

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度訴字第1073號

原告 三士伍有限公司

法定代理人 李一霓

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

被告 鴻富城國際開發有限公司

法定代理人 李詩鈴

一、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、2項分別定有明文。命遷讓房屋之事件，其訴訟標的價額應以原告起訴時該房屋之交易價額計算之。又債務人異議之訴之訴訟標的為該債務人之異議權，法院核定此訴訟標的之價額，應以該債務人本於此項異議權，請求排除強制執行所有之利益為準。原告就被告聲請遷讓房屋之強制執行，提起債務人異議之訴，請求撤銷遷讓該房屋之強制執行程序，就排除系爭執行程序所有之利益，應與執行名義所載房屋之價值相同（最高法院106年度台抗字第401號裁定意旨參照）。次按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號裁定要旨參照）。

二、經查，本件原告對本院115年度司執字第11469號強制執行事件（下稱系爭執行事件）提起債務人異議之訴，而系爭執行事件係被告持臺灣高等法院113年度重上字第709號確定判決（下稱系爭判決）為執行名義執行遷讓房屋，業經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無訛。則原告訴請排除強制執

01 行程序可得之利益，應與原告執行遷讓門牌號碼桃園市○○  
02 區○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）即起訴請求遷讓房屋  
03 之標的價額相當，依前開說明，應以房屋之價額為準。參酌  
04 系爭判決所載被告前將系爭房屋出租予訴外人台灣優衣庫有  
05 限公司，約定之房屋及土地租金各為每月20萬3,704元、63  
06 萬6,639元，據此計算系爭房屋之交易價額約占房地交易總  
07 價之24.24%【計算式：20萬3,704元÷（20萬3,704元+63萬  
08 6,639元）=24.24%】。又經本院依職權查詢與系爭房屋同  
09 屬桃園市桃園區春日路相近路段、建物42年屋齡、用途供商  
10 業經營使用之房屋（含所在土地）於114年12月30日交易價  
11 額每平方公尺約為18萬6,792元，有內政部不動產交易實價  
12 查詢服務網查詢結果、google街景照片附卷可稽，本院審酌  
13 該鄰近房地所在環境多為供商業使用、臨桃園區春日路此一  
14 交通要道，交通便利、繁榮程度較高等一切情狀，認為與本  
15 件系爭房屋亦為臨春日路，出租予台灣優衣庫有限公司經營  
16 uniqlo服飾品牌店面使用，每月房屋租金達數十萬，建物12  
17 年屋齡等情狀相近，而可作為近期市場交易價格之依據。又  
18 系爭房屋一層面積為841.92m<sup>2</sup>，循此計算，系爭房屋含土地  
19 之交易價額應為1億5,726萬2,053元（計算式：系爭房屋面  
20 積841.92m<sup>2</sup>×18萬6,792元=1億5,726萬2,053元，元以下四  
21 捨五入，以下均同），是認系爭房屋於起訴時之交易價額為  
22 3,812萬322元（計算式：房地交易總價1億5,726萬2,053元×  
23 24.24%=3,812萬322元）。原告起訴僅以房屋稅課稅現值8  
24 54萬6800元計算系爭房屋價值，並非可採。從而，本件訴訟  
25 標的價額經核定為3,812萬322元，應徵收第一審裁判費36萬  
26 6,044元，扣除原告已繳納之10萬1,535元後，尚不足26萬4,  
27 509元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告  
28 於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回原告之  
29 訴，特此裁定。

30 三、爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日

民事第一庭 法官 李麗珍

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

正本係照原本作成。

本裁定關於訴訟標的價額核定之部分如有不服，得於裁定送達後  
10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元；命補  
裁判費之部分，不得抗告。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

書記官 吳品陞