

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度訴字第388號

原告 蔡侑宏
蔡明昌

上二人共同

訴訟代理人

兼送達代收人 王耀緯律師

被告 東華川府股份有限公司

究極上火焰炙燒牛排股份有限公司

兼上二人共同

法定代理人 鍾達煜

訴訟代理人 翁瑞麟律師

涂鳳涓律師

廖展毅律師

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；訴訟標的之價額不能核定者，以第466條所定不得上訴第三審之最高利益額數加十分之一定之，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之2第2項、第77條之12分別定有明文。末按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權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為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院99年度台抗字第275號、102年度台抗

字第429號裁判意旨參照)。所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言，稅捐機關之房屋課稅現值、核定金額及土地之公告現值、公告地價，均難認可適時反應不動產之交易價額，自不得以之為訴訟標的價額計算基礎。又現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準（最高法院107年度台抗字第261號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告起訴請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。(二)被告鍾達煜應將系爭房屋之地板凹槽填平及牆面基本粉刷。(三)被告應自民國114年1月1日起，至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬8,000元。(四)被告應連帶給付原告217萬9,829元。(五)願供擔保，請准宣告假執行，有原告民事擴張訴之聲明狀及114年3月26日言詞辯論筆錄附卷可佐（見本院卷第195頁至第196頁、第268頁）。原告雖提出新北市政府稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書（見本院卷第31頁），並主張系爭房屋之價額應以113年之課稅現值17萬2,600元計算等語。然依上開法律規定說明，第一項聲明請求騰空返還系爭房屋部分，應以系爭房屋於起訴時之交易價額作為訴訟標的價額，而不包括其坐落基地價值在內。查原告主張其將系爭房屋以1,950萬元出售與第三人廖文煒等情，業據其提出不動產買賣契約書為證（見本院卷第77頁至第89頁），堪予認定，故系爭房屋暨坐落土地交易總價應為1,950萬元。復參以財政部「113年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準簡表」計算，系爭房屋坐落新北市板橋區，房屋現值占房地總價44%，據此計算系爭房屋於起訴時之交易價額約為858萬元（計算式： $1,950\text{萬元} \times 44\% = 858\text{萬元}$ ），是聲明(一)訴訟標的價額核定為858萬元；聲明(二)請求被告將系爭房屋之地板凹槽填平及牆面基本粉刷係請求修繕，與返還房屋非

01 屬同一標的，應併計其價額，又因原告未提出所需之修繕費
02 用，致本院無從核定訴訟標的價額據以命原告補繳裁判費，
03 應依民事訴訟法第77條之12規定，以165萬元計算該部分之
04 訴訟標的價額；另聲明(三)請求被告自114年1月1日起至遷讓
05 房屋之日止，按月給付原告2萬8,000元，其中至起訴前一日
06 即114年1月23日之請求，非屬「以一訴附帶請求其起訴
07 『後』」範圍，依上開規定，應併算價額，故聲明(三)訴訟標
08 的價額核定為2萬774元（計算式：2萬8,000元 \times 23/31=2萬7
09 74元）；至聲明(四)訴訟標的金額為217萬9,829元。

10 三、茲限原告於收受本裁定送達後7日內，查報聲明(二)標的價
11 額，且按本件訴訟標的價額（聲明(一)+聲明(二)+聲明(三)+聲
12 明(四)），依民事訴訟法第77條之13所定費率，補繳裁判費。
13 倘未查報訴訟標的價額，即如前述，本件訴訟標的價額核定
14 為1,243萬603元（計算式：858萬元+165萬元+2萬774元+
15 217萬9,829元=1,243萬603元），應徵收第一審裁判費13萬
16 9,972元，扣除原告前已繳納之2,540元，尚不足新臺幣13萬
17 7,432元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原
18 告於本裁定送達後7日內向本院繳納，逾期不繳即駁回其
19 訴，特此裁定。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
21 民事第一庭 法官 朱慧真

22 以上正本係照原本作成

23 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
24 本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元；其餘關於
25 命補繳裁判費部分，不得抗告。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
27 書記官 劉芷寧