

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第1587號

原告 劉慶宗

訴訟代理人 劉耀文律師

被告 孫建國

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○○路0段000號1樓建物（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）7萬5,000元，及自民國113年6月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬5,000元。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22萬3,000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1,353萬3,870元（計算式： $60.69\text{m}^2 \times 223,000\text{元}/\text{m}^2 = 13,533,870\text{元}$ ）；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，按出售之房屋評定現值占

01 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，
02 即應以系爭房屋課稅現值占系爭土地公告現值及系爭房屋課稅現
03 值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算
04 系爭房屋起訴時之交易價額。查系爭土地113年公告現值為每平
05 方公尺20萬元，是系爭土地113年之公告現值為485萬元（計算
06 式： $97\text{m}^2 \times 200,000\text{元}/\text{m}^2 \times 1/4 = 4,850,000\text{元}$ ），而系爭房屋起訴
07 時之課稅現值為9萬3,400元，故系爭房屋價額占系爭房地總價額
08 比例約為2%【計算式： $93,400\text{元} \div (93,400\text{元} + 4,850,000\text{元}) =$
09 0.019 ，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴
10 時之交易價額應為27萬677元（ $13,533,870\text{元} \times 2\% = 270,677.4\text{元}$ ，
11 元以下四捨五入），是聲明第1項之訴訟標的價額核定為27萬677
12 元，而聲明第2項之訴訟標的金額為12萬5,483元（前半段：本金
13 75,000元加計自113年6月15日至起訴前1日即113年7月31日止，
14 按週年利率5%計算之利息483元，共75,483元；後半段：113年6
15 月15日25,000元+113年7月15日25,000元=50,000元；75,483元
16 +50,000元=125,483元）。從而，本件訴訟標的價額核定為39萬
17 6,160元（ $270,677\text{元} + 125,483\text{元} = 396,160\text{元}$ ），應徵第一審裁
18 判費4,300元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原
19 告於收受本裁定5日內補繳，逾期未繳納，即駁回其訴，特此裁
20 定。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
22 民事第四庭法官 莊佩穎

23 正本係照原本作成。

24 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
25 告費新臺幣1,000元整。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
27 書記官 李瑞芝