

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度審訴字第1689號

原告 鄭玉秀
訴訟代理人 楊進興律師
被告 呂震方
張寶鳳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣3,053,622元。

原告應於本裁定送達後7日內繳納第一審裁判費新臺幣24,622元，逾期未補正，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項分別定有明文。又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號裁定要旨參照）；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號裁判意旨參照）；租約終止後之租賃物返還請求權及所有權返還請求權，與依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地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、106年度台抗字第1221號裁定意旨參

01 照)。

02 二、查本件原告訴之聲明為：(一)被告應將坐落門牌號碼：桃園市
03 ○○區○○○街00號14樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓，
04 返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）24,000元，
05 及自115年2月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告
06 8,000元之損害金。(三)請准原告供擔保宣告假執行。另訴之
07 聲明(一)之訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額核定
08 之。而經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務
09 網，與系爭房地同一社區相類房地（桃園市○○區○○○街
10 00號13樓）最近一筆於115年4月間之房地交易價格為每平方
11 公尺69,028元。系爭房屋總面積為155.01平方公尺【包含主
12 建物84.74平方公尺、附屬建物陽台11.14平方公尺及共有部
13 分持分約59.13平方公尺（計算式：建號00728總面積2,863.
14 02×65÷10,000；建號00729總面積7,456.46×1÷184）】，據
15 此計算系爭房地於起訴時之交易價格約為10,700,030元（計
16 算式：69,028元/平方公尺×155.01平方公尺）。復參以卷附
17 115年房屋稅籍證明書，系爭房屋現值為622,400元；另系爭
18 土地（福元段0000-0000地號）總面積為3,295.89平方公
19 尺，權利範圍為10000分之65，持分面積為21.42平方公尺
20 （計算式：3,295.89×65÷10,000），依115年公告現值74,10
21 0元/平方公尺計算，土地總現值為1,587,465元【計算式：7
22 4,100元×21.423285平方公尺，小數點後四捨五入】。則
23 以系爭房屋現值占系爭房地現值總額之比例拆算，系爭房屋
24 於起訴時之交易價格應為3,013,622元【計算式：10,700,03
25 0元×622,400元/（622,400元+1,587,465元），小數點後四
26 捨五入】。至訴之聲明(二)請求給付積欠之24,000元，及請求
27 自115年2月1日起至起訴前（即本件起訴日115年3月26日，
28 計2個月）之損害共16,000元（計算式：8,000元×2個月），
29 合計共40,000元（計算式：24,000元+16,000元），均應併
30 計其價額；起訴後相當於租金之損害，依法不併算其價額。
31 從而，本件訴訟標的價額應核定為3,053,622元（計算式：

01 3,013,622元+40,000元)，應徵第一審裁判費37,302元，
02 扣除原告已繳納之12,680元，尚應補繳24,622元（計算式：
03 37,302元-12,680元）。茲依民事訴訟法第249條第1項但書
04 之規定，限原告於本裁定送達後7日內繳納，逾期未補正，
05 即駁回其訴。

06 三、爰裁定如主文。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日
08 民事審查庭 法官 張永輝

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 115 年 6 月 9 日
14 書記官 陳淑瓊