

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度補字第2654號

原告 泰妍國際有限公司

法定代理人 賴秀榛

被告 賴明珠

黃千容

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595萬1252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7萬1232元，逾期不繳，即駁回其訴。

理 由

一、按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。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2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）。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

01 實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依
02 適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111
03 年度台抗字第150號裁定參照）。又不真正連帶債務之數債
04 務人具有同一目的，而對債權人各負全部給付之義務，然各
05 債務有其不同發生之原因，債權人以一訴主張該不同發生原
06 因之法律關係，而為不真正連帶之聲明，核屬上開條文所稱
07 之「主張之數項標的互相競合」，其訴訟標的價額，應依其
08 中價額最高者定之（最高法院104年度台抗字第72號裁定意
09 旨參照）。

10 二、經查：

11 (一)原告起訴聲明：1.被告應自臺中市○○區○○段0000號建物
12 即門牌號碼臺中市○○區○○路00號4樓之1房屋（下稱系爭
13 房屋），及所屬編號83A號之停車位（下稱系爭車位）遷出
14 並交還予原告。2.被告賴明珠應自民國114年8月18日起至遷
15 出並交還第1項所示系爭房屋及車位之日止，按月給付原告
16 新臺幣（下同）6513元。3.被告黃千容應自114年8月18日起
17 至遷出並交還第1項所示系爭房屋及車位之日止，按月給付
18 原告6513元。4.聲明第2項及第3項所命給付，如被告之其中
19 一人以為給付，另一被告於其給付範圍內同免給付義務。

20 (二)依前揭規定及說明，上開聲明第1項之訴訟標的價額應以系
21 爭房房屋及車位之交易價值為依據，而經本院職權查詢內政
22 部不動產交易實價查詢服務網，與系爭房屋均位在同一社區
23 大樓，且面積、位置、建築形態及屋齡等條件與系爭房屋相
24 仿為同一社區之門牌號碼臺中市○○區○○路00號12樓之5
25 房屋，於114年5月20日之每平方公尺交易單價約為11萬2399
26 元（含基地）、車位交易價值總價為150萬元，有不動產交
27 易實價查詢資料在卷可稽，應可作為核定系爭房屋、系爭車
28 位起訴時交易價值之參考。因此上開聲明第1項關於系爭車
29 位起訴時交易價值應可核定為150萬元；而就系爭房屋起訴
30 時交易價值部分，系爭房屋面積共101.21平方公尺【計算
31 式：（總面積58.91m²+陽台8.14m²+雨遮1.58m²）×權利範

01 圍全部+共有部分即同段2061建號26485.73m²×權利範圍100
02 000分之123（不含系爭車位之權利範圍部分）=101.21m²，
03 小數點下第四位四捨五入】，依此計算，系爭房屋（含基
04 地）於起訴時之交易價值應為1137萬5903元（計算式：11萬
05 2399元×系爭房屋面積共101.21m²=1137萬5903元，元以下
06 四捨五入）。又參酌財政部訂定發布之「113年度個人出售
07 房屋之財產交易所得計算規定」第2點第1款前段規定，個人
08 出售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值
09 占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之
10 收入，而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為68萬8600元，
11 系爭房屋坐落之臺中市○○區○○段00000地號土地114年度
12 公告現值為每平方公尺7萬400元，有系爭房屋114年房屋稅
13 繳款書及土地登記第一類謄本可佐，故系爭房屋評定現值佔
14 系爭房地現值總額之比例約為39.02%【計算式：68萬8600
15 元/（68萬8600元+7萬400元×7011.40平方公尺×100000分之
16 218）=39.02%（小數點下第二位四捨五入）】，是本件按
17 前述房地比例39.02%計算系爭房屋於起訴時之市場交易價
18 額應為443萬8877元（計算式：1137萬5903元×39.02%=443
19 萬8877元，元以下四捨五入），並加計前開所核定系爭車位
20 起訴時交易價值150萬元，則就原告上開聲明第1項之訴訟標
21 的價額應核定為593萬8877元（計算式：443萬8877元+150萬
22 元=593萬8877元）。

23 （三）至原告訴之聲明第2項至第4項部分，可知被告賴明珠、黃千
24 容間所負之給付義務為不真正連帶債務，數項標的間屬競合
25 關係，則依上揭規定及說明，就其聲明第2項、第3項請求被
26 告按月給付部分，原告請求應自114年8月18日起至遷出並交
27 還第1項所示系爭房屋及車位之日止之相當於租金之不當得
28 利6513元，其中自114年8月18日起至起訴前一日即114年10
29 月13日屬「以一訴附帶請求其起訴前」範圍，其數額已可確
30 定，共57日，依上開規定，應併算價額，故其訴之聲明第2
31 項、第3項之訴訟標的價額均應核定為1萬2375元（計算式：

01 6513元 \times 57/30=1萬2375元，元以下四捨五入)。綜上，本
02 件訴訟標的價額應核定為595萬1252元(計算式：593萬8877
03 元+1萬2375元=595萬1252元)，應徵第一審裁判費7萬123
04 2元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收
05 受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

06 三、依民事訴訟法第249條第1項但書規定，裁定如主文。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
08 民事第三庭 法官 黃品瑜

09 以上正本係照原本作成。

10 關於核定訴訟標的價額如不服，得於送達後10日內向本院提出抗
11 告狀(須附繕本)，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元；關於命補
12 繳裁判費部分，不得抗告。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
14 書記官 高偉庭