

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第274號

原告 錢星羽

被告 陳怡婷

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○○巷00弄00號5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102.06平方公尺、權利範圍為5分之1，下稱系爭土地）（下與系爭房屋合稱系爭房地），經本院依職權查詢系爭房屋（含土地）附近市價，1年內交易之單價約為每平方公尺新臺幣（下同）111,080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7,955,550元【計算式： $71.62\text{m}^2 \times 111,080\text{元}/\text{m}^2 = 7,955,550\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】；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

01 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  
02 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  
03 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  
04 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  
05 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  
06 額，據此計算系爭房地起訴時之交易價額。查坐落土地114年公  
07 告現值為每平方公尺171,000元，是坐落土地114年之現值為3,49  
08 0,452元【計算式： $102.06\text{m}^2 \times 171,000\text{元}/\text{m}^2 \times 1/5 = 3,490,452$   
09 元】，而系爭房屋起訴時之房屋評定現值為141,100元，故系爭  
10 房屋價額占系爭房地總價額比例約為3.89%【計算式： $141,100\text{元}$   
11  $\div (141,100\text{元} + 3,490,452\text{元}) = 3.89\%$ ，小數點以下第三位四捨  
12 五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為309,471元  
13 【計算式： $7,955,550\text{元} \times 3.89\% = 309,471\text{元}$ 】，故此部分訴訟標  
14 的價額核定為309,471元。又原告訴之聲明第2項請求被告自113  
15 年12月25起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付25,000元，及自  
16 各期應給付之次日起至清償日止，週年利率5%計算之利息。依00  
17 0年00月00日生效之修正後民事訴訟法第77條之2第2項規定，起  
18 訴前之孳息、損害賠償、違約金或費用，應併予計算訴訟標的價  
19 額。是原告訴之聲明第2項所請求被告給付之金錢，自113年12月  
20 25日起至起訴前1日即114年11月3日止，共計為257,500元【計算  
21 式： $25,000 \times (10 + 9/30) = 257,500$ 】，是此部分訴訟標的價額核定  
22 為257,500元。綜上，本件訴訟標的價額核定為566,971元【計算  
23 式： $309,471 + 257,500 = 566,971$ 】，應徵第一審裁判費7,610  
24 元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁  
25 定後5日內如數補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日  
27 民事第八庭 法 官 張紫能

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本裁定得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並  
30 繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

