

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第108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 洪清盈

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。查原告訴之聲明第1項係請求被告將新北市○○區○○段000地號土地上同段371建號之建物（即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號5樓房屋，下稱系爭房屋，與座落土地合稱系爭房地）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為據，經本院依職權查詢系爭房屋（含土地）附近市價，1年內交易之平均單價約為每平方公尺新臺幣（下同）125,000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交易價格約為14,332,500元【計算式：（層次面積100.25m²＋陽台面積13.74m²＋花台0.67m²）×125,000元/m²＝14,332,500元】；又上開交易價額未區分土地及房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折舊，自應依適當方法換算土地及房屋各自之交易價格，參酌財政部訂定發布之「111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，即應以系爭房屋課稅現值占座落土地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房地起訴時之交易價額。查座落土地114年公告現值為每平方公尺121,000元，是座落土地114年之現值為3,913,288元【計算式：4,382.28m²×121,000元/m²×權利範圍369/50000＝3,913,288元，元以下四捨五入，下同】，而系爭房屋起訴時之房屋課稅現值為237,200元，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為5.71%【計算式：23

01 7,200元÷(237,200元+3,913,288元)=5.71%，小數點以下第
02 三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為818,
03 386元【計算式：14,332,500元×5.71%=818,386元】，故第一項
04 訴訟標的價額核定為818,386元。又原告聲明第二項請求被告給
05 付30,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，此部
07 分訴訟標的金額核定為30,000元。再原告訴之聲明第3項部分，
08 原告請求相當於租金之不當得利，依上開規定應計算至原告提起
09 遷讓房屋之訴前1日即114年10月7日止，是此部分訴訟標的價額
10 為10,000元【計算式：30,000元×(10÷30)月=10,000元】。從
11 而，本件訴訟標的價額合計核定為858,386元【計算式：818,386
12 元+30,000元+10,000元=858,386元】，應徵收第一審裁判費1
13 1,380元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於
14 收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁
15 定。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
17 民事第八庭 法 官 張紫能

18 以上正本係照原本作成

19 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
20 納抗告費新臺幣1,500元

21 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
22 書記官 許碧如