

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第2587號

原告 雲後裕

被告 曾峻晏

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29萬4,930元。

原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣3,200元，逾期未繳，即駁回其訴。

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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、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項至第3項、第77條之2第1項前段、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，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）。另租約終止後之租賃物返還請求權，與原告依約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，自無主從關係，該租金請求非返還房屋之附帶請求，自應併算其價額（最高法院106年度台抗字第1221號、107年度

01 台抗字第897號裁定意旨參照)。

02 二、經查：

03 (一) 原告起訴請求被告應將門牌號碼臺中市○區○○路0段000
04 號房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還予原告，並給付原
05 告租金新臺幣(下同)7萬8,000元，及自民國113年11月1
06 日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬
07 6,000元。

08 (二) 就遷讓房屋部分，訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交
09 易價額為準，然系爭房屋起訴時因無實際交易價格供本院
10 判斷，爰參以門牌號碼臺中市○區○○路0段000號房屋
11 (下稱鄰近房屋)與系爭房屋均位在相同街廓，且面積、
12 層次、建築形態及屋齡均與系爭房屋相似，應得作為系爭
13 房屋價值之參考。而鄰近房屋及其坐落土地(下稱系爭土
14 地)於110年8月9日之交易價格為新臺幣(下同)1,500萬
15 元，有內政部不動產交易實價查詢結果附卷可稽。系爭房
16 屋起訴時之課稅現值為8萬0,100元，系爭土地起訴時之公
17 告現值為545萬8,575元【計算式： $(19.29+35.46)$ 平方
18 公尺 $\times$ 每平方公尺9萬9,700元】，合計553萬8,675元(計
19 算式： $8萬0,100元+545萬8,575元$)，系爭房屋占系爭房
20 屋及土地之價額比例為1.4462%(計算式： $8萬0,100元 \div$
21 $553萬8,675元=1.4462\%$ ，四捨五入取至小數點後第4
22 位)，依此比例計算系爭房屋之交易價額為21萬6,930元
23 (計算式： $1,500萬元 \times 1.4462\%=21萬6,930元$)，爰核
24 定遷讓系爭房屋部分之訴訟標的價額為21萬6,930元。

25 (三) 就給付租金部分，原告係依兩造租賃契約之租金請求權，
26 請求被告給付租金7萬8,000元，和上開租賃物返還請求權
27 之訴訟標的均不相同，亦非同時存在，自無主從關係，故
28 應併算其價額。至原告附帶請求113年11月1日起訴後之相
29 當於租金之不當得利部分，則不併算其價額。

30 (四) 綜上，本件訴訟標的價額應核定29萬4,930元(計算式： 2
31 $1萬6,930元+7萬8,000元$)，依修正前之臺灣高等法院民

01 事訴訟、強制執行費用提高徵收額數標準，應徵第一審裁
02 判費3,200元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，
03 限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期未繳，即駁回其
04 訴。

05 三、依民事訴訟法第249條第1項但書規定，裁定如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
07 民事第四庭 法 官 董庭誌

08 正本係照原本作成。

09 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
10 告裁判費新臺幣1,500元。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
12 書記官 王政偉