

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度補字第299號

01
02
03 原 告 陳柏維
04 訴訟代理人 魏光玄律師
05 被 告 高湘侑
06 陳瑞志
07 陳金菱

08 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
09 費。核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交
10 易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。以一訴主張
11 數項標的者，其價額合併計算之。以一訴附帶請求其起訴後
12 之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事
13 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
14 定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之
15 標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核
16 定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為
17 準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易
18 價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不
19 動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動
20 產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴
21 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
22 格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為
23 換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字
24 第150號裁定參照）。

25 二、經查，原告起訴請求被告等人應將門牌號碼臺中市○○區○
26 ○路○段0000號房屋（下稱系爭房屋）2至5樓部分全部騰空
27 返還予原告；並自民國114年1月1日起至返還系爭房屋日
28 止，按月給付原告相當於租金之不當得利新臺幣（下同）4
29 萬元；另向被告陳瑞志請求6萬5,000元及自起訴狀繕本送達
30 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。依內政部不動
31 產交易實價查詢服務網，系爭房屋鄰近相似條件之不動產

01 (門牌號碼:臺中市○○區○○路○段0000號、屋齡51年、
02 交易總面積為116.54平方公尺，兩層樓商業用透天厝)與座
03 落基地，於113年10月21日之交易價格為2,900萬元，交易單
04 價約為每平方公尺24萬8,842元(計算式： $2,900\text{萬元} \div 116.5$
05 $4\text{平方公尺} = 24\text{萬}8,842\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同)，有不
06 動產交易實價查詢資料在卷可稽，應可作為核定系爭房屋起
07 訴時交易價值之參考。又系爭房屋2至5樓總面積為260.75平
08 方公尺(計算式： $2\text{層}74.54\text{平方公尺} + 3\text{層}73.04\text{平方公尺} +$
09 $4\text{層}72.74\text{平方公尺} + 5\text{層}14.14\text{平方公尺} + \text{陽台}26.29\text{平方公}$
10 $\text{尺} = 260.75\text{平方公尺}$)，坐落之基地為臺中市○○區○○段
11 000000地號土地，面積為115.72平方公尺(下稱系爭土地，
12 與系爭房屋合稱系爭房地)，有土地登記第一類謄本、建物
13 登記第一類謄本附卷可佐，依此計算系爭房屋2至5樓部分及
14 系爭土地部分之交易價額約為6,488萬5,551元(計算式： 26
15 $0.75\text{平方公尺} \times 24\text{萬}8,842\text{元} = 6,488\text{萬}5,551\text{元}$)。又參酌財
16 政部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所得計
17 算規定」第2點第1款前段規定，個人出售房屋時，得以房地
18 總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋
19 評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋2至5
20 樓部分於起訴時之房屋評定現值為64萬2,400元(營業部分
21 現值應為1樓店面部分，不予計入)，系爭土地公告現值為
22 每平方公尺8萬5,300元，有房屋稅繳款書及土地登記第一類
23 謄本可參，故系爭房屋2至5樓部分評定現值佔系爭房地2至5
24 樓部分現值總額之比例約為6.11%【計算式： $64\text{萬}2,400\text{元} /$
25 $(64\text{萬}2,400\text{元} + 8\text{萬}5,300\text{元} / \text{每平方公尺} \times 115.72\text{平方公尺})$
26 $= 6.11\%$ 】，是本件按前述房地比例6.11%計算系爭房屋2
27 至5樓部分，於起訴時之市場交易價額應為396萬4,507元
28 (計算式： $6,488\text{萬}5,551\text{元} \times 6.11\% = 396\text{萬}4,507\text{元}$)。至
29 原告聲明附帶請求自114年1月1日起至起訴前1日即114年1月
30 20日止，按每月4萬元計算之不當得利合計為2萬5,806元
31 【計算式： $4\text{萬元} \times 20 / 31 = 2\text{萬}5,806\text{元}$ 】，與原告另向被告

01 陳瑞志請求6萬5,000元部分，均應併算其價額。是本件訴訟
02 標的價額核定為405萬5,313元（計算式：396萬4,507元+2
03 萬5,806元+6萬5,000元=405萬5,313元），應徵第一審裁
04 判費4萬9,002元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規
05 定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁
06 回其訴，特此裁定。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
08 民事第四庭 法官 吳金玫

09 正本係照原本作成。

10 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本
11 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，
12 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
14 書記官 唐振鐙