

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第715號

原告 游素香
訴訟代理人 呂靜佩
被告 登峰蔬果股份有限公司

法定代理人 陳威成

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。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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1至3項定有明文。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）。本件原告訴之聲明：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）全部騰空返還原告。揆諸前開說明，本件應以系爭房屋起訴時之交易價額核定訴訟標的價額，經本院依職權查詢系爭房地附近市價，2年內交易之平均單價約為每平方公尺18萬6,000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為4,037萬6,880元

【 $(108.54\text{m}^2+108.54\text{m}^2) \times 186,000\text{元}/\text{m}^2 = 40,376,880\text{元}$ 】；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之交易價格，參酌財政部訂定發布之「111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，即應以系爭房屋估定現值占系爭土地公告現值及系爭房屋估定現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋起訴時之交易價

01 額。查系爭土地114年公告現值為每平方公尺10萬7,000元，是系
02 爭土地114年之公告現值為1,007萬8,687元【 $141.29\text{m}^2 \times 107,000$
03 $\text{元}/\text{m}^2 \times 2/3 = 10,078,686.6\text{元}$ ，元以下四捨五入（下同）】，而
04 系爭房屋起訴時之課稅現值為43萬1,900元（ $192,500 + 239,400 =$
05 $431,900$ ），故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為4%【計
06 算式： $431,900\text{元} \div (431,900\text{元} + 10,078,687\text{元}) = 0.041$ ，小數
07 點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房屋起訴時之交易價額
08 應為161萬5,075元（ $40,376,880\text{元} \times 4\% = 1,615,075.2\text{元}$ ），是本
09 件訴訟標的價額核定為161萬5,075元，應徵第一審裁判費2萬454
10 元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本
11 裁定5日內補繳，逾期未繳納，即駁回其訴，特此裁定。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
13 民事第四庭法官 莊佩穎

14 正本係照原本作成。

15 如不服本裁定得於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
16 告費新臺幣1,500元整。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
18 書記官 王顥儒