

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第207號

原告 馮興福

訴訟代理人 馮莉莉

被告 鄭鴻玉

一、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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告主被告霸佔房產，請求被告自新北市○○區○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋）搬走等情，揆諸前揭說明，原告請求被告返還系爭房屋部分之訴訟標的價額，應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，而系爭房屋坐落於新北市○○區○○段00地號土地（面積：131.28平方公尺，下稱系爭土地）（下合稱系爭房地），與之條件相仿之鄰近房地買賣價格約為每平方公尺150,000元（含土地及建物），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結果附

01 卷足憑，則與系爭房地條件相近之不動產實際交易單價計算  
02 系爭房地之客觀交易價值，應屬適當，是系爭房地之交易價  
03 額應為10,156,500元【計算式：總面積67.71m<sup>2</sup>×150,000元/  
04 m<sup>2</sup>=10,156,500元，元以下四捨五入，下同】，復參酌財政  
05 部訂定發布之「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算  
06 規定」第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總成交  
07 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  
08 值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋於起訴時之  
09 房屋評定現值為121,400元，有新北市府稅捐稽徵處房屋  
10 課稅明細表在卷可稽（見本院卷第19至21頁），又系爭土地  
11 公告現值為每平方公尺184,000元，亦有土地登記第一類謄  
12 本可參（見板司調卷第13頁），故系爭房屋評定現值占系爭  
13 房地現值總額之比例約為1.97%【計算式：121,400元/（12  
14 1,400元+184,000元/m<sup>2</sup>×131.28m<sup>2</sup>×1/4）=1.97%】，依此  
15 計算系爭房屋於起訴時之市場交易價格應為200,083元（計  
16 算式：10,156,500元×1.97%=200,083元）。從而，本件訴  
17 訟標的價額應核定為200,083元，應徵收第一審裁判費2,210  
18 元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收  
19 受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此  
20 裁定。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
22 民事第二庭 法官 顏妃琇

23 以上正本證明與原本無異。

24 如對本裁定抗告須於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納  
25 抗告費新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
27 書記官 徐安妘