

原告 湯文光

被告 方冠又

上列當事人間因解除租賃契約等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達翌日起5日內，補繳第一審裁判費新臺幣23,671元，逾期未繳，即駁回其訴。

理 由

一、依民事訴訟法第249條第1項、第6款規定「原告之訴，有起訴不合程式或不備其他要件之情形者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正」，第77條之1第1、2項「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」。又財政部賦稅署訂定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（A），按出售時房屋評定現值（B）占公告土地現值（C）及房屋評定現值總額（B+C）之比例計算歸屬房屋之收入。即公式為 $(A) \times (B) \div (B+C)$ 。

二、經查：

（一）原告起訴未繳納裁判費。本件原告訴之聲明為「一、被告應確認此契約之有效性。二、被告應出面解決此房屋不定期租賃契約，依約交還房屋」，是本件訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時之交易價值為核定。

（二）本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，鄰近系爭房屋且條件相似之建物含坐落基地，交易價格約新臺幣（下同）92,333元/ m^2 ，又系爭房屋面積共90.89 m^2 （計算式：總面積85.86 m^2 +陽台5.03 m^2 ，建物登記謄本見本院卷第47頁），據此推估起訴時系爭房屋含坐落基地交易價格為8,392,146元（計算式：交易價格92,333元/ m^2 ×系爭房屋面積90.89 m^2 ，元以下無條件捨去）。

01 (三)系爭房屋於113年7月5日之建物現值為1,074,396元(建物現
02 值調查估價表見本院卷第61頁)。又系爭房屋坐落之土地於
03 113年公告現值為2,867,309元(計算式:113年土地公告現
04 值97,164元/m²×土地面積147.55m²×權利範圍20%,元以下
05 無條件捨去。土地登記謄本見本院卷第45頁)。

06 (四)是依前揭說明為價額核定之標準,以查得之實際房地總成交
07 金額(A),按出售時房屋評定現值(B)占公告土地現值
08 (C)及房屋評定現值總額(B+C)之比例計算歸屬房屋之
09 收入,即公式為(A)×(B)÷(B+C)。本件系爭房屋之價
10 額應核定為2,287,458元(計算式:8,392,146×1,074,396÷
11 【1,074,396+2,867,309】,元以下無條件捨去)。故本件
12 訴訟標的價額核定為2,287,458元,應徵第一審裁判費23,67
13 1元。爰依前揭規定,命原告限期補繳(詳如主文),逾期
14 不繳,即駁回其訴。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
16 民事第五庭 法 官 劉容好

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分,應於送達後10日內向
19 本院提出抗告狀,並繳納抗告費新臺幣1,000元。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
21 書記官 李育真