

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第1767號

原告 君左住宅股份有限公司

法定代理人 陳美智

被告 葉永林

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達之日起5日內，補正繳納裁判費新臺幣1,500元，逾期未補正，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。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之。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，故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102年度台抗字第429號裁判意旨參照）。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

二、經查：

(一)本件原告訴之聲明為：「一、被告應將坐落於新北市○○區○○路000巷000號3樓房屋（下稱系爭房屋）308室全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）46,500元，並自民國

01 114年8月4日起至遷讓之日止按月賠償9,300元。二、賠償違
02 約金9,300元。」。

03 (二)原告上開第一項聲明前段請求遷讓返還房屋，揆諸前開說
04 明，應以系爭房屋308室價值為斷。本院依職權查詢系爭房
05 屋鄰近相近條件之透天厝建物於113年12月間之房地交易價
06 格約每平方公尺21萬7,549元，有內政部不動產交易實價查
07 詢服務網查詢結果1份附卷可稽，而依原告提出之系爭房屋
08 建物登記第一類謄本所示，系爭房屋為46.8平方公尺，則系
09 爭房屋（含土地）於起訴時之交易價格應為1,018萬1,293元
10 （計算式：21萬7,549元/平方公尺×46.8平方公尺=1,018萬
11 1,293元，元以下4捨5入）。又上開交易價額未區分土地及
12 房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折舊，自應依
13 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
14 發布之「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」
15 第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，
16 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
17 之比例計算歸屬房屋之收入，即應以系爭房屋評定現值占系
18 爭土地公告現值及系爭房屋評定現值總額之比例後，再乘以
19 系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋起訴時之交
20 易價額。查系爭房屋坐落之土地114年公告現值為每平方公
21 尺19萬2,000元，是系爭房屋坐落之土地現值為524萬8,000
22 元【計算式：公告土地現值19萬2,000元/m²×面積82m²÷3
23 （總樓層數）=524萬8,000元】，而系爭房屋起訴時之評定
24 現值為8萬4,100元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明
25 書等件在卷可稽，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約
26 為1.6%【計算式：房屋評定現值8萬4,100元÷（房屋評定現
27 值8萬4,100元+土地公告現值524萬8,000元）=0.016，小
28 數點以下第三位4捨5入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易
29 價額應為16萬2,901元（計算式：1,018萬1,293元×1.6%=16
30 萬2,901元，元以下4捨5入），原告具狀陳報系爭房屋308室
31 占系爭房屋27%，則第一項聲明前段之訴訟標的價額核定為4

01 萬3,983元（計算式：16萬2,901元 \times 27%=4萬3,983元，元以下4捨5入）；原告第一項後段請求被告給付租金4萬6,500元
02 及自114年8月4日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告9,300
03 元，應併算價額，故此部分訴訟標的價額核定為4萬6,500
04 元；原告第二項聲明請求違約金9,300元亦應合併計算。

05
06 三、從而，本件訴訟標的價額核定為9萬9,783元（計算式：4萬
07 3,983元+4萬6,500元+9,300元=9萬9,783元），應徵收第
08 一審裁判費1,500元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規
09 定，限原告於收受本裁定送達之日起5日內補繳，逾期不
10 繳，即駁回其訴。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
12 民事第二庭 法官 張智超

13 以上正本係照原本作成

14 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向
15 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元；其餘關於命補
16 繳裁判費部分，不得抗告。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
18 書記官 劉冠志