

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第101號

原告 星鴻股份有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 余立安

被告 楊曉萍

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、第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，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，其並依民法第179條附帶請求給付相當於租金之不當得利者，亦不併算其價額（最高法院113年度台抗字第592號裁判意旨參照）。查原告訴之聲明第1項係請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號12樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額為據，而系爭房屋坐落於新北市○○區○○段000地號土地（面積為1,443.43平方公尺、權利範圍為10000分之70，下稱系爭土地）（下與系爭房屋合稱系爭房地），經本院依職權查詢鄰近且客觀條件相似之房地1年內交易平均單價約為每平方公尺新臺幣（下同）158,391元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料附卷可稽，故本件起訴時系爭房地之交易價格約為18,221,301元【計算式： $115.04\text{m}^2 \times 158,391\text{元}/\text{m}^2 \doteq 18,221,301\text{元}$ ，元以下4捨5入，下同】；又參酌財政部訂定發布之「113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

01 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
02 之收入，而系爭房屋於起訴時主建物之房屋課稅現值為342,200
03 元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷足憑，加計陽
04 台及公共設施部分後，系爭房屋之課稅現值應為492,084元【計
05 算式：342,200元÷80m²×115.04m²÷492,084元，元以下4捨5入，
06 下同】，另系爭土地民國114年公告現值為每平方公尺196,368
07 元，有系爭土地登記第一類謄本在卷可參，則系爭土地114年之
08 現值約為1,984,104元【計算式：1,443.43m²×70/10000×196,368
09 元/m²=1,984,104元】，故系爭房屋課稅現值占公告土地現值及
10 房屋課稅現值總額之比例約為19.87%【計算式：492,084元/（4
11 92,084元+1,984,104元）÷19.87%】，據此計算系爭房屋於起
12 訴時之交易價額約為3,620,573元【計算式：18,221,301元×19.8
13 7%=3,620,573元】；又原告訴之聲明第2項係請求被告自114年
14 9月27日之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月27日前給
15 付44,000元，核算至起訴前1日即114年10月7日之訴訟標的價額
16 為14,667元【計算式：44,000元×10/30=14,667元】。從而，本
17 件訴訟標的價額應核定為3,635,240元【計算式：3,620,573元+
18 14,667元=3,635,240元】，應徵收第一審裁判費44,088元，茲
19 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
20 達後5日內如數補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日
22 民事第八庭 法官 張紫能

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本裁定，應於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，
25 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日
27 書記官 許碧如