

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審補字第974號

原告 泰山股份有限公司

法定代理人 劉昌銓

訴訟代理人 江信志律師

被告 集鮮城有限公司

法定代理人 黃俊瑤

被告 集鮮水產餐廳有限公司

法定代理人 楊佳鳳

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：(一)被告集鮮城有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號1樓（建號：泰山區福興段6建號）之房屋及停車位騰空遷讓返還予原告，並自民國14年12月13日起至前開房屋及停車位騰空遷讓返還之日止，按日

給付原告新臺幣（下同）13,334元；(二)被告集鮮水產餐廳有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號1樓（建號：泰山區福興段6建號，其中面積132平方公尺部分）之房屋及停車位（與聲明一合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並自114年12月13日起至系爭房屋及停車位騰空遷讓返還之日止，按日給付原告2,666元；(三)被告集鮮城有限公司應給付原告733,590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；(四)被告集鮮水產餐廳有限公司應給付原告142,667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。揆諸前揭說明，原告訴之聲明第1、2項前段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10月間之房地交易價格約每平方公尺156,131元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果1份附卷可稽，而依原告提出之系爭房屋建物登記第一類謄本所示，系爭房屋為1019.65平方公尺【計算式：一層面積891.68平方公尺＋騎樓面積127.97平方公尺＝1,019.65平方公尺】，則系爭房屋（含土地）於起訴時之交易價格應為159,198,974元（計算式：156,131元/平方公尺×1,019.65平方公尺＝159,198,974，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「114年度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座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00○0000地號土地（下稱系爭土地）115年公告現值分別為每平方公尺140,977、126,238元，是系爭房屋坐落之土地現值為215,540,966元【計算式：（公告土地現值140,977元/m<sup>2</sup>×面積1,562.04平方公尺×權利範圍（9155+87+88+7

8) /10000) + (公告土地現值126,238元/m<sup>2</sup>×面積70.44平方公尺  
×權利範圍(9155+87+88+78) /10000) =215,540,966】，而系  
爭房屋起訴時之評定現值為1,391,600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0.6%【計算式：房屋評定現值1,391,600元÷(房屋評  
定現值1,391,600元+土地公告現值215,540,966元) =0.006，  
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955,194元(計算式：159,198,974元×0.6%=955,194  
元)，故此部分訴訟標的價額核定為955,194元。原告訴之聲明  
第1、2項後段係屬附帶請求孳息，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  
114年12月13日起至起訴前一日即115年5月10日止，共計149日之  
相當於租金不當得利為2,384,000元【計算式：(13,334+2,66  
6)元×149日=2,384,000元】，此部分訴訟標的金額為2,384,00  
0元。又原告訴之聲明第3、4項係請求被告給付共876,257元(計  
算式：733,590+142,667=876,257)，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876,257元。從  
而，本件訴訟標的價額應核定為4,215,451元(計算式：955,194  
元+2,384,000元+876,257元=4,215,451元)，應徵收第一審裁  
判費50,874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 7 月 30 日  
民事第八庭 法 官 張紫能

以上正本證明與原本無異。

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  
抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日  
書記官 劉馥瑄