

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

113年度板簡字第2541號

原告 簡筠書

被告 巫昇達

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後3日內，補繳第一審裁判費新臺幣2,420元，逾期未補正，即駁回其訴。

理 由

一、提起民事訴訟，應依民事訴訟法第77條之13規定繳納裁判費，此為起訴必備之程式。又原告之訴有起訴不合程式或不備其他要件之情形者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第1項但書第6款定有明文。再訴訟標的之價額，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，同法第77條之1第1項、第2項前段亦有明定。而房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額（參看最高法院111年度台抗字第913號裁定意旨）。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定。土地公告現值，係直轄市及縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格。此二者尚與客觀之市場交易價格相當，固均可作為核定訴訟標的價額之參考。惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例），而不得逕以不動產之實價登錄價格，減除土地公告現值，即

01 推認為房屋之交易價格。蓋實價登錄價格與土地公告現值之
02 制度目的、衡量因素及基準，皆有不同，無法直接比較計算
03 （參看最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨）。

04 二、查本件原告起訴未據繳納裁判費，依原告訴之聲明係請求被
05 告應將「新北市○○區○○路000巷0弄00號1樓」房屋全部
06 （下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，揆諸前開說明，應以
07 系爭房屋於起訴時之交易價額核定訴訟標的價額，而原告雖
08 以系爭房屋111年房屋稅繳款書所載課稅現值新臺幣（下
09 同）11萬2000元為本件訴訟標的價額，惟稅捐機關之課稅現
10 值難認係房屋之交易價額，不得以之為訴訟標的價額。而原
11 告未提出相關資料供本院認定系爭房屋於起訴時之交易價
12 額，本院爰參酌內政部不動產交易實價登錄資料，以系爭房
13 屋鄰近路段之不動產2筆（新北市○○區○○路000巷0弄00
14 號2樓及2弄3號2樓）於起訴相近時點（112年4月、113年4
15 月）之平均交易價格為每坪新臺幣（下同）49萬2329元【計
16 算式： $(500985\text{元} + 483673\text{元}) \times 1/2 = 492329\text{元}$ 】，而系爭
17 房屋面積為55.43平方公尺即16.767坪，有建物所有權狀在
18 卷可稽。循此計算，系爭房地之交易價額應為825萬4880元
19 （計算式： $\text{系爭房地面}16.767\text{坪} \times 49\text{萬}2329\text{元} / \text{坪} = 825\text{萬}48$
20 80元 ）。再者，系爭房屋於起訴時課稅現值為11萬2000元，
21 業如前述，另系爭房屋坐落之原告所有土地面積為15.8平方
22 公尺，113年每平方公尺公告土地現值為16萬8000元，有新
23 北市不動產愛連網-公告地價與現值查詢附卷可考，是原告
24 所有系爭土地於113年公告現值應為265萬4400元（計算式：
25 $15.8\text{平方公尺} \times \text{公告土地現值}16\text{萬}8000\text{元} = 265\text{萬}4400\text{元}$ ），
26 故房地現值合計為276萬6400元（計算式： $11\text{萬}2000\text{元} + 265$
27 $\text{萬}4400\text{元} = 276\text{萬}6400\text{元}$ ），因此，可知系爭房屋之價額應
28 占系爭房地總額比例約為4%（計算式： $11\text{萬}2000\text{元} \div 276\text{萬}6$
29 $400\text{元} = 0.04$ ，小數點第三位以下四捨五入），據此比例計
30 算系爭房屋起訴時之交易價額應為33萬195元（計算式： 825
31 $\text{萬}4880\text{元} \times 4\% = 33\text{萬}195\text{元}$ ），是本件原告聲明請求遷讓返

還系爭房屋之訴訟標的價額核定為33萬195元，應徵收第一
審裁判費3640元，扣除前繳1220元，應再補繳2420元，爰命
原告應於3日內補繳，如逾期未補正，即駁回原告之訴。

三、爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 江俊傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10
日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1000元。

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
書記官 林宜宣