

臺灣新北地方法院民事裁定

111年度訴字第2833號

原告 漢泰針織廠有限公司

法定代理人 吳金珠

訴訟代理人 黃勝文律師

黃啟倫律師

被告 鼎淋針織有限公司

法定代理人 林承毅

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之日起5日內，補繳第一審裁判費新台幣(下同)2萬5,047元，逾期未補繳，即駁回原告之訴。

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；以一訴附帶請求其孳息、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2項定有明文。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號裁定參照）。且以租賃物之返還為訴訟標的，並附帶請求租金本息及違約金，其附帶主張部分不併算訴訟標的價額（最高法院99年度台簡抗字第19號裁定意旨參照）。

二、本件原告起訴聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○路000巷00弄0號之建物(下稱系爭房屋)騰空並返還予原告。(二)被

告應給付原告81萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自民國111年11月1日起至返還房屋之日止，每月1日按月給付原告9萬元。經查，原告訴之聲明第1項之訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，至於原告訴之聲明第2、3項係附帶請求租金本息，揆諸前揭規定及說明，不併算訴訟標的價額。次查，本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，鄰近系爭房地且與系爭房地同屬透天型態建物之最近交易價格每平方公尺約10.7萬元(計算式： $2\text{億}4,500\text{萬元} \div 2,300.46\text{m}^2 \div 10.7\text{萬元}$)，依此計算系爭房地交易價格為7,390萬4,900元(計算式： $\text{房屋面積}690.7\text{m}^2 \times 107,000\text{元}/\text{m}^2 = 73,904,900\text{元}$)。復參以財政部賦稅署訂定110年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定，稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際交易金額，以查得之實際房地總成交金額，按出售時房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入。則以系爭房屋111年課稅現值為134萬4,600元(本院卷第23頁)，111年1月土地公告現值為1,988萬4,374元(計算式： $\text{公告現值}43,700\text{元}/\text{m}^2 \times \text{土地面積}(147.88\text{m}^2 + 307.14\text{m}^2) = 19,884,374\text{元}$)，以系爭房地交易價格7,390萬4,900元依據上開公式計算，系爭房屋交易價格應為468萬986元【計算式： $73,904,900\text{元} \times 1,344,600\text{元} / (1,344,600\text{元} + 19,884,374\text{元}) = 4,680,986\text{元}$ ，元以下四捨五入】。從而，本件訴訟標的價額核定為468萬986元，應徵收第一審裁判費4萬7,431元。扣除原告已繳納裁判費2萬2,384元，尚應補繳2萬5,047元(計算式： $47,431\text{元} - 22,384\text{元} = 25,047\text{元}$)。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補正如主文所示之事項，逾期未補繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 112 年 1 月 17 日

民事第七庭 法 官 王婉如

以上正本證明與原本無異。

01 如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10
02 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。
03 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
04 書記官 許宸和