

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第212號

原告 劉嘉祐

訴訟代理人 魏光玄律師

被告 李佩諄

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；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；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第1項前段定有明文。按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）。次按共有人基於共有人之地位，為全體共有人之利益，請求回復共有物時，因其並非僅為自己利益而為請求，其排除侵害共有物占有之訴訟所得利益，即應以回復被占用之共有物全部價額計算（最高法院103年度台抗字第425號裁定意旨參照）。

二、經查，原告訴之聲明前段請求「被告應將坐落於新北市○○區○○路000號24樓之建物（下稱系爭房屋）全部騰空，並遷讓返還予全體共有人」部分，係基於全體共有人之利益，揆諸前揭規定，其訴訟標的價額應依系爭房屋（全部）起訴

時之交易價額為據。經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網之結果，與系爭房屋同一地號，條件相似之門牌號碼新北市○○區○○路000號6樓之2及同路131號23樓之4，分別於113年11月29日及同年月10日之交易單價為每平方公尺新臺幣（下同）19,000元及17,400元，以上開兩筆交易價格之平均作為核定之基準應趨近於客觀市場交易價額，是以系爭房屋及其所坐落之土地（即新北市○○區○○段000地號土地，面積4,301.79平方公尺，原告權利範圍15/40000；下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）交易單價應核定為每平方公尺約182,000元【計算式：（19,000元+17,400元）/2=182,000；又系爭房屋總面積為56.24平方公尺，故系爭房地之交易價值應為10,235,680元【計算式：182,000元×56.24平方公尺=10,235,680元，元以下四捨五入（下同）】；而系爭房屋持分1/4於起訴時之房屋評定現值為685,900元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽，又系爭土地公告現值為每平方公尺168,395元，亦有土地登記第一類謄本存卷可參，故系爭房屋評定現值占系爭房地現值總額之比例約為71.6%【計算式：685,900元÷（685,900元+168,395元/平方公尺×4,301.79平方公尺×15/40000）=71.65%】，依此計算系爭房屋於起訴時之交易價值應為7,328,747元【計算式：10,235,680元×71.6%=7,328,747元】，是此部分訴訟標的價額核定為7,328,747元。至原告訴之聲明後段請求「自起訴狀送達翌日起至返還系爭建物予全體共有人日止，按月給付20,000元」部分，係請求被告給付因無權占有系爭房屋所生之相當於租金之不當得利，核其性質屬附帶請求，依首揭意旨，不併算其起訴後之價額，是本件訴訟標的價額為7,328,747元，應徵收第一審裁判費87,261元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09

民事第二庭 審判長法 官 黃若美

法 官 楊雅萍

法 官 蘇子陽

得抗告。

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 3 月 日

書記官 余佳蓉