

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第272號

原告 莊景鈞
訴訟代理人 蕭家捷律師
被告 吳三德

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壹萬捌仟伍佰捌拾貳元，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：

(一)本件原告訴之聲明為：「被告應自坐落新北市○○區○○段000地號門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓之房屋及2樓之建物（下稱系爭房屋），遷出並恢復承租時之原貌返還予原告。被告應給付租金新臺幣（下同）2萬4,000元，及

01 其中如附表所示各利息起算日起至清償日止，按週年利率百
02 分之五計算之利息予原告。□被告應自民國113年7月16日起
03 至訴之聲明第一項建物返還之日止，於每月15日起給付原告
04 7萬5,000元，及自應給付之次日起算至清償日止，按週年利
05 率百分之五計算之利息予原告。」。

06 (二)原告上開第一項聲明請求遷讓返還系爭房屋，揆諸前開說
07 明，應以系爭房屋價值為斷。本院依職權查詢系爭房屋鄰近
08 相近條件之公寓建物於113年11月間之房地交易價格約每平
09 方公尺24萬4,898元，有內政部不動產交易實價查詢服務網
10 查詢結果1份附卷可稽，而依原告提出之系爭房屋建物登記
11 第一類謄本所示，系爭房屋1樓層次面積35平方公尺、騎樓1
12 7平方公尺，系爭房屋2樓層次面積52平方公尺，合計104平
13 方公尺（計算式： $35+17+52=104$ ），則系爭房屋（含土
14 地）於起訴時之交易價格應為2,546萬9,392元（計算式： 24
15 萬4,898元 $\times 104=2,546$ 萬9,392元）。又上開交易價額未區
16 分土地及房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折
17 舊，自應依適當方法換算土地及房屋各自之交易價格，參酌
18 財政部訂定發布之「113年度個人出售房屋之財產交易所得
19 計算規定」第2點第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總
20 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
21 定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，即應以系爭房屋評
22 定現值占系爭土地公告現值及系爭房屋評定現值總額之比例
23 後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋
24 起訴時之交易價額。查系爭土地114年公告現值為每平方公
25 尺29萬3,463元，是系爭土地114年之公告現值為841萬4,318
26 元【計算式： $114.69\text{m}^2 \times 29\text{萬}3,463\text{元}/\text{m}^2 \times (10000/280 + 100$
27 $00/2220) = 841\text{萬}4,318\text{元}$ ，元以下四捨五入），而系爭房
28 屋起訴時之評定現值為49萬5,000元（計算式： $24\text{萬}7,200\text{元}$
29 $+ 24\text{萬}7,800\text{元} = 49\text{萬}5,000\text{元}$ ），有新北市政府稅捐稽徵處
30 房屋稅籍證明書等件在卷可稽，故系爭房屋價額占系爭房地
31 總價額比例約為5.6%【計算式： $49\text{萬}5,000\text{元} \div (49\text{萬}5,000$

元+841萬4,318元) = 0.056，小數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應為142萬6,286元（計算式：2,546萬9,392元×5.6%=142萬6,286元，元以下四捨五入），則第一項聲明之訴訟標的價額核定為142萬6,286元。原告第二項聲明係請求給付租約終止前所積欠系爭房屋之租金，與第一項聲明無主從關係，其訴訟標的金額為2萬5,383元（計算式如附表）應合併計算。至其聲明第三係請求租約終止後相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。

三、從而，本件訴訟標的價額核定為145萬1,669元（計算式：142萬6,286元+2萬5,383元=145萬1,669元），應徵收第一審裁判費1萬8,582元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達之日起五日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

中華民國 114 年 2 月 24 日
民事第二庭 法官 張智超

以上正本係照原本作成。

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日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

中華民國 114 年 2 月 24 日
書記官 劉冠志

附表：（新臺幣，元以下四捨五入）

編號	本金	利息起算日	起訴前一日	計算基數	年息	給付總額
1	1,000元	112年5月16日	114年1月23日	(1+253/365)	5%	84.66元
2	1,000元	112年6月16日	114年1月23日	(1+222/365)	5%	80.41元
3	2,000元	112年7月16日	114年1月23日	(1+192/365)	5%	152.6元
4	2,000元	112年8月16日	114年1月23日	(1+161/365)	5%	144.11

(續上頁)

01

		日	日	5)		元
5	2,000元	112年9月16日	114年1月23日	(1+130/365)	5%	135.62元
6	2,000元	112年10月16日	114年1月23日	(1+100/365)	5%	127.4元
7	2,000元	112年11月16日	114年1月23日	(1+69/365)	5%	118.9元
8	2,000元	112年12月16日	114年1月23日	(1+39/365)	5%	110.68元
9	2,000元	113年1月16日	114年1月23日	(1+8/365)	5%	102.19元
10	2,000元	113年2月16日	114年1月23日	(343/366)	5%	93.72元
11	2,000元	113年3月16日	114年1月23日	(314/365)	5%	86.03元
12	2,000元	113年4月16日	114年1月23日	(283/365)	5%	77.53元
13	2,000元	113年5月16日	114年1月23日	(253/365)	5%	69.32元
小計	2萬4,000元					1,383元
總計：2萬5,383元						