

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度補字第2494號

原告 鴻信股份有限公司

法定代理人 范征鴻

被告 柯皓仁即宏宇資訊工作室

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後五日內，補繳第一審裁判費新臺幣壹拾陸萬肆仟零捌拾肆元，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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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110年度台上字第2614號裁定意旨參照）；另按所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當（最高法院100年度台抗字第866號裁定意旨參照）；又訴訟標的之價額，乃法院應依職權調查核定之事項，不受當事人主張之拘束（最高法院99年度台抗字第345號裁定意旨參照）。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

01 易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其  
02 坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易  
03 價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）  
04 （最高法院111年度台抗字第150號民事裁定意旨參照）。

05 二、經查，原告依民法第455條、第767條第1項前段及中段等規  
06 定提起本訴，聲明為：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○  
07 路000號11樓之4房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。揆  
08 諸前開說明，本件訴訟標的價額應依起訴時系爭房屋交易價  
09 額定之，原告雖提出臺北市稅捐稽徵處房屋稅轉帳繳納證  
10 明，主張以系爭房屋課稅現值新臺幣（下同）92萬500元計  
11 算（見本院卷第29頁），惟稅捐機關之課稅現值難認為建物  
12 之市場上客觀交易價額。查系爭房地面積為135.80平方公  
13 尺，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第75頁），另本  
14 院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網之結果，與  
15 系爭房屋同一地段不同樓層，且建物型態、屋齡相同，於起  
16 訴時同(114)年之房地實價登錄交易紀錄為1筆，單價為每平  
17 方公尺23萬2,787元（見本院卷第77頁至78頁），以此為系爭  
18 房地交易價額計算基準尚屬合理，是系爭房地於起訴時之客  
19 觀市場交易價額為3161萬2,475元（計算式：135.80平方公尺  
20  $\times$  23萬2,787元/m<sup>2</sup> = 3161萬2,475元，元以下四捨五入）。另參  
21 酌財政部發布113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規  
22 定，臺北市中山區之房屋價值應依房屋（含基地）評定現值  
23 之48%計算，依此估算之系爭房屋交易價值為1517萬3,988  
24 元（計算式：3161萬2,475元 $\times$ 48% = 1517萬3,988元）。

25 三、從而，本件訴訟標的價額應核定為1517萬3,988元，應徵第  
26 一審裁判費16萬4,084元。茲依民事訴訟法第249條第1項但  
27 書之規定，命原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期未補  
28 正，即駁回其訴。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日  
30 民事第三庭 審判長法官 楊承翰  
31 法官 陳乃翊

法官 陳俞元

01  
02  
03  
04  
05  
06

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，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 114 年 12 月 11 日

書記官 陳奕廷