

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度審訴字第1401號

原告 邱永淳

訴訟代理人 黃正男律師

被告 邱明璋

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣179,261元。

原告溢繳之第一審裁判費新臺幣5,500元應予返還。

理 由

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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項前段定有明文。所謂交易價額，應以市價為準，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）。又訴訟費用如有溢收情事者，法院應依聲請並得依職權以裁定返還之，民事訴訟法第77條之26第1項亦有明定。

二、原告起訴聲明請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，其訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為斷。系爭房屋為屋齡約55年、加強磚造之2層樓透天厝、建物總面積70.67平方公尺，而與系爭房地同巷弄、條件相似之門牌高雄市○○區○○路000巷00弄00號及其坐落土地於113年4月26日出售之交易單價約為每坪新臺幣（下同）347,944元（計算式：交易總價7,700,000元÷交易總面積22.13坪＝347,944元，元以下四捨五入，下同），有原告民事陳報狀及內政部不動產交

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，經計算，系爭房屋與其坐落土地之交易總價額為7,438,234元（計算式： $70.67\text{m}^2 \times 0.3025 \times 347,944\text{元} = 7,438,234\text{元}$ ）。又系爭房屋於起訴時之課稅總現值為71,300元，其所坐落高雄市○○區○○段000地號土地之公告總現值為2,886,000元（計算式： $55,500\text{元}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 = 2,886,000\text{元}$ ），則系爭房屋占該房地總價之比例為2.41%【計算式： $71,300\text{元}/(71,300\text{元} + 2,886,000\text{元}) = 0.0241$ 】，有原告所提房屋課稅明細表、土地登記謄本在卷可稽，以此計算系爭房屋於起訴時之交易價值應為179,261元（計算式： $7,438,234\text{元} \times 0.0241 = 179,261\text{元}$ ），是本件訴訟標的價額核定為179,261元，應徵第一審裁判費1,880元，因原告已繳納第一審裁判費7,380元，溢繳5,500元，依首揭規定，應予返還。

三、爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 8 日
民事審查庭 法 官 楊佩蓉

正本係照原本作成。

如不服本裁定得於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 2 月 8 日
書記官 陳昭伶