

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度審補字第639號

原告 陳金生
訴訟代理人 王崇品律師
被告 饒芸菲

吳鎮宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

- 一、本件訴訟標的價額核定為新臺幣6,845,711元。
- 二、原告應於收受本裁定送達後5日內，繳納第一審裁判費新臺幣81,645元，逾期不繳，即駁回其訴。

理 由

- 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。

二、經查：

- (一)原告訴之聲明第1項係請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1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之價額為據，經本院依職權查詢系爭房地附近市價，1年內交易之平均單價約為每平方公尺163,345元，有本院依職權查詢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屋（含土地）交易價格約為40,710,597元【計算式： $(總面積154.08m^2 + 陽台12.41m^2 + 共有部分5574.02 \times 14844 / 0000000) \times 163,345元/m^2 = 40,710,597元$ ，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

01 之交易價格，參酌財政部訂定發布之「111年度個人出售房
02 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
03 屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告
04 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，
05 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
06 稅現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，
07 據此計算系爭房屋起訴時之交易價額。查系爭房屋座落之新
08 北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）114年公告
09 現值為每平方公尺147,271元，是系爭土地114年之公告現值
10 為19,663,174元【計算式： $2,155.62\text{m}^2 \times 147,271\text{元}/\text{m}^2 \times 6193$
11 $9/0000000 = 19,663,174\text{元}$ 】，而系爭房屋起訴時之課稅現
12 值為2,314,600元，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例
13 約為11%【計算式： $2,314,600\text{元} \div (2,314,600\text{元} + 19,663,$
14 $174\text{元}) = 0.11$ ，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算
15 系爭房屋起訴時之交易價額應為4,478,166元【計算式： $40,$
16 $710,597\text{元} \times 11\% = 4,478,166\text{元}$ 】，故此部分訴訟標的價額
17 核定為4,478,166元。

18 (二)又原告訴之聲明第2項前段請求被告給付2,231,717元，及分
19 別自如附表一所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率
20 計算之利息，係屬附帶請求孳息，依上開法條所示，起訴前
21 之孳息應併予計算訴訟標的價額，是此部分訴訟標的價額核
22 定為2,274,545元【計算式詳如附表二】。

23 (三)再原告訴之聲明第2項後段請求被告自114年12月10日起至遷
24 讓返還系爭房屋之日止按月給付310,000元之違約金，係屬
25 附帶請求孳息，依上開法條所示，起訴前之孳息應併予計算
26 訴訟標的價額。原告請求被告給付自114年12月10日起至起
27 訴前即114年12月18日止，共計9日之違約金為93,000元【計
28 算式： $310,000 \times 9/30 = 93,000$ 】，此部分訴訟標的價額為9
29 3,000元。

30 (四)從而，本件訴訟標的價額合計6,845,711元【計算式： $4,47$
31 $8,166 + 2,274,545 + 93,000 = 6,845,711$ 】，應徵第一審裁

01 判費81,645元。
02 三、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
03 定後5日內如數補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日
05 民事第八庭 法 官 張紫能

06 以上正本係照原本作成
07 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
08 繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日
10 書記官 劉馥瑄

11 附表一：

編號	利息起算日	項目	金額
1	114年1月21日	租金	54,492元
2	114年2月21日	租金	54,492元
3	114年3月21日	租金	54,492元
4	114年4月21日	租金	54,492元
5	114年5月21日	租金	9,082元
6		違約金	268,667元
7	114年6月21日	違約金	310,000元
8	114年7月21日	違約金	310,000元
9	114年8月21日	違約金	310,000元
10	114年9月21日	違約金	310,000元
11	114年10月21日	違約金	310,000元
12	114年11月21日	違約金	186,000元
		總計	2,231,717元

13 附表二：

請求項目	編號	類別	計算本金	起算日	終止日	計算基數	年息	給付總額
2,231,717元	1	租金	54,492元	114年1月21日	114年12月18日	(332/365)	5%	2,478.27元

(續上頁)

01

2	租金	54,492元	114年2月21日	114年12月18日	(301/365)	5%	2,246.86元	
3	租金	54,492元	114年3月21日	114年12月18日	(273/365)	5%	2,037.85元	
4	租金	54,492元	114年4月21日	114年12月18日	(242/365)	5%	1,806.45元	
5	租金	9,082元	114年5月21日	114年12月18日	(212/365)	5%	263.75元	
6	違約金	268,667元	114年5月21日	114年12月18日	(212/365)	5%	7,802.38元	
7	違約金	310,000元	114年6月21日	114年12月18日	(181/365)	5%	7,686.3元	
8	違約金	310,000元	114年7月21日	114年12月18日	(151/365)	5%	6,412.33元	
9	違約金	310,000元	114年8月21日	114年12月18日	(120/365)	5%	5,095.89元	
10	違約金	310,000元	114年9月21日	114年12月18日	(89/365)	5%	3,779.45元	
11	違約金	310,000元	114年10月21日	114年12月18日	(59/365)	5%	2,505.48元	
12	違約金	186,000元	114年11月21日	114年12月18日	(28/365)	5%	713.42元	
							小計	42,828.43元
							合計	2,274,545元