臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審訴字第1769號

原　　告　簡銘秀
訴訟代理人　簡嘉宏
被　　告　雷文彬
　　雷顧珠意

上列原告與被告雷文彬等間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

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2項定有明文。

二、經查，原告訴之聲明第1項係請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓（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）397,131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為38,005,437元【計算式：95.70㎡×397,131元/㎡＝38,005,437元，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。查系爭房屋座落土地為中和區福祥段322地號、323地號，而上開

土地114年公告現值分別為每平方公尺211,149元、222,000元，是系爭建物座落土地民國114年之現值為6,651,871元【計算式：（86.06㎡×211,149元/㎡×1/4）＋（38.00㎡×222,000元/㎡×1/4）＝6,651,871元】，而系爭房屋起訴時之房屋評定現值為177,100元，故系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為2.59%【計算式：177,100元÷（177,100元＋6,651,871元）＝2.59%，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984,341元【計算式：38,005,437元×2.59%=984,341元】，故此部分訴訟標的價額核定為984,341元。又原告訴之聲明第二項請求被告給付原告14萬元，並自115年5月18日起至被告遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬元，核算至其起訴前一日即115年5月25日止之訴訟標的價額為5,161元【計算式：20,000元×8/31）＝5,161元；元以下四捨五入】。

三、綜上，本件訴訟標的價額核定為1,129,502元【計算式：984,341元＋140,000＋5,161元＝1,129,502元】，應徵收第一審裁判費14,721元，扣除前已繳納之裁判費2,020元後，尚應補繳12,701元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於本裁定送達後5日內繳納，如逾期未繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　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，並應繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　廖美紅