

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2258號

原告 蔡文祥

訴訟代理人 林福容律師

被告 蔡淑真

一、按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。民事訴訟法第77條之1第2項、第77條之2第1項前段分別定有明文。次按依民法第767條所有物返還請求權請求拆除房屋返還土地，其訴訟標的之價額，應以土地起訴時之交易價額為準。土地倘無實際交易價額，得以原告起訴時土地當期公告現值為交易價額，核定之（最高法院105年度台抗字第608號裁定意旨參照）。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。

二、經查，本件原告訴之聲明請求被告應將如附表一、二所示之不動產移轉所有權登記予原告。

(一)返還如附表一所示土地(下合稱系爭土地)部分：訴訟標的價額應以系爭土地依公告現值計算之價值為準，而系爭土地之面積、權利範圍、公告現值如附表一「財產名稱」欄、「土地公告現值」欄所示，並有系爭土地之登記謄本可參，此部分訴訟標的價額應核定為新臺幣(下同)49,403,260元(計算式如附表一所示)。

(二)返還附表二所示建物(下合稱系爭建物)部分：據原告陳報與系爭建物同棟之5樓之1房屋於民國112年8月間實價登錄交易價格每坪單價為119,359元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料在卷可稽，而系爭建物之個別樓層面積如附表二「面積」欄所示，總面積為2,189.28平方公尺，經換算約為662.26坪，亦有系爭建物之登記謄本可佐。則以此計算系爭建物及其坐落基地於起訴時之客觀市場合理交易總價應

為79,046,691元(計算式：119,359×662.26=79,046,691，元以下四捨五入)。

三、綜上所述，本件訴訟標的價額應以(一)(二)合併計算，核定為128,449,951元(即49,403,260+79,046,691=128,449,951)，應徵第一審裁判費1,111,065元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴。特此裁定。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

以上正本係照原本作成。

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，並繳納裁判費新台幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
書 記 官 林勁丞

附表一：土地部分

編號	種類	財產名稱	土地公告現值 (新臺幣)	價額(新臺幣，元以下四捨五入)
1	土地	高雄市○○區○○段○○段000地號土地，面積為222平方公尺，權利範圍為2分之1。	88,200元/m ²	9,790,200元
2	土地	高雄市○○區○○段○○段000地號土地，面積為1平方公尺，權利範圍為2分之1。	68,000元/m ²	34,000元
3	土地	高雄市○○區○○段○○段000地號土地，面積為62平方公尺，權利範圍為2分之1。	68,000元/m ²	2,108,000元
4	土地	高雄市○○區○○○段000地號土地，面積為926.76平方公尺，權利範圍為全部。	22,000元/m ²	20,388,720元
5	土地	高雄市○○區○○○段000地號土地，面積為363.13平方公尺，權利範圍為全部。	22,000元/m ²	7,988,860元
6	土地	高雄市○○區○○○段000地號土地，面積為413.34平方公尺，權利範圍為全部。	22,000元/m ²	9,093,480元
		合計		49,403,260元

附表二：建物部分

編號	不動產名稱		面積(m ²)	權利範圍	坪數(小數點兩位以下四捨五入)
1	坐落	高雄市○○區○○段○○段000地號土地	514	6312/10000	

	基地				
2	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之1094。	一層面積：165.91 騎樓：43.49 陽台：17.40 共有部分：91.75 總面積：318.55	全部	96.36
3	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號二樓房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之1409。	一層面積：11.98 二層面積：284.88 騎樓：5.4 陽台：33.71 共有部分：118.16 總面積：454.13	全部	137.37
4	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號四樓之1房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之481。	四層面積：133.1 陽台：33.71 共有部分：40.34 總面積：207.15	全部	62.66
5	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號四樓房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之679。	四層面積：156.37 陽台：3.01 共有部分：56.94 總面積：216.32	全部	65.44
6	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號五樓房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之460。	五層面積：156.37 陽台：3.01 共有部分：38.58 總面積：197.96	全部	59.88
7	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號七樓房屋) ----- 共有部分：大港段五小段21329建 號，面積838.62平方公尺，權利 範圍為10000分之898。	七層面積：156.37 陽台：3.01 共有部分：75.31 總面積：234.69	全部	70.99
8	建物	高雄市○○區○○段○○段00000 ○號建物(即門牌號碼高雄市○○ 區○○○路000號底下一層房屋) -----	一層面積：7.45 騎樓：5.83 地下層：423.26 共有部分：123.95 總面積：560.49	全部	169.55

(續上頁)

01

	共有部分：大港段五小段21329建號，面積838.62平方公尺，權利範圍為10000分之1478。			
	合計	2,189.28		662.26