

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2180號

原告 魏茂盛

被告 張稚梅

一、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。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；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、2項、同法第77條之2第1、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號裁定意旨參照）。

二、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未繳裁判費。查，本件原告訴之聲明係請求：被告應將坐落於新北市○○區○○街00巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）3萬元並自民國113年6月1日起至遷讓之日止，按月賠償3,000元。依上開說明，本件訴之聲明關於請求遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額應以請求遷讓之系爭房屋價值為斷，並不包括坐落土地價值在內，則參酌系爭房屋之課稅現值為10萬7,200元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽，又系爭房屋係坐落在新北市○○區○○段000地號土地，而該土地起訴時之公告現值為241萬4,011元【計算式：公告土地現值13萬8,000元/㎡×面積2,429.56㎡×原告權利範圍72/10000=241萬4,011元，元以下四捨五入】，亦有系爭房屋暨所座落土地之建物登記謄本、土地登記謄本、門牌證明書等存卷可參，則系爭房屋課稅現值、土地公告現值均為政府機關評定當年度不

動產價值之標準，即令與實際交易價額未必相當，仍不妨作為不動產房、地價值比例相對值之參考，據此計算系爭房屋之交易價額約占房地交易總價之4.25%【計算式：10萬7,200元÷（10萬7,200元+241萬4,011元）=4.25%，四捨五入至小數點第2位】。本院再依職權查詢自112年10月起至今屋齡相近、房屋型態相同之鄰近系爭房屋之不動產交易價額平均為每平方公尺11萬3,000元【計算式：（12萬元/m²+10萬6,000元/m²）÷2=11萬3,000元/m²】，且系爭房屋之總面積（含陽台面積5.51m²）為63.93m²，有系爭房屋之建物登記謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網附卷可憑。則本件系爭房屋之交易價額為30萬7,024元【計算式：房地交易單價11萬3,000元/m²×系爭房屋總面積63.93m²×4.25%=30萬7,024元，元以下四捨五入】，再併算原告請求被告應給付租金3萬元，及加計附帶請求被告應自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋時止按月賠償3,000元，則計算至起訴前1日即113年10月31日，其賠償金額為1萬5,000元【計算式：3,000元×5=1萬5,000元】。是本件訴訟標的價額核定為35萬2,024元【計算式：30萬7,024元+3萬元+1萬5,000元=35萬2,024元】，應徵收第一審裁判費3,860元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期未補正，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

民事第四庭 法 官 古秋菊

以上正本證明與原本無異

如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

書記官 劉馥瑄

