

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第375號

原告 李志毅
訴訟代理人 廖偉真律師
被告 李門重
慶名醫療器材有限公司

法定代理人 李宗嶸

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五日內，補正繳納裁判費新臺幣壹萬壹仟壹佰貳拾元，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：

01 (一)本件原告訴之聲明為：「一、被告李門重應將門牌號碼新北
02 市○○區○○街00號3樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓
03 返還原告。二、被告李門重、慶名醫療器材有限公司應連帶
04 給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告李門重
06 應自民國114年3月1日起至被告李門重將第一項房屋騰空遷
07 讓返還原告之日止，應按月給付原告2萬4,000元。四、原告
08 願供擔保，請准宣告假執行。」。

09 (二)原告上開第一項聲明請求遷讓返還房屋，揆諸前開說明，應
10 以系爭房屋價值為斷。本院依職權查詢系爭房屋鄰近相近條
11 件之公寓建物於113年7月間之房地交易價格約每平方公尺13
12 萬8,355元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果1
13 份附卷可稽，而依原告提出之系爭房屋建物登記第一類謄本
14 所示，系爭房屋層次總面積80平方公尺，則系爭房屋（含土
15 地）於起訴時之交易價格應為1,106萬8,400元（計算式：13
16 萬8,355元/平方公尺×80平方公尺=1,106萬8,400元）。又
17 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
18 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
19 交易價格，參酌財政部訂定發布之「113年度個人出售房屋
20 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
21 時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土
22 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
23 應以系爭房屋評定現值占系爭土地公告現值及系爭房屋評定
24 現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據
25 此計算系爭房屋起訴時之交易價額。查系爭房屋坐落之土地
26 114年公告現值為每平方公尺14萬4,000元，是系爭房屋坐落
27 之土地現值為288萬元（計算式：系爭土地公告現值14萬4,0
28 00元/m²×系爭房屋面積80m²÷登記層數為4層樓=288萬
29 元），而系爭房屋起訴時之評定現值為14萬6,100元，有新
30 北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書等件在卷可稽，故系爭
31 房屋價額占系爭房地總價額比例約為4.8%【計算式：14萬6,

01 100元÷（14萬6,100元+288萬元）=0.048，小數點以下第
02 三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為
03 53萬1,283元（計算式：1,106萬8,400元×4.8%=53萬1,283
04 元，元以下四捨五入），則第一項聲明之訴訟標的價額核定
05 為53萬1,283元；原告第二項聲明訴訟標的金額為30萬元應
06 合併計算；至其聲明第三係請求租約終止後相當於租金之不
07 當得利，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價
08 額。

09 三、從而，本件訴訟標的價額核定為83萬1,283元（計算式：53
10 萬1,283元+30萬=83萬1,283元），應徵收第一審裁判費1
11 萬1,120元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原
12 告於收受本裁定送達之日起5日內補繳，逾期不繳，即駁回
13 其訴。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
15 民事第二庭 法 官 張智超

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10
18 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
20 書記官 劉冠志