

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2264號

原告 呂秀麗
訴訟代理人 李宗翰律師
被告 湛瑞琪
楊齊賢

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、第77條之2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，本件原告訴之聲明第1項係請求「被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓之8房屋(下稱系爭房屋)騰空返還原告」，此部分聲明依上說明，其訴訟標的價額應以請求遷讓之系爭房屋價值為斷，不包括坐落土地價值在內，復參酌系爭房屋之課稅現值為新臺幣(下同)17萬9,400元，有新北市政府稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書在卷可稽，又系爭房屋坐落在新北市○○區○○段000○○00000地號等土地，而該土地起訴時之公告現值總計為109萬2,699元【計算式：320地號土地公告土地現值30萬5,327元/ m^2 ×面積532.06 m^2 ×原告權利範圍55/10000+320-1地號土地公告土地現值17萬元/ m^2 ×面積213.06 m^2 ×原告權利範圍55/10000=109萬2,699元，元以下四捨五入】，亦有系爭房屋座落土地之土地登記第一

類謄本存卷可參，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14.10%【計算式：17萬9,400元÷（17萬9,400元+109萬2,699元）=14.10%，四捨五入至小數點第2位】。本院再依職權查詢自112年2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14萬7,200元/m²【計算式：（13萬7,000元/m²+15萬5,000元/m²+17萬元/m²+14萬1,000元/m²+13萬3,000元/m²）÷5=14萬7,200元/m²】，且系爭房屋之總面積（含陽台面積5.04m²及雨遮面積0.16m²）為38.17m²，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。如此，本件原告訴之聲明第1項之訴訟標的價額核定為79萬2,226元【計算式：房地交易單價14萬7,200元/m²×系爭房屋總面積38.17m²×14.10%=79萬2,226元，元以下四捨五入】。又原告訴之聲明第2項係請求「被告湛瑞琪應給付原告10萬400元，及自民國113年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年9月30日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬5,000元」，其中前段請求10萬400元部分，為起訴前所生，應併算其價額，惟中段請求法定遲延利息部分，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算其價額。至於後段請求被告湛瑞琪自113年9月30日起至訴訟繫屬前1日即113年11月7日止之不當得利部分，則為起訴前所生，共計3萬2,500元【計算式：2萬5,000萬元×（1+9/30）=3萬2,500元】，則本件原告訴之聲明第2項之訴訟標的價額核定為13萬2,900元【計算式：10萬400元+3萬2,500元=13萬2,900元】。另原告訴之聲明第3項係請求「被告楊齊賢應自113年9月30日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬3,500元」，核此請求被告楊齊賢自113年9月30日起至訴訟繫屬前1日即113年11月7日止之不當得利部分，亦為起訴前所生，是該項訴之聲明之訴訟標的價額核定

01 為1萬7,550元【計算式：1萬3,500元 $\times$ (1+9/30)=1萬7,5
02 50元】。從而，本件訴訟標的價額核定為94萬2,676元【計
03 算式：79萬2,226元+13萬2,900元+1萬7,550元=94萬2,67
04 6元】，應徵收第一審裁判費1萬350元。茲依民事訴訟法第2
05 49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
06 繳，逾期未補正，即駁回其訴，特此裁定。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
08 民事第四庭 法 官 古秋菊

09 以上正本證明與原本無異

10 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
11 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。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
13 書記官 劉馥瑄