

原告 陳力佑

訴訟代理人 周念暉律師

上原告與被告政建貿易股份有限公司間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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；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1第1項、第2項及第77條之2分別定有明文。又房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權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為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內，而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院99年度台抗字第275號、102年度台抗字第429號裁判意旨參照）。而所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言，稅捐機關之房屋課稅現值、核定金額及土地之公告現值、公告地價，均難認可適時反應不動產之交易價額，自不得以之為訴訟標的價額計算基礎。又現行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（最高法院107年度台抗字第261號裁定意旨參照）。查，原告先位聲明前段係請求被告應將原告及共有人所有之新北市○○區○○路0號5樓建物（下稱系爭建物）騰空返還於全體共有人；備位聲明前段係請求被告應於民國112年12月1日將原告及共有人所有所有之系爭建物騰空返還於全體共有人，經核上開聲明之經濟目的實屬同一，且均以系爭建物為標的而請求，揆諸前揭說明，本件訴訟標的價額以系爭建物起訴時之交易價額為據，而不包括坐落土地價值在內。經本院依職權查詢內政部不動產交

易實價查詢服務網最新鄰近房屋及土地交易價格約為每平方公尺新臺幣（下同）100,128元，故原告起訴時系爭建物連同所坐落土地交易價格約為18,963,242元【計算式：總面積189.39m²×平均交易單價100,128元/m²=18,963,242元，元以下四捨五入】，依「111年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」，新北市中和區房屋評定之價值為房地交易總價之38%，依此計算結果，系爭建物之交易價值約為7,206,032元【計算式：18,963,242元×38%=7,206,032，元以下四捨五入】；另先位聲明後段及備位聲明後段，均係請求被告按月給付相當於租金之不當得利部分，則屬附帶請求，不併算其價額。爰本件訴訟標的價額核定為7,206,032元，應徵第一審裁判費72,379元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達之日起7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
民事第七庭 法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分得抗告；其餘部分不得抗告。如提起抗告，應於本裁定送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後10日內補提抗告理由書（須附繕本）並繳納抗告費新臺幣壹仟元。

中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
書記官 楊佩宣