

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第365號

原告 沈鎮南

被告 洪惠君

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)1萬4,464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、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）。次按請求給付欠租金額與租約終止後之租賃物返還請求權、所有權返還請求權間，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，無主從關係，其價額應合併計算（最高法院106年度台抗字第1221號裁定參照）。

二、本件原告起訴未據繳納裁判費。又原告起訴聲明：被告應將坐落新北市○○區○○路00巷00弄0號1樓之房屋(下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告，及給付租金60萬元，並自民國112年11月1日起至遷讓之日止按月賠償1萬元。茲就本件訴訟標的價額核定如下：

(一)、原告請求遷讓房屋部分：原告請求被告返還系爭房屋，訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價值核定之。本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，鄰近系爭房屋並

與系爭房屋同屬5層樓住家用公寓之第1層樓，交易價格約每平方公尺17.6萬元，又系爭房屋面積共 91.06m^2 (層次面積 81.74m^2 +附屬建物平台面積 $9.32\text{m}^2=91.06\text{m}^2$)，有建物登記第一類謄本附卷可稽(本院112年度板簡字第3472號卷《下稱板簡卷》第29頁)，據此推估起訴時系爭房地交易價格為1,602萬6,560元(計算式： $176,000\text{元}\times 91.06\text{m}^2=16,026,560\text{元}$)。復參以財政部賦稅署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112年課稅現值為21萬2,300元(板簡卷第35頁)，112年1月土地公告現值為435萬1,600元(計算式： $172,000\text{元}/\text{m}^2\times\text{土地面積}253\text{m}^2\times\text{權利範圍}1/10=4,351,600\text{元}$)，及以推估之系爭房地交易價格1,602萬6,560元依據上開公式計算，系爭房屋現值應為74萬5,511元(計算式： $16,026,560\text{元}\times 212,300\text{元}/(212,300\text{元}+4,351,600\text{元})=745,511\text{元}$ ，元以下四捨五入)。從而，原告請求遷讓房屋部分訴訟標的價額應核定為74萬5,511元。

(二)、原告請求給付積欠租金部分：原告請求被告給付積欠60個月之租金60萬元。揆諸前揭規定與說明，訴訟標的價額應核定為60萬元。

(三)、原告請求相當於租金部分：原告請求被告應自112年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。經查，原告上開請求係屬附帶請求孳息，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，起訴前之孳息應併予計算訴訟標的價額。次查，原告請求被告給付自112年11月1日起，至起訴時即112年11月20日止，共計19日之相當於租金不當得利為6,333元(計算式： $10,000\text{元}\times 19/30=6,333\text{元}$ ，元以下四捨五入)。從而，原告請求相當於租金部分訴訟標的價額應核定為6,333元。

(四)、綜上，原告上開請求係以一訴主張數項標的，其訴訟標的價

01 額應合併計算之。因此，本件訴訟標的價額核定為135萬1,8
02 44元（計算式：745,511元+600,000元+6,333元=1,351,8
03 44元），應徵第一審裁判費1萬4,464元。

04 三、茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於本裁定送
05 達後5日內補繳，逾期未補正，即駁回原告之訴。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
07 民事第七庭 法 官 王婉如

08 上正本係照原本作成。

09 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
10 繳納抗告費新臺幣1,000元。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
12 書記官 許宸和