

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第275號

原告 楊淑惠

被告 高永安

林家浚

一、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（最高法院113年度台抗字第592號裁判意旨參照）。

二、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。查原告於民國(下同)114年12月26日具狀變更訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號1樓(下稱系爭房屋)之房間(下稱系爭房間)騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)5萬3,588元，及自114年9月19日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息，並自終止租約後至返還系爭房間時止，每月給付1萬2,000元，及自判決確定後至清償日止，按週年利率6%計算之利息。而原告訴之聲明第1項之訴訟標的價額，依上開說明，應以系爭房間之價額為據。又系爭房屋面積66.1m²(含平台6.1m²)，坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地)，有建物登記第一類謄本附卷可憑。本院復依職

01 權查詢鄰近系爭房屋且客觀條件相似之房地1年內交易單價
02 為每平方公尺13萬8,500元，有內政部不動產交易實價查詢
03 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
04 為915萬4,850元【計算式： $66.10\text{m}^2 \times 138,500\text{元}/\text{m}^2 = 9,154,850\text{元}$ ，元以下四捨五入】；又上開交易價額未區分土地及
05 房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折舊，自應依
06 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
07 發布之「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」
08 第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，
09 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
10 之比例計算歸屬房屋之收入，即應以系爭房屋課稅現值占系
11 爭土地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以
12 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
13 易價額。再者，系爭土地之114年公告現值為每平方公尺15
14 萬7,000元，面積 $2,645.09\text{m}^2$ ，權利範圍為 $51/10000$ ，有土
15 地登記第一類謄本在卷可佐，故系爭土地114年之現值為211
16 萬7,924元【計算式： $2,645.09\text{m}^2 \times 157,000\text{元}/\text{m}^2 \times 51/10000 =$
17 $2,117,924\text{元}$ 】。又系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為17
18 萬8,000元，亦有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在
19 卷足憑，是系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為7.75%
20 【計算式： $178,000\text{元} \div (178,000\text{元} + 2,117,924\text{元}) = 7.7$
21 5% ，小數點以下第三位四捨五入】。據此計算系爭房屋於起
22 訴時之交易價額為70萬9,501元【計算式： $9,154,850\text{元} \times 7.7$
23 $5\% = 70\text{萬}9501\text{元}$ ，元以下四捨五入】，再參酌兩造當事人所
24 簽立之房屋租賃契約第1條約定，可知被告所承租系爭房間
25 之面積為4坪即 13.22m^2 ，如此，本件原告訴之聲明第1項之
26 訴訟標的價額核定為14萬1,900元【計算式： $70\text{萬}9,501\text{元} \div 6$
27 $.1\text{m}^2 \times 13.22\text{m}^2 = 14\text{萬}1,900\text{元}$ ，元以下四捨五入】。又原告
28 訴之聲明第2項前段係請求「被告給付5萬3,588元，及自114
29 年9月19日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息」，依
30 民事訴訟法第77條之2第2項規定，前開利息之請求應自114
31

01 年9月19日起算至起訴前1日即114年11月5日止，故原告訴之
02 聲明第2項前段之訴訟標的價額應為5萬4,011元【計算式：5
03 萬3588元+5萬3588元×年息6%×(48/365)=5萬4,011元，
04 元以下四捨五入】，至於關於訴之聲明第2項後段請求被告
05 自終止合約後按月給付1萬2,000元部分，依原告起訴狀內容
06 可知其訴之聲明第2項前段係請求被告尚未給付114年9至10
07 月之租金，而同項聲明後段則是請求被告於114年10月19日
08 後無權占用所生相當租金之不當得利，核其性質屬附帶請求
09 起訴後之損害賠償，因未滿1個月，此部分不予併算其價
10 額。從而，本件訴訟標的價額應核定為19萬5,911元【計算
11 式：14萬1,900元+5萬4,011元=19萬5,911元】，應徵收第
12 一審裁判費2,800元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之
13 規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，
14 即駁回其訴，特此裁定。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
16 民事第八庭 法官 張紫能

17 以上正本證明與原本無異。

18 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，
19 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
21 書記官 劉馥瑄