

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2222號

原告 鍾欣穎

被告 王尚厚

一、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；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項前段定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告訴之聲明請求被告遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號12樓房屋（下稱系爭房屋）予原告。並請求至113年7月11日至返還房屋之日，按月給付原告新臺幣（下同）7,500元。揆諸前揭說明，原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額，應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，而系爭房屋坐落於新北市○○區○○段0000地號土地（面積：1,577平方公尺，下稱系爭土地）（下合稱系爭房地），與之條件相仿之鄰近房地買賣價格約為每平方公尺146,000元（含土地及建物），有本院依職權查詢

01 內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果附卷足憑，則與
02 系爭房地條件相類之不動產實際交易單價計算系爭房地之客
03 觀交易價值，應屬適當，是系爭房地之交易價額應為5,531,
04 153元【計算式：(總面積 23.86m^2 +陽台 4.97m^2 +共有部
05 分： $1,134.85\text{m}^2 \times 65/10000 + 2,844.21\text{m}^2 \times 59/100000$) $\times 146,$
06 $000\text{元}/\text{m}^2 = 5,531,153\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】，復參
07 酌財政部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所
08 得計算規定」第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地
09 總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋
10 評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋於起
11 訴時之房屋評定現值為136,300元(含課稅現值131,600元、
12 免稅現值4,700元)，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明
13 書等件在卷可稽，又系爭土地公告現值為每平方公尺171,84
14 9元，亦有新北不動產愛連網公告地價金現值查詢表可參，
15 故系爭房屋評定現值占系爭房地現值總額之比例約為30.4%
16 【計算式： $136,300\text{元} / (136,300\text{元} + 171,849\text{元}/\text{m}^2 \times 1577\text{m}^2$
17 $\times 23/20000) = 30.4\%$ 】，依此計算系爭房屋於起訴時之市
18 場交易價格應為1,681,471元(計算式： $5,531,153\text{元} \times 30.$
19 $4\% = 1,681,471\text{元}$)，至原告請求被告給付金錢部分，依民
20 事訴訟法第77條之2第2項規定，於起訴前(即113年11月3
21 日)已屆期之部分，應併算之。從而，本件訴訟標的價額應
22 核定為1,709,971元(計算式： $1,681,471\text{元} + 7,500\text{元} \times (3$
23 $+ 24/30) = 1,709,971\text{元}$)，應徵收第一審裁判費17,929
24 元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收
25 受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此
26 裁定。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
28 民事第二庭 法 官 顏妃琇

29 以上正本證明與原本無異。

30 如對本裁定抗告須於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納
31 抗告費新臺幣1,500元。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
02 書記官 徐安妘