

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度重訴字第451號

原告 美亞鋼管廠股份有限公司

法定代理人 黃春發

訴訟代理人 黃永琛律師

林淑惠律師

被告 劉瑞焚

陳淵明

楊春淋

共同

訴訟代理人 吳宗華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,005,243元。

原告溢繳之第一審裁判費新臺幣124,983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，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項、第2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。…所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適

01 當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年  
02 度台抗字第150號民事裁定意旨參照）。另按訴訟費用如有  
03 溢收情事者，法院應依聲請並得依職權以裁定返還之，民事  
04 訴訟法第77條之26第1項亦有明定。

05 二、經查，本件原告訴之聲明如附表所示，參諸前揭說明，關於  
06 本件聲請第1項、第3項、第5項之訴訟標的價額，自應以新  
07 北市○○區○○段000○○000○○號房屋（下合稱系爭房  
08 屋）於起訴時之交易價額核定之。參酌內政部不動產交易實  
09 價登錄查詢資料，與系爭房屋鄰近區域條件相似之房屋及其  
10 坐落土地於民國114年3月28日之交易單價每平方公尺約為新  
11 臺幣（下同）213,042元，而系爭房屋總面積為257.16m<sup>2</sup>  
12 （計算式：85.72+85.72+85.72=257.16），以此計算系  
13 爭房屋與其坐落土地之交易價額為54,785,881元（計算式：  
14 257.16m<sup>2</sup>×213,042元=54,785,881元，小數點以下四捨五  
15 入）。又系爭房屋1、2、3樓於起訴時之課稅總現值分別為5  
16 5,706元、56,500元、93,600元，所坐落新北市○○區○○  
17 段000地號土地114年01月公告現值總額為12,035,899元（計  
18 算式：121.56m<sup>2</sup>×99,012元/m<sup>2</sup>=12,035,899元，小數點以下  
19 四捨五入），則系爭房屋占房地總價之比例為1.68%【計算  
20 式：（55,706+56,500+93,600）/〔（55,706+56,500+9  
21 3,600）+12,035,899〕=1.68%】，以此計算系爭房屋於起  
22 訴時之交易價值應為920,403元（計算式：54,785,881×1.6  
23 8%=920,403，小數點以下四捨五入），加計聲明第2項、第  
24 4項、第6項請求被告給付起訴前相當於租金之不當得利部  
25 分，故本件訴訟標的價額核定為1,005,243元〔計算式：92  
26 0,403+24,146+5,284/31×21（114年10月1日起至起訴前一  
27 日即114年10月21日止，共21日，以下同）+24,176+5,29  
28 0/31×21+25,589+5,560/31×21=1,005,243〕，應徵第一  
29 審裁判費13,317元，惟原告已繳納第一審裁判費138,300元  
30 （見本院卷第38頁），溢繳124,983元（計算式：138,300—  
31 13,317=124,983），爰依前揭規定，由本院依職權裁定返

01 還原告溢繳第一審裁判費124,983元。

02 三、爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

04 民事第二庭 法官 林銘宏

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 納裁判費新台幣1,500元。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

09 書記官 陳珮勻

10 附表：

11 一、被告劉瑞焚應自新北市○○區○○段000○號（門牌號碼新  
12 北市○○區○○路000號1樓）房屋遷出，並將上開房屋騰  
13 空返還原告。

14 二、被告劉瑞焚應給付原告新臺幣（下同）24,146元，及自起訴  
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應  
16 自民國114年10月1日起至返還第1項所示房屋之日止，按月  
17 給付原告5,284元。

18 三、被告陳淵明應自新北市○○區○○段000○號（門牌號碼新  
19 北市○○區○○路000號2樓）房屋遷出，並將上開房屋騰  
20 空返還原告。

21 四、被告陳淵明應給付原告24,176元，及自起訴狀繕本送達翌日  
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自114年10月1日  
23 起至返還第3項所示房屋之日止，按月給付原告5,290元。

24 五、被告楊春淋應自新北市○○區○○段000○號（門牌號碼新  
25 北市○○區○○路000號3樓）房屋遷出，並將上開房屋騰  
26 空返還原告。

27 六、被告楊春淋應給付原告25,589元，及自起訴狀繕本送達翌日  
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自114年10月1日  
29 起至返還第5項所示房屋之日止，按月給付原告5,560元。