

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審補字第520號

原告 呂慶宗

被告 舜麒企業股份有限公司

法定代理人 李進貴

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、第2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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）。查原告訴之聲明第1項係請求被告將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋，與座落土地合稱系爭房地）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為據，經本院依職權查詢系爭房屋（含土地）附近市價，1年內交易之平均單價約為每平方公尺新臺幣（下同）107,746元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料附卷可稽，故本件起訴時系爭房地交易價格約

01 為2744萬9371元【計算式：(一樓層次面積127.38m<sup>2</sup>+二樓層次  
02 面積127.38m<sup>2</sup>)×107,746元/m<sup>2</sup>=27,449,371元，元以下四捨五  
03 入，下同】；又上開交易價額未區分土地及房屋之交易價格，而  
04 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  
05 各自之交易價格，參酌財政部訂定發布之「114年度個人出售房  
06 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  
07 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  
08 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  
09 房屋課稅現值占座落土地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比  
10 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  
11 訴時之交易價額。查座落土地115年公告現值為每平方公尺8萬6,  
12 200元，是座落土地114年之現值為1250萬8,482元【計算式：14  
13 5.11m<sup>2</sup>×86,200元/m<sup>2</sup>=12,508,482元】，而系爭房屋起訴時之房  
14 屋評定現值為368,800元，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比  
15 例約為2.86%【計算式：368,800元÷(368,800元+12,508,482  
16 元)=2.86%，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭房  
17 屋起訴時之交易價額應為78萬5,052元【計算式：27,449,371元×  
18 2.86%=785,052元】，故此部分訴訟標的價額核定為78萬5,052  
19 元。又原告訴之聲明第2項前段係請求被告給付租金60,000元，  
20 此部分訴訟標的金額為60,000元；聲明第3項係請求113年11月30  
21 日起致返還系爭房地之日止之相當於租金不當得利部分，計至起  
22 訴前1日(即115年3月11日)止之金額計491,645元【計算式：3  
23 0,000元×(16+1/30+11/31)=491,645元】。故本件訴訟標的價  
24 額為1,336,697元(計算式：785,052元+60,000元+491,645元  
25 =1,336,697元)，應徵收第一審裁判費17,178元。茲依民事訴  
26 訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達後5日內  
27 補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日  
29 民事第八庭 法官 張紫能

30 以上正本證明與原本無異

31 如不服本裁定，應於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，

01 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

03 書記官 劉馥瑄