

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度訴字第3544號

原告 陳元翔

訴訟代理人 王聖凱律師

被告 陳信如

一、上列當事人間請求遷讓房屋事件，原告起訴未據繳納足額裁判費。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；以一訴主張之數項標的者，其價額合併計算之；但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；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分別定有明文。又所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言，稅捐機關之房屋課稅現值、核定金額及土地之公告現值、公告地價，均難認可適時反應不動產之交易價額，自不得以之為訴訟標的價額計算基礎。現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準（最高法院107年度台抗字第261號裁定意旨參照）。復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）。經查：

- (一)本件原告訴之聲明第1項係基於民法第767條第1項規定，起訴請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）二至四樓騰空遷讓並返還原告。揆諸前揭說明，該項聲明之訴訟標的價額核定應以系爭房屋起訴時之交易價額為準。
- (二)因無系爭房屋之鑑定價格可供本院核定其價額，經本院透過

01 內政部不動產實價登錄資料，查詢與系爭房屋相同道路及屋
02 齡相近之透天鄰房，於民國114年7月4日之交易價格為建物
03 每平方公尺新臺幣（下同）9萬3,837元（計算式：1,250萬
04 元 \div 133.21平方公尺=9萬3,837元，元以下四捨五入），核兩
05 者客觀條件（位置、建築形態、屋齡）相似，與原告起訴時
06 點差距雖逾4月，然本院考量近年以來因通貨急遽膨脹，不
07 動產價格持續不斷攀高，上開價額係政府官方所公布之實際
08 交易價額，應得作為本件系爭房屋價額核定之依據。

09 (三)又系爭房屋之建物總面積為489.69平方公尺，故系爭房屋價
10 額（含土地）核定為4,595萬1,041元（計算式：9萬3,837元
11 \times 489.69平方公尺=4,595萬1,041元，元以下四捨五入），
12 有系爭房屋第一類謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網
13 在卷可稽。再衡以國稅局對於無法提出房、地分別實際價格
14 時，房、地比約為3比7，據此計算系爭房屋（不含土地）於
15 起訴時之交易價額為1,378萬5,312元（計算式：4,595萬1,0
16 41元 \times 3/10=1,378萬5,312元，元以下四捨五入）；則系爭
17 房屋第二、三、四層之交易價額應為830萬5,137元【計算
18 式：1,378萬5,312元 \times 分層面積和（98.34.+98.34+98.34）
19 平方公尺/總面積489.69平方公尺=830萬5,137元，元以下四
20 捨五入】。故訴之聲明第1項之訴訟標的價額即應核定為830
21 萬5,137元。至訴之聲明第2項請求被告給付18萬7,635元部
22 分，則應併算其價額。

23 (四)是以，本件訴訟標的價額核定為849萬2,772元（計算式：83
24 0萬5,137元+18萬7,635元=849萬2,772元），應徵第一審裁
25 判費10萬0,950元，扣除原告前已繳納之裁判費8,780元，原
26 告尚應補繳9萬2,170元（計算式：10萬0,950元-8,780元=9
27 萬2,170元）。

28 二、茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁
29 定送達後5日內如數補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁
30 定。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
法官 莊毓宸
法官 林冠宇

上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 114 年 12 月 2 日
書記官 王崑煜