

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度補字第164號

原告 侯靜雯

被告 陳敏如

一、上列當事人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。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。次按以租賃關係已經終止為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以起訴時房屋之交易價額為準（最高法院100年台抗字第42號裁定意旨參照）。再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）。另按請求返還租賃物及給付租約終止前已發生之欠租，二者訴訟標的不同，亦非同時存在，且無主從關係，該租金請求並非返還房屋之附帶請

01 求，應與返還房屋之訴訟標的合併計算其價額（最高法院10
02 7年度台抗字第897號裁定意旨參照）。末按因財產權而起
03 訴，應依民事訴訟法第77條之13規定繳納裁判費，此為起訴
04 必須具備之程式；原告之訴，有起訴不合程式之情形而可以
05 補正者，審判長應定期間先命補正，如不於期間內補正，法
06 院應以裁定駁回之，同法第249條第1項第6款及但書亦有明
07 文。

08 二、本件原告起訴聲明為：被告應將坐落臺中市○區○○○路○
09 段0000號16樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並
10 給付租金(及管理費)新臺幣(下同)9萬620元，並自114年1月
11 5日起至遷讓之日止，按月賠償3萬1,862元。依上開規定及
12 說明，本件訴訟標的之價額應以系爭房屋之交易價額，加計
13 積欠租金，及自114年1月5日起至起訴前1日之不當得利之金
14 額為核定。然系爭房屋起訴時因無實際交易價格供本院判
15 斷，經本院職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，系
16 爭房屋於111年8月19日之交易價值為1,360萬元，而近年通
17 貨不斷膨脹，房地產價格逐年上漲，上開系爭房屋交易價
18 格，應可作為核定系爭房屋起訴時交易價值之參考。又系爭
19 房屋起訴時之課稅現值為67萬1,700元，而系爭房屋坐落之
20 臺中市○區○○○段000000地號土地（權利範圍100000分之
21 421，下稱系爭土地）起訴時之公告現值為63萬505元【計算
22 式：59,762(元/平方公尺)×2,506(平方公尺)×100000分之42
23 1＝63萬505元，元以下四捨五入），合計130萬2,205元（計
24 算式：671,700＋630,505＝1,302,205），則系爭房屋占系爭
25 房屋及土地之價額比例為51.58%（計算式：671,700/1,30
26 2,205＝51.58%，四捨五入取至小數點後第4位），依此比例
27 計算系爭房屋之交易價額為701萬4,880元（計算式：13,60
28 0,000×51.58%＝7,014,880）。爰核定此部分之訴訟標的價
29 額為701萬4,880元。另原告請求被告給付積欠之租金(及管
30 理費)，此部分之訴訟標的金額為9萬620元；至原告請求被
31 告給付自114年1月5日起至騰空返還系爭房屋日止相當於租

01 金不當得利，此部分訴訟標的價額計算至起訴日前1日(即11
02 4年1月5日，計1日)為1,028元(計算式： $31,862 \times 1/31 \div 1,0$
03 28，元以下四捨五入)。從而，本件訴訟標的價額應核定為7
04 10萬6,528元(計算式： $7,014,880 + 90,620 + 1,028 = 7,106,$
05 528)，依民事訴訟法第77條之13、臺灣高等法院民事訴訟與
06 非訟事件及強制執行費用提高徵收額數標準第2條之規定，
07 應徵第一審裁判費8萬4,687元。茲依民事訴訟法第249條第1
08 項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期
09 不繳，即駁回其訴，特此裁定。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
11 民事第四庭 法 官 謝佳諮

12 上正本係照原本作成。

13 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀(須附繕
14 本)，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
16 書記官 張峻偉