

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2087號

原告 陳柏安

法定代理人 陳思樺

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 黃于庭律師

被告 張建一

潘碧玉

上列當事人間遷讓房屋等事件，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；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項、第2項、第77條之2第1項前段、第2項分別有明文。又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號裁定參照）。查本件原告訴之聲明：（第一項）被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；（第二項）被告應共同給付原告新臺幣（下同）38萬9,396元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自民國113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月共同給付原告2萬8,470元；（第三項）原告願供擔保，請准宣告假執行。依上開說明，聲明第一項請求騰空返還系爭房屋部分，即應以系爭房屋於起訴時之交易價額作為訴訟標的價額，而不包括坐落土地價值在內。經查，系爭房屋

01 鄰近房地交易價額為每平方公尺約為10萬8,000元，有內政部不  
02 動產交易實價查詢服務網查詢結果1份附卷可稽，又系爭房屋面  
03 積為91.8平方公尺（記算式：總面積80.65平方公尺+陽台11.15  
04 平方公尺=91.8平方公尺），有原告所提建物登記第一類謄本1  
05 份附卷可查，循此計算，系爭房屋含土地之交易價額應為991萬  
06 4,400元（計算式：系爭房屋面積91.8平方公尺×10萬8,000元=9  
07 91萬4,400元），又系爭房屋價值經估定為159萬5,538元，有本  
08 院函詢新北市政府地政局就系爭房屋之建物現值在卷可稽，而系  
09 爭房屋坐落之土地價值為131萬716元（計算式：113年土地公告  
10 現值6萬5,100元/m<sup>2</sup>×土地面積786.48m<sup>2</sup>×權利範圍256/10000=13  
11 1萬716元，元以下四捨五入），則系爭房屋估定價額佔系爭房屋  
12 與坐落土地現值總額之比例約為55%（計算式：159萬5,538元÷  
13 【159萬5,538元+131萬716元】÷55%），按此比例計算系爭房  
14 屋於起訴時之市場交易價格應為545萬2,920元（計算式：991萬  
15 4,400元×55%=545萬2,920元），則此部分訴訟標的價額為545  
16 萬2,920元。而聲明第二項，係請求起訴前相當於租金之不當得  
17 利，自應併算其價額，則聲明第二項前段之訴訟標的金額為38萬  
18 9,396元；聲明第二項後段之訴訟標的金額為1,014元（計算式：  
19 2萬8,470元×13/365=1,014元），此部分訴訟標的金額為39萬41  
20 0元（計算式：38萬9,396元+1,014元=39萬410元）。是本件訴  
21 訟標的價額共計584萬3,330元（計算式：545萬2,920元+39萬410  
22 元=584萬3,330元），應徵第一審裁判費5萬8,915元。茲依民事  
23 訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日  
24 內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日  
26 民事第七庭 法官 趙悅伶

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗  
29 告裁判費新臺幣1,000元整。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日  
31 書記官 尤秋菊