

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度審訴字第907號

原告 楊子毅
楊芷妮
共同
訴訟代理人 蘇琬婷律師

被告 謝奇花

楊淳洳
謝楊麗香

共同
訴訟代理人 楊芝庭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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；法院核定訴訟標的之價額，應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項明定。所謂交易價額，係指實際交易之市價；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。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112年度台抗字第122號民事裁定意旨參照）。次按以一訴附帶請求起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民國112年12月1日施行之民事訴訟法第77條之2第2項明定，亦即請求起訴前之利息部分（計算至起訴前1日）應併算其價額。

二、經查：

(一)原告訴之聲明第一項請求被告應自坐落高雄市○○區○○路○○巷○○弄○○○號房屋（下稱系爭房屋）遷出，將房屋返還

01 予原告，其訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為斷。系爭房
02 屋位於屋齡約42年鋼筋混凝土造5層樓公寓之第2層、建物總
03 面積79.44平方公尺，其鄰近區域條件相似房地於最近1年之
04 交易情形如附表所示，平均交易單價為每坪新臺幣（下同）
05 156,500元，有原告陳報狀及內政部不動產交易實際查詢資
06 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
07 額，以此計算系爭房屋與其坐落土地之交易總價額為3,760,
08 789元（計算式： $79.44\text{m}^2 \times 0.3025 \times 156,500\text{元} = 3,760,789$
09 元，小數點以下四捨五入）。又系爭房屋於起訴時之課稅總
10 現值為153,200元，其所坐落高雄市○○區○○段0000000地
11 號土地之公告總現值為1,269,450元（計算式： $45,500\text{元}/\text{m}^2$
12 $\times 279\text{m}^2 \times 1/10 = 1,269,450\text{元}$ ），則系爭房屋占該房地總價之
13 比例為7.83%【計算式： $153,200\text{元}/(153,200\text{元} + 1,269,45$
14 $0\text{元}) = 0.1077$ ，小數點後4位以下四捨五入】，有房屋稅籍
15 證明書、土地登記謄本在卷可稽，以此計算系爭房屋於起訴
16 時之交易價值應為405,037元（計算式： $3,760,789\text{元} \times 0.107$
17 $7 = 405,037\text{元}$ ，小數點以下四捨五入），爰核定此項聲明之
18 訴訟標的價額為405,037元。

19 (二)訴之聲明第二項請求被告應返還無權占用系爭房屋而自民國
20 108年12月起至113年6月日所受相當於租金之不當得利，其
21 訴訟標的金額為550,000元。

22 (三)訴之聲明第三項請求被告應自113年7月1日起至返還系爭房
23 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利10,000元，其計
24 至本件起訴前1日即113年7月2日（共2日）之總額為667元
25 （計算式： $10,000\text{元} \div 30 \times 2 = 667\text{元}$ ，小數點以下四捨五
26 入），爰核定此項聲明之訴訟標的價額為667元。

27 (四)前揭3項聲明之訴訟標的間並無互相競合或應為選擇者，依
28 民事訴訟法第77條之2第1項本文規定，其訴訟標的價額應合
29 併計算，是本件訴訟標的價額合計955,704元（計算式： 40
30 $5,037\text{元} + 550,000\text{元} + 667\text{元} = 955,704\text{元}$ ），應徵第一審裁

01 判費10,460元，扣除原告已繳裁判費7,710元後，原告尚應
02 補繳裁判費2,750元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規
03 定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳即駁回
04 其訴，特此裁定。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
06 民事審查庭 法官 楊佩蓉

07 正本係照原本作成。

08 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
09 出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
11 書記官 吳國榮

12 附表：

13

地段位置或門牌	屋齡	交易日期	每坪單價 (新臺幣)
高雄市○○區○○路000巷00弄00○0號	43年	113年6月1日	153,000元
高雄市○○區○○路000巷00弄0○0號	40年	112年11月5日	160,000元
平均交易單價			156,500元