

# 臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第1598號

原告 劉嘉仁

訴訟代理人 姜智揚律師

被告 潘秋香

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000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）24萬5,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自民國113年7月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,667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19萬7,000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1,513萬9,450元（計算式： $76.85\text{m}^2 \times 197,000\text{元}/\text{m}^2 = 15,139,450\text{元}$ ）；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

01 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  
02 之收入，即應以系爭房屋課稅現值占系爭土地公告現值及系爭房  
03 屋課稅現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，  
04 據此計算系爭房屋起訴時之交易價額。查系爭土地113年公告現  
05 值為每平方公尺15萬1,000元，是系爭土地113年之公告現值為  
06 255萬1,598元（計算式： $84.49\text{m}^2 \times 151,000\text{元}/\text{m}^2 \times 1/5 =$   
07  $2,551,598\text{元}$ ），而系爭房屋起訴時之課稅現值為11萬7,800元，  
08 故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為4%【計算式：  
09  $117,800\text{元} \div (117,800\text{元} + 2,551,598\text{元}) = 0.044$ ，小數點以下第  
10 三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為60萬  
11 5,578元（ $15,139,450\text{元} \times 4\% = 605,578\text{元}$ ），是聲明第1項之訴訟  
12 標的價額核定為60萬5,578元，而聲明第2項之訴訟標的金額為24  
13 萬5,000元（不併計起訴後之法定遲延利息）、聲明第3項之訴訟  
14 標的金額為2萬3,338元（自113年7月23日至起訴前1日即113年8  
15 月5日止共14日， $1,667\text{元}/\text{日} \times 14\text{日} = 23,338\text{元}$ ）。從而，本件訴  
16 訟標的價額核定為87萬3,916元（ $605,578 + 245,000 + 23,338 =$   
17  $873,916$ ），應徵第一審裁判費9,580元。茲依民事訴訟法第249  
18 條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定5日內補繳，逾期未繳  
19 納，即駁回其訴，特此裁定。

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

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 告費新臺幣1,000元整。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日  
26 書記官 李瑞芝