

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度補字第1649號

原告 宜勝橡膠股份有限公司

法定代理人 石江彩女

訴訟代理人 林威伯律師

被告 林莉莉

上列當事人間請求遷讓房屋事件，原告起訴未據繳納裁判費。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項及第2項分別定有明文。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號裁判意旨參照）。另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）。本件原告起訴請求被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000○○號12樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。依上開說明，聲明請求返還系爭房屋即應以系爭房屋於起訴時之交易價額作為訴訟標的價額，而不包括坐落土地價值在內。經本院職權查詢系爭房屋鄰近房地之交易價額，以本件起訴前後約1年內之期間（即111年9月至112年9月）、系爭房屋鄰近區域（約方圓2.5公里範圍內）、同社區為查詢條件，查得內政部不動產交易實價查詢服務網（<https://lvr.land.moi.gov.tw/>）之交易資料共計1筆，平均交易單價為每平方公尺新臺幣(下同)117,345元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果1份附卷可稽，又系爭房屋總面積為273.7276m²（計算式：面積130.5m²+陽台12.73m²+共有部分約99.3676m²+31.13m²），有原告所提建物登記所有權狀附卷可查，循此計算，系爭

01 房屋含土地之交易價額應為32,120,565元（計算式：系爭房屋面
02 積 $273.7276\text{m}^2 \times 117,345$ 元，元以下四捨五入）。復依財政部「11
03 1年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產
04 交易所得標準」計算，系爭房屋位於泰山區，其評定現值占34%
05 即10,920,992元（計算式：32,120,565元 $\times 34\%$ ，元以下四捨五
06 入）。從而，本件訴訟標的價額核定為10,920,992元，應徵收第
07 一審裁判費108,184元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規
08 定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回
09 其訴，特此裁定。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

11 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

12 以上正本證明與原本無異

13 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
14 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。

15 中 華 民 國 113 年 1 月 2 日

16 書記官 李淑卿