

臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度補字第2481號

原告 陳國輝

被告 陳美利

0000000000000000

陳陞埭

陳仕育

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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項至第3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，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102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。又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，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例），而不得逕以不動產之實價登錄價格，減除土地公告現值，即推認為房屋之交易價格。蓋實價登錄價格與土地公告現值之制度目的、衡量因素及基準，皆有不同，無法直接比較計算（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、經查，原告起訴聲明請求被告應將門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予全體共有人，並給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）48萬元。則依本院職權查調同區域鄰近相似房地之實價登錄資料，其單價約為每平方公尺100,786元，按上開價格估算系爭房屋含土地於起訴時之交易價額為53,493,177元【計算式：（64平方公尺+95平方公尺+346.01平方公尺+17.71平方公尺+8.04平方公尺）×100,786元=53,493,177元，元以下四捨五入】。而系爭房屋起訴時之課稅現值為718,000元，系爭房

01 屋坐落臺中市○區○○○段000000○000000地號土地起訴時
02 之公告現值為4,960,800元【計算式：(64平方公尺+95平
03 方公尺)×每平方公尺31,200元=4,960,800元】，合計5,67
04 8,800元(計算式：718,000元+4,960,800元=5,678,800
05 元)，系爭房屋占系爭房屋及坐落土地之價額比例為12.6
06 4%(計算式：718,000元÷5,678,800元=12.64%，四捨五
07 入取至小數點後第4位)，依此比例計算系爭房屋之交易價
08 額為6,761,538元(計算式：53,493,177元×12.64%=6,76
09 1,538元)。爰核定本件訴訟標的價額為6,761,538元，應徵
10 第一審裁判費68,023元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書
11 規定，限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期未繳，即駁
12 回其訴。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
14 民事第六庭 法 官 楊雅婷

15 正本係照原本作成。

16 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
17 費新臺幣1,000元。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
19 書記官 丁文宏