

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度審訴字第1940號

原告 劉枝萬
許志成

共同

訴訟代理人 翁瑞麟律師
涂鳳涓律師
曾逸豪律師

被告 元和精密工業股份有限公司

法定代理人 溫士賢

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣2,268,108元。

原告應於本裁定送達後7日內補繳第一審裁判費新臺幣17,199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；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

01 額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額
02 計算在內；租約終止後之租賃物返還請求權及所有權返還請
03 求權，與依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相
04 同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房
05 地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額
06 （最高法院107年度台抗字第261號、102年度台抗字第429
07 號、107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

08 二、查本件原告訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區
09 ○○街00巷00弄0號房屋及桃園市○○區○○街00巷00弄00
10 號（或9-1號）建物騰空遷讓返還原告。(二)被告應自民國115
11 年1月1日起至遷讓返還前開建物之日止，按月給付原告新臺
12 幣(下同)86,000元。(三)被告應自115年2月1日起至遷讓返還
13 前開建物之日止，按日給付原告15,720元。關於聲明(一)請求
14 返還桃園市○○區○○街00巷00弄0號房屋部分，應以系爭
15 房屋起訴時之交易價額核定之。經本院依職權查詢內政部不
16 動產交易實價查詢服務網，與系爭房地相鄰（桃園市○○區
17 ○○街00巷0號）最近一筆於114年3月20日之房地交易價格
18 為8,230,000元，面積為89.48平方公尺，換算每平方公尺單
19 價約為91,976元（計算式：8,230,000元/89.48平方公尺，
20 小數點後四捨五入）；該交易日期迄今雖已超過一年，然未
21 有明顯事證說明房價有變動之情事，仍得採為本件核定起訴
22 時交易價額之基準。系爭9號房屋總面積為341.00平方公尺
23 （依卷附建物謄本），據此計算系爭9號房地於起訴時之交
24 易價格約為31,363,816元（計算式：91,976元/平方公尺×34
25 1.00平方公尺）。復參以卷附115年房屋稅籍證明書，系爭9
26 號房屋現值為433,600元；另系爭土地（茄苳段0000-0000地
27 號）總面積為291.85平方公尺，依115年公告現值24,400元/
28 平方公尺計算，土地總現值為7,121,140元（計算式：24,40
29 0元×291.85平方公尺）。則以系爭房屋現值占系爭房地現值
30 總額之比例折算，系爭9號房屋於起訴時之交易價格應為1,8
31 00,108元【計算式：31,363,816元×433,600元/（433,600元

01 +7,121,140元)】。至原告訴之聲明(一)另記載請求返還「1
02 1號(或9-1號)」建物部分，經查11號並無相關建號或門牌
03 資料，應為9-1號建物之誤載，故11號部分不予另行核定價
04 額，僅就9-1號部分核算。查9-1號房屋為未辦保存登記建
05 物，本院審酌該房屋並無起訴時實際交易價額可參，爰以其
06 114年期房屋稅款書所載之課稅現值382,000元，計算被告占
07 用系爭9-1號房屋於起訴時之交易價格為382,000元。另訴之
08 聲明(二)請求自115年1月1日起按月給付86,000元部分，因本
09 件係於115年1月9日起訴，故起訴前已發生相當於租金之損
10 害僅以1個月計算，其價額為86,000元，應併計入訴訟標的
11 價額；至訴之聲明(三)請求自115年2月1日起按日給付15,720
12 元違約金部分，因屬本案起訴後始屆期發生之損害賠償，依
13 民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。從而，本
14 件訴訟標的價額應核定為2,268,108元(計算式：9號房屋1,
15 800,108元+9-1號房屋382,000元+起訴前損害金86,000
16 元)，依規定應徵第一審裁判費28,059元，扣除原告已繳納
17 之10,860元，尚應補繳17,199元(計算式：28,059元-10,8
18 60元)。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告
19 於本裁定送達後7日內繳納，逾期未補正，即駁回其訴。

20 三、爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
22 民事審查庭 法 官 張永輝

23 正本係照原本作成。

24 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
25 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元(若經合法抗告，
26 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判)。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
28 書記官 陳淑瓊

