

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第175號

原告 奇磊鈺不動產有限公司

法定代理人 相福生

訴訟代理人 張斐文

被告 楊學五

上列當事人間請求返還倉庫等事件，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）。查原告請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路00號（下稱系爭房屋）之地下1樓倉庫空間（下稱系爭倉庫）遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭倉庫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1,149.62平方公尺、權利範圍為10000分之801，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）153,314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；又系爭房屋面積共1,029.88平方公尺【計算式： $39.58\text{m}^2 + 29.32\text{m}^2 + 815.28\text{m}^2 + 27.06\text{m}^2 + 1,591.05\text{m}^2 \times 14913 / 200000 \div 1,029.88\text{m}^2$ 】，故本件起訴時系爭房地之交易價格約為157,895,022元【計算式： $1,029.88\text{m}^2 \times 153,314\text{元}/\text{m}^2 \div 157,895,022\text{元}$ ，元以下4捨5入，下同】；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地下一層之房屋課稅現值為2,736,700元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅114年課稅明細表在卷足憑，加計一層、騎樓、平台及公共設施之部分後，系爭房屋之課稅現值應為3,456,976元【計算式：2,736,700元 $\div$ 815.3m² $\times$ 1,029.88m² $\div$ 3,456,976元】，另系爭土地民國114年1月公告現值為每平方公尺229,633元，有系爭土地登記第一類謄本在卷可參，則系爭土地114年之現值約為21,145,654元【計算式：1,149.62m² $\times$ 801/10000 $\times$ 229,633元/m²=21,145,654元】，故系爭房屋課稅現值占公告土地現值及房屋課稅現值總額之比例約為14.05%【計算式：3,456,976元/（3,456,976元+21,145,654元） $\div$ 14.05%】，據此計算系爭房屋於起訴時之交易價額約為22,184,251元【計算式：157,895,022元 $\times$ 14.05% $\div$ 22,184,251元】，而原告自陳系爭倉庫之面積約為10.4平方公尺，則系爭倉庫於起訴時之交易價額約為224,022元【計算式：22,184,251元 $\div$ 1,029.88m² $\times$ 10.4m² $\div$ 224,022元】，故本件訴訟標的價額應核定為224,022元，應徵收第一審裁判費3,190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 115 年 1 月 28 日

民事第八庭 法 官 張紫能

以上正本係照原本作成。

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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

書記官 許碧如