臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審補字第1336號

原　　告　彭瑞垣

被　　告　林庭妤

　　陳永濬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未繳納裁判費。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、2項分別定有明文。次按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2第1、2項亦有明定。又房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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，其並依民法第179條附帶請求給付相當於租金之不當得利者，亦不併算其價額（最高法院113年度台抗字第592號裁判意旨參照）。經查，原告訴之聲明為：㈠被告林庭妤應將門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。㈡被告林庭妤、陳永濬應連帶給付原告新臺幣（下同）7萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告林庭妤、陳永濬應自民國115年4月9日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告2萬5,000元。揆諸前揭說明，原告訴之聲明第㈠項請求被告遷讓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，本院依職權查詢系爭房屋鄰近相近條件之建物於114年7月間之房地交易價格約每平方公尺13萬1,877元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果附卷可稽，而依原告提出之系爭房屋建物所有權狀所示，系爭房屋總面積為133.59平方公尺，則系爭房屋（含土地）於起訴時之交易價格應為1,761萬7,448元（計算式：

131,877元/㎡×133.59㎡＝17,617,448，元以下四捨五入，下同）。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，即應以系爭房屋課稅現值占坐落土地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以系爭房地起訴時之交易價額，據此計算系爭房地起訴時之交易價額。查系爭房屋坐落之新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）115年公告現值分別為每平方公尺21萬7,045元，是系爭房屋坐落之土地現值為755萬1,430元（計算式：217,045元/㎡×173.96㎡×權利範圍1/5＝7,551,430），而系爭房屋起訴時之評定現值為26萬2,000元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為3.4%【計算式：262,000÷（262,000＋7,551,430）＝0.034，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59萬8,993元（計算式：17,617,448×3.4%＝598,993），故此部分訴訟標的價額核定為59萬8,993元。原告訴之聲明第2項係請求被告給付7萬元，另附帶請求起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用，依民事訴訟法第77條之2第2項之規定，不併算其價額，是此部分訴訟標的金額為7萬元。又原告訴之聲明第3項係屬附帶請求孳息，就起訴前部分，依民事訴訟法第77條之2第2項之規定，應併予計算訴訟標的價額，原告請求自115年4月9日起至起訴前一日即115年6月17日止，共計2.3月之相當於租金不當得利為5萬7,500元（計算式：25,000元/月×2.3月＝57,500），此部分訴訟標的金額為5萬7,500元。從而，本件訴訟標的價額應核定為72萬6,493元（計算式：598,993+7萬＋57,500＝726,493），應徵收第一審裁判費9,690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之日起5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第八庭　法　官　張紫能

以上正本係照原本作成。

核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　黃頌棻