

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2031號

原告 高珍珍

被告 鄭國龍

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。查原告訴之聲明第1項係請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號1樓及地下1層房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為據，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183,959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屋（含基地）交易價格約為13,739,134元【計算式： $(135.46\text{m}^2 + 2,516.16\text{m}^2 \times 112/10000) \times 83,959\text{元}/\text{m}^2 = 13,739,134\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】；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，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年公告現值為每平方公尺170,000元，是系爭土地113年之公告現值為5,020,372元【計算式： $1,484\text{m}^2 \times 170,000\text{元}/\text{m}^2 \times 199/10000 = 5,020,372\text{元}$ 】，而系爭房屋起訴時之課稅現值為282,900元【計算式： $131,500 + 17,700 + 120,500 + 2,800 + 10,400 = 282,900\text{元}$ 】，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為5%【計算式： $282,900\text{元} \div (282,900\text{元} + 5,020,372\text{元}) = 0.05\text{元}$ ，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為686,957元【計算式： $13,739,134\text{元} \times 5\% = 686,957\text{元}$ 】，故此部分訴訟標的價額核定為686,957元。又原告訴之聲明第2項前段係請求被告給付92,000元，此部分訴訟標的金額為81萬3,394

01 元。至原告訴之聲明第2項後段請求被告分別自民國113年9月5日
02 起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付31,000元相當於租金之不
03 當得利，係屬附帶請求孳息，依民國000年00月00日生效之修正
04 後民事訴訟法第77條之2第2項規定，起訴前之孳息應併予計算訴
05 訟標的價額。原告請求被告給付自113年9月5日起至起訴前即113
06 年10月1日止，共計26日之相當於租金不當得利為26,867元【計
07 算式：31,000元×(26/30)日=26,867元】，此部分訴訟標的金
08 額為26,867元。從而，本件訴訟標的金、價額合計805,824元
09 【計算式：686,957+92,000+26,867=805,824】，應徵第一審
10 裁判費8,810元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原
11 告於收受本裁定後5日內如數補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此
12 裁定。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
14 民事第四庭 法官 胡修辰

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本裁定得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並
17 繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
19 書記官 蘇莞珍