

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第1794號

原告 楊世昌

被告 鄭翔洋 籍設新北市○○區○○路0段00號（新北○○○○○○○○）

0000000000000000

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）1,000元，惟按訴訟標的之價額，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000號1樓之房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。及給付租金69,000元，並自民國112年12月31日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告23,000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00地號土地（面積：97.17平方公尺，下稱系爭

土地) (下合稱系爭房地)，與之條件相仿之鄰近房地買賣價格約為每平方公尺124,163元(含土地及建物)，有本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果附卷足憑(見本院卷一第35頁)，則與系爭房地條件相類之不動產實際交易單價計算系爭房地之客觀交易價值，應屬適當，是系爭房地之交易價額應為11,609,241元【計算式：(總面積 90.10m^2 +陽台 3.40m^2) $\times 124,163\text{元}/\text{m}^2=11,609,241\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】，復參酌財政部訂定發布之「112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，而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為359,600元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽(見本院卷第31至34頁)，又系爭土地公告現值為每平方公尺95,265元，亦有公務用謄本可參(見本院卷第27頁)，故系爭房屋評定現值占系爭房地現值總額之比例約為10.4%【計算式： $359,600\text{元}/(359,600\text{元}+95,265\text{元}/\text{m}^2\times 97.17\text{m}^2\times 1/3)=10.4\%$ 】，依此計算系爭房屋於起訴時之市場交易價格應為1,207,361元(計算式： $11,609,241\text{元}\times 10.4\%=1,207,361\text{元}$)，至原告請求被告給付金錢部分，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，於起訴前(即113年1月7日)已屆期之部分，應併算之。從而，本件訴訟標的價額應核定為1,281,728元(計算式： $1,207,361\text{元}+69,000\text{元}+23,000\text{元}\times 7/30=1,281,728\text{元}$ ，元以下四捨五入)，應徵收第一審裁判費13,771元，扣除前已繳納1,000元，尚應補繳第一審裁判費12,771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，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

民事第二庭 法 官 顏妃琇

以上正本係照原本作成。

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 10 月 23 日

04 書記官 林俊宏