

01 臺灣新北地方法院民事裁定

02 113年度訴字第3790號

03 原告 鑫集雅投資有限公司

04 0000000000000000  
05 法定代理人 王思尹

06 訴訟代理人 施敏凌

07 被告 台灣禽業有限公司

08 0000000000000000  
09 法定代理人 宋尚達

10 一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴雖據繳納裁判  
11 費，然仍有未足。按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴  
12 訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，  
13 以原告就訴訟標的所有之利益為準；以一訴主張數項標的  
14 者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應  
15 為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；以  
16 一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用  
17 者，不併算其價額。民事訴訟法第77條之1第1、2項、同法  
18 第77條之2第1、2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別  
19 之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占  
20 有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，  
21 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  
22 在內（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。

23 二、經查，依原告於114年1月14日經本院訊問後當庭更正訴之聲  
24 明為：被告應將坐落新北市○○區○○路000號房屋（下稱系  
25 爭房屋）全部騰空遷讓返還原告，及給付原告租金新臺幣（下  
26 同）62萬4,000元。是本件訴訟標的價額應以系爭房屋不另計  
27 入其坐落基地部分之價額，並加計原告請求被告返還之租金  
28 62萬4,000元為準。系爭房屋之課稅現值為74萬2,700元【計  
29 算式：非自住部分課稅現值30萬6,600元+營業部分課稅現  
30 值43萬6,100元=74萬2,700元】，有新北市政府稅捐稽徵處  
31 113年房屋稅繳款書在卷可稽，又系爭房屋坐落在新北市○

○區○○段000地號土地，而該土地起訴時之公告現值為1,264萬9,560元【計算式：公告土地現值7萬7,000元/ $m^2$ ×面積164.28 $m^2$ ×原告權利範圍1/1=1,264萬9,560元，元以下四捨五入】，亦有系爭房屋暨所座落土地之建物所有權狀、土地所有權狀、新北市不動產愛連網公告地價與現值查詢等存卷可參，則參酌系爭房屋課稅現值、土地公告現值均為政府機關評定當年度不動產價值之標準，即令與實際交易價額未必相當，仍不妨作為不動產房、地價值比例相對值之參考，據此計算，系爭房屋之交易價額約占房地交易總價之5.55%【計算式： $74萬2,700元 \div (74萬2,700元 + 1,264萬9,560元) = 5.55\%$ ，四捨五入至小數點第2位】。本院再依職權查詢102年12月起至今房屋型態相同之鄰近系爭房屋之不動產交易價額平均為每平方公尺11萬500元【計算式： $(11萬9,000元/m^2 + 12萬9,000元/m^2 + 8萬6,000元/m^2 + 10萬8,000元/m^2) \div 4 = 11萬500元/m^2$ 】，且系爭房屋之總面積(含陽台面積11.25 $m^2$ 、平台面積11.25 $m^2$ )為262.06 $m^2$ ，有系爭房屋之建物所有權狀、內政部不動產交易實價查詢服務網附卷可憑。則本件系爭房屋之交易價額為160萬7,148元【計算式：房地交易單價11萬500元/ $m^2$ ×系爭房屋總面積262.06 $m^2$ ×5.55% = 160萬7,148元，元以下四捨五入】，再併算原告請求被告應給付租金62萬4,000元。是本件訴訟標的價額核定為223萬1,148元【計算式： $160萬7,148元 + 62萬4,000元 = 223萬1,148元$ 】，應徵收第一審裁判費2萬3,176元，扣除原告前已繳納之6,830元，尚不足1萬6,346元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達後5日內向本院繳納，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　21　　日  
　　　　　　民事第四庭　　法　官　古秋菊

以上正本證明與原本無異

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。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日  
02 書記官 劉馥瑄