臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度補字第2655號

原　　告　林彥璋

000000000000000000

被　　告　陳宗暉

000000000000000000

　　齊集生技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周育任

上列當事人間返還房屋等事件，本院裁定如下：

主　　文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣9,124,505元。

原告應於收受本裁定送達10日內補繳第一審裁判費新臺幣108,321元，逾期不繳，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；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、第2項、第77條之2第1項前段、第2項分別有明文。又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號裁定參照）。再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求，應與返還房屋之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。另所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言。而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110年度台抗字第325號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告訴之聲明為：㈠被告陳宗暉應將門牌號碼臺中市○區○○路0段000號建物之1層面積150.67平方公尺及2層面積85.18平方公尺（下合稱系爭房屋）騰空遷讓，並將之返還予原告。㈡被告齊集生技股份有限公司（下稱齊集公司）應將系爭房屋騰空遷讓，並將之返還予原告。㈢被告陳宗暉應向臺中市政府衛生局辦理「奇蹟牙醫診所」設址於系爭房屋地址之醫療機構開業登記之歇業或變更登記，及被告陳宗暉個人執業處所設於系爭房屋址地之醫師執業登記之歇業或變更登記，將上開登記自系爭房屋地址遷出。㈣被告陳宗暉應給付原告新臺幣（下同）81萬元，及自民國115年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自115年9月1日起至返還系爭房屋並完第第㈢項所示登記遷出之日止，按月於每月5日前給付原告9萬元。㈤被告齊集公司應給付原告新臺幣（下同）81萬元，及自民國115年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自115年9月1日起至返還系爭房屋並完第第項所示登記遷出之日止，按月於每月5日前給付原告9萬元。㈥第㈠項與第㈡項所命之給付，如其中一被告已為給付，他被告於該給付範圍內免給付義務；第㈣項與第㈤項所命之給付，如其中一被告已為全部或一部之給付，他被告於該給付範圍內免給付義務。核原告聲明第㈠項與第㈡項請求遷讓系爭房屋及第㈢項請求遷出登記部分部分，自經濟上觀之，其訴訟目的一致，均在請求返還系爭房屋並維護系爭房屋使用權能之完整，故不併算僅以最高者即系爭房屋之價值定之。又系爭房屋於96年5月21日為第一次登記，經以內政部不動產交易實價查詢服務網，查得鄰近系爭房屋，相近18屋齡之同段88號5樓之10房地於115年3月13日交易單價為116,536元（計算式：28,000,000÷240.27≒116,536，元以下四捨五入，下同），衡以國稅局對於無法提出

房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7，故系爭房屋之交易價額核定為8,245,505元【計算式：116,536×（150.67＋85.18）×3/10＝8,245,505】。加計第㈣、㈤項僅計其一之相當於租金之不當得利即自114年12月至115年8月止計及自115年9月1日起至起訴前一日即115年9月23日止之相當於租金之不當得利為879,000（計算式：90,000×9＋90,000×23/30＝879,000）。是本件訴訟標的價額核定為9,124,505元（計算式：8,245,505＋879,000＝9,124,505），應徵第一審裁判費108,321元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達10日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

民事第七庭　　法　官　王奕勛

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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　簡芳敏