臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度補字第1393號

原　　告　黃河
　　黃章幼姿
共　　同
訴訟代理人　蔡淑湄律師
被　　告　李建峰

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，原告起訴未據繳納裁判費：

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、2項定有明文。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。次按因租賃權涉訟，其租賃未定期間者，不動產以二期租金之總額為準，民事訴訟法第77條之9後段亦有明文。該所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，承租人與出租人間請求確認租賃關係存在或不存在，均係主張對租賃標的物有一時的占有使用為標的，其訴訟標的價額應依上述標準據以核定（最高法院113年度台上字第1330號、112年度台抗字第714號裁定意旨參照）。復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110年度台上字第2614號、112年度台抗字第122號裁定意旨參照）。

二、原告起訴主張坐落高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○○路0號，下稱系爭房屋）與同小段114、115地號土地（權利範圍均全

部，與系爭房屋合稱系爭房地）為原告黃章幼姿所有，由原告黃河於民國105年間出租予被告，每月租金新臺幣（下同）25,000元，該租約所定租期屆至後，雙方未再立字據續約而為不定期限之租賃，惟被告積欠租金，經黃河終止租約等語。經核：

㈠原告訴之聲明第一項請求確認被告與黃河間就系爭房地於113年8月15日起租賃關係不存在，揆諸前揭規定及說明，核屬因租賃權涉訟，且原告主張租賃未定期間，訴訟標的價額應以系爭房地之2期租金總額為準，核定為50,000元（計算式：25,000元×2＝50,000元）。

㈡原告訴之聲明第二項請求被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還黃章幼姿，訴訟標的價額應以系爭房屋之交易價額定之。查系爭房屋為屋齡約54年、總面積729.62平方公尺之鋼筋混凝土造5層樓透天厝，有建物登記謄本在卷可稽，原告雖陳報附近門牌號碼高雄市○○區○○○路00○0號房地於民國110年5月11日出售之交易總價為8,200,000元，惟該交易日期距離原告起訴時已3年餘，且交易時該房地之屋齡為80年，條件非屬相當，無從據以認定系爭房地於起訴時之交易價額；另參酌鄰近區域同為屋齡54年鋼筋混凝土造5層樓透天厝而條件相似之門牌號碼高雄市○○區○○○路0○0號房地，於113年5月20日出售之交易單價為每坪187,180元（計算式：交易總價39,800,000元÷交易面積212.63坪＝187,180元，小數點以下4捨5入），有內政部不動產交易實價查詢資料附卷足憑，依此作為核定之基準應趨近於客觀市場交易價額，以此計算系爭房地於起訴時之交易總價額為41,312,507元（計算式：729.62㎡×0.3025×187,180元＝41,312,507元，小數點以下4捨5入）。又系爭房地於113年之房屋課稅總現值為849,200元、土地公告現值總額為11,149,875元（計算式：公告土地現值72,875元/㎡×面積153㎡＝11,149,875元），有卷附房屋稅籍證明、土地登記謄本足稽，則系爭房屋占系爭房地總價之比例為7.08%【計算式：849,200

元/（849,200元＋11,149,875元）＝0.0708，小數點後4位以下4捨5入】，以此計算系爭房屋之交易價額為2,924,925元（計算式：41,312,507元×0.0708＝2,924,925元，小數點以下4捨5入），爰核定此項聲明之訴訟標的價額為2,924,925元。

㈢原告訴之聲明第三項請求被告應給付黃河積欠之租金，其訴訟標的金額為1,675,000元。

三、原告上開3項聲明之標的間非相互競合或應為選擇者，依民事訴訟法第77條之2第1項本文規定，其價額應合併計算，是本件訴訟標的價額合計4,649,925元（計算式：50,000元＋2,924,925元＋1,675,000元＝4,649,925元），應徵第一審裁判費47,035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後10日內補繳，逾期未繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

民事審查庭　法　官　楊佩蓉

正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分得抗告，如有不服，應於受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元（若經合法抗告，本裁定關於命補繳裁判費部分，並受抗告法院之裁判）；其餘命補正部分不得抗告。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　李祥銘