

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第1453號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

被告 周莉婷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據。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至3項、第77條之2第1項前段、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）。本件原告訴之聲明：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。2.被告應自民國113年6月10日起至騰空返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬4,000元，及各期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。揆諸前開說明，訴之聲明第1項應以系爭房屋起訴時之交易價額核定訴訟標的價額，經本院依職權查詢系爭房地附近市價，1年內交易之平均單價約為每平方公尺11萬4,000元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料附卷可稽，故本件起訴時系爭房地交易價格約為786萬6,000元（計算式： $69\text{m}^2 \times 114,000\text{元}/\text{m}^2 = 7,866,000\text{元}$ ）；又上開交易價額未區分土地及房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折舊，自應依適當方法換算土地及房屋各自之交易價格，參酌財政部訂定

01 發布之「111年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」第2點
02 第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之
03 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
04 屬房屋之收入，即應以系爭房屋課稅現值占系爭土地公告現值及
05 系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易
06 價額，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額。查系爭土地113年
07 公告現值為每平方公尺18萬1,000元，是系爭土地113年之公告現
08 值為327萬6,553元（計算式： $72.41\text{ m}^2 \times 181,000\text{ 元} / \text{m}^2 \times 1/4 =$
09 $3,276,552.5\text{ 元}$ ，元以下四捨五入），而系爭房屋起訴時之課稅
10 現值為23萬600元（ $115,300 + 115,300 = 230,600$ ），故系爭房屋
11 價額占系爭房地總價額比例約為7%【計算式： $230,600\text{ 元}$
12 $\div (230,600\text{ 元} + 3,276,553\text{ 元}) = 0.065$ ，小數點以下第三位四捨
13 五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為55萬620元
14 （ $7,866,000\text{ 元} \times 7\% = 550,620\text{ 元}$ ），是聲明第1項之訴訟標的價額
15 核定為55萬620元，而聲明第2項之訴訟標的金額為6萬8,144元
16 （本金68,000元加計其中34,000元自113年6月10日至起訴前1日
17 即113年7月10日止，按週年利率5%計算之利息144元）。從而，
18 本件訴訟標的價額核定為61萬8,764元（ $550,620 + 68,144 =$
19 $618,764$ ），應徵第一審裁判費6,720元。茲依民事訴訟法第249
20 條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定5日內補繳，逾期未繳
21 納，即駁回其訴，特此裁定。

22 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
23 民事第四庭法官 莊佩穎

24 正本係照原本作成。

25 如不服本裁定得於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
26 告費新臺幣1,000元整。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
28 書記官 李瑞芝