臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審訴字第1212號

原　　告　銘鎮停車場事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊郭瑞菊

訴訟代理人　莊富強

000000000000000000

被　　告　黃中岳

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，本院裁定如下：

主　文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣17萬8,227元。

原告應於裁定送達後5日內補繳第一審裁判費新臺幣1,040元，逾期不繳，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分別訂有明文。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（最高法院113年度台抗字第592號裁判意旨參照）。

二、經查：

㈠原告訴之聲明第1項請求被告遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號建物A1室倉面積19.8平方公尺（下稱系爭建物，與坐落土地合稱系爭不動產），揆諸上開實務見

解，訴訟標的價額應以系爭建物之交易價額為據。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，系爭建物鄰近房地交易單價約為每平方公尺新臺幣（下同）147,900元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料附卷為憑，又原告請求返還系爭建物面積19.8平方公尺，故本件起訴時系爭不動產交易價格約為292萬8,420元(計算式：19.8㎡×147,900元/㎡＝2,928,420元）；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，即應以系爭建物所在之門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號整筆建物(下稱系爭整筆建物)之課稅現值占坐落土地公告現值及系爭整筆建物課稅現值總額之比例後，再乘以系爭不動產起訴時之交易價額，據此計算系爭不動產起訴時之交易價額。稽之坐落土地民國115年公告現值為每平方公尺37,900元，是坐落土地115年之現值為2,048萬2,044元(計算式：1621.27㎡×37,900元/㎡×1/3=20,482,044元)，而系爭整筆建物起訴時之房屋課稅現值為630,900元，亦有新北市政府稅捐稽徵處三重分處房屋稅籍證明書可稽，故系爭整筆建物價額占坐落土地公告現值及系爭整筆建物課稅現值總額比例約為2.99%【計算式：630,900元÷（630,900元＋20,482,044元）＝2.99%，小數點以下第三位四捨五入】，據此計算系爭建物起訴時之交易價額應為8萬7,560元(計算式：2,928,420元×2.99%=87,560元，元以下四捨五入)，故此部分訴訟標的價額核定為8萬7,560元。

㈡原告訴之聲明第2項請求4萬元，並自114年11月12日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬元，均屬返還房屋部分之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，就「起訴

前」（即自114年11月12日起至起訴前即115年4月13日止）之孳息、損害賠償、違約金或費用應併算訴訟標的價額，故此部分訴訟標的價額核定為9萬667元【計算式：40,000元＋10,000元x(5＋2/30)＝90,667元】。

㈢綜上，本件訴訟標的價額合計為17萬8,227元(計算式：87,560元＋90,667元＝178,227元)，應徵第一審裁判費2,540元，扣除原告前已繳納訴訟費用1,500元，尚不足1,040元。

三、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後5日內如數補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　20　　日

民事第八庭　　法　官　張紫能

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，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元整。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　許碧如