

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度中補字第1031號

原告 泰亞投資股份有限公司

法定代理人 施品臻

被告 蘇勝各

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

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、2項、第77條之2第2項分別定有明文。又房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權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為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院99年度台抗字第275號裁判意旨參照）。查：

（一）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）。本件原告訴之聲明係請求：被告應將臺中市○區○○路0段000巷0號4樓之10號房屋騰空遷讓返還原告，並自民國113年4月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,000元。故本件訴訟標的價額應以請求遷讓返還之系爭房屋價值為斷。

（二）所謂交易價額，係指客觀上市場交易價額而言，法院於核定房屋交易價值時，尚需參酌該房屋坐落位置、面積、結構、新舊及鄰近房屋交易價額等資料，必要時並得命提出

01 鑑定報告。而稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市
02 價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額。又土地
03 公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條
04 規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據
05 為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當。若原
06 告起訴時訴訟標的之實際市場成交價額低於或高於公告現
07 值，仍應以實際市場交易價額為準（最高法院108年度台
08 抗字第149號、109年度台抗字第1325號裁定參照）。本件
09 參酌與系爭房屋客觀條件相當之鄰近房地即漢口路4段49
10 號10樓之11房屋於000年00月間之實價登錄交易價格為310
11 萬元，此有內政部不動產交易實價查詢服務網頁結果在卷
12 可稽；參照國稅局對於無法提出房、地分別實際價格時，
13 係以房、地比例約為3比7計算，據以核定本件訴訟標的價
14 額為930,000元【計算式：3,100,000元×30％＝930,000
15 元】，應徵第一審裁判費10,130元。

16 （三）至原告請求被告自113年4月1日起至被告遷讓返還房屋之
17 日止，按月給付原告6,000元部分，則屬以一訴附帶請求
18 其起訴後之損害賠償，依民事訴訟法第77條之2第2項規
19 定，不併算其價額。

20 二、茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於收受本裁
21 定送達後5日內向本院繳納，逾期如未繳，即駁回本件原告
22 之訴，特此裁定。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
24 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀表明抗告
27 理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後10
28 日內補提抗告理由書（須附繕本），並繳納新臺幣1,000元之裁
29 判費。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
31 書記官 許靜茹

