

# 臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2337號

原告 謝文亮

被告 黃怡菁

一、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；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項前段定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告訴之聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000○○號9樓房屋（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）216,000元，及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。(三)被告應自民國113年11月16日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告24,000元。揆諸前揭說明，原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額，應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，而系爭房屋坐落於新北市○○區○○段000地號土地（面積：793.53平方公尺，

01 下稱系爭土地) (下合稱系爭房地)，與之條件相仿之鄰近  
02 房地買賣價格約為每平方公尺126,000元(含土地及建  
03 物)，有本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網  
04 查詢結果附卷足憑，則與系爭房地條件相類之不動產實際交  
05 易單價計算系爭房地之客觀交易價值，應屬適當，是系爭房  
06 地之交易價額應為13,362,158元【計算式：(總面積42.17  
07 m<sup>2</sup>+陽台3.45m<sup>2</sup>+雨遮4.16m<sup>2</sup>+共有部分：2,848.48m<sup>2</sup>×197  
08 54/0000000)×126,000元/m<sup>2</sup>=13,362,158元，元以下四捨  
09 五入，下同】，復參酌財政部訂定發布之「112年度個人出  
10 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  
11 售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占  
12 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  
13 入，而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為736,200元，有  
14 新北市政府稅捐稽徵處房屋課稅明細表在卷可稽(見本院卷  
15 第65至68頁)，又系爭土地公告現值為每平方公尺84,600  
16 元，亦有公務用謄本可參(見本院卷第61頁)，故系爭房屋  
17 評定現值占系爭房地現值總額之比例約為45.4%【計算式：  
18 736,200元/(736,200元+84,600元/m<sup>2</sup>×797.53m<sup>2</sup>×13100/00  
19 00000)=45.4%】，依此計算系爭房屋於起訴時之市場交  
20 易價格應為6,066,420元(計算式：13,362,158元×45.4%=  
21 6,066,420元)，至原告請求被告給付金錢部分，依民事訴  
22 訟法第77條之2第2項規定，於起訴前(即113年11月19日)  
23 已屆期之部分，應併算之。從而，本件訴訟標的價額應核定  
24 為6,285,620元(計算式：6,066,420元+216,000元+24,00  
25 0元×4/30=6,285,620元)，應徵收第一審裁判費63,720  
26 元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收  
27 受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此  
28 裁定。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

30 民事第二庭 法官 顏妃琇

31 以上正本證明與原本無異。

01 如對本裁定抗告須於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納  
02 抗告費新臺幣1,000元整。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 林俊宏