,900元=5,123,100元）作為起訴時之市價應屬適當。又聲明第1項、第2項請求，均係為使系爭房屋所有權行使回復圓滿之狀態，其訴訟標的價額依系爭房屋起訴時之價值核定為5,123,100元；聲明第3項請求之訴訟標的金額為1,832,941元；聲明第4項請求屬附帶請求，應計算至起訴前1日（即113年3月20日），此部分訴訟標的價額為774,194元（計算式：1,200,000元×20/31=774,194元，元以下四捨五入）；聲明第5項請求屬附帶請求，應計算至起訴前1日（即113年3月20日），此部分訴訟標的價額為1,000,000元

(計算式：50,000元×20日＝1,000,000元)。上開訴訟標的間並無互相競合或應為選擇之情形，應合併計算價額，是本件訴訟標的價額為8,730,235元（計算式：5,123,100元＋1,832,941元＋774,194元＋1,000,000元＝8,730,235元），應徵第一審裁判費87,526元，扣除已繳納之72,904元，尚應補繳14,622元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
民事審查庭 法 官 楊觀華

正本係照原本作成。

本裁定得抗告，如有不服，應於收受裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
書記官 陳展榮

附表一：

編號	建物		權利範圍	所有權人	房屋課稅現值
1	門牌號碼高雄市○○區○○○路0號房屋（即高雄市○○區○○段0000○號）	主要用途：商業用。 主要建材：鋼骨結構造。 層數：2層。 層次：1層（面積480.04平方公尺、2層（面積277.05平方公尺），總面積：757.09平方公尺。 建築完成日期：95年3月29日。	全部	藍旭男	3,488,200元
2	門牌號碼高雄市○○區○○○路0號房屋（即高雄市○○區○○段0000○號）	主要用途：商業用。 主要建材：鋼骨結構造。 層數：2層。 層次：1層（面積195.93平方公尺、2層（面積195.93平方公尺），總面積：391.86平方公尺。 建築完成日期：95年3月29日。	全部	藍旭男	1,634,900元

附表二：

編號	建物門牌	交易日期	交易總價	建物交易總面積	以建物坪數換算之每坪交易單價
1	高雄市○○區○○○路000號房屋（透天厝類型，屋齡19年，樓別/樓高：全/4層，主要用途：商業用，包含坐落之龍中段17地號土地404.06坪）	113年3月10日	727,315,875元	772.46坪	941,558元
2	高雄市○○區○○○路000號房屋	112年1月	442,376,000元	96.18坪	4,599,459元

(續上頁)

01

	(透天厝類型，屋齡14年，樓別/樓高：全/2層，主要用途：住商用，包含坐落之龍華段八小段2356地號土地276.49坪)	7日			
--	--	----	--	--	--