

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第375號

原告 林豐琪

被告 陳金丁

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，查原告聲明請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路○段000號5樓房屋（下稱「系爭房屋」，其與所坐落土地合稱「系爭房地」）遷讓返還原告，及給付租金和5%利息新臺幣（下同）8萬8,200元，並自民國114年12月1日起至遷讓之日止，按月賠償7,000元等語，其中遷讓房屋部分之訴訟標的價額應以系爭房屋之市價為據，經依職權查詢系爭房地附近市價，1年內交易之單價約為每平方公尺12萬1,300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977萬3,141元【計算式：系爭房屋面積（72.27+8.30）m²×12萬1,300元=977萬3,141元】；又上開交易價額並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「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，即應以系爭房屋課稅現值占坐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，據此計算系爭房地於起訴時之交易價額。查坐落土地114年公告現值為每平方公尺7萬8,500元，其面積為114.48平方公尺，有本院職權調取之土地登記公務用謄本在卷可稽；另查，雖坐落土地為原告單獨所有，惟坐落土地上，包含系爭房屋在內共計有5棟建物，面積均與系爭房屋相同，此有本院職權查詢地籍圖資網路便民服務系統之結果附卷可佐，是系爭房屋所配得之坐落土地應有部分應為5分之1，是本件坐落土地114年之現值應計算為179萬7,336元【計算式：114.48m²×7萬8,500元/m²×1/5=179萬7,336元】。而

01 系爭房屋起訴時之房屋評定現值為13萬8,900元，有系爭房屋稅
02 籍資料可佐，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為7.17%
03 【計算式：13萬8,900元÷(13萬8,900元+179萬7,336元)=7.1
04 7%，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時
05 之交易價額應為70萬0,734元【計算式：977萬3,141元×7.17%=
06 70萬734元，元以下四捨五入】；另原告聲明請求給付租金和5%
07 利息合計8萬8,200元，並自114年12月1日起至遷讓之日止，按月
08 賠償7,000元，又本件訴訟於114年11月20日繫屬本院，依民事訴
09 訟法第77條之2第2項規定，計算訴訟標的價額時，不併計起訴後
10 之孳息、損害賠償、違約金或費用，是此部分訴訟標的價額額即
11 8萬8,200元。從而，本件請求之訴訟標的價額共計核定為78萬8,
12 934元【計算式：70萬734元+8萬8,200元=78萬8,934元】，應
13 徵收第一審裁判費1萬0,470元，茲依民事訴訟法第249條第1項但
14 書規定，限原告於收受本裁定後5日內如數向本院繳納，逾期不
15 補，即駁回其訴，特此裁定。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
17 民事第八庭 法官 張紫能

18 以上正本證明與原本無異。

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，並應繳
20 納抗告費新臺幣1,500元。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
22 書記官 許碧如