

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

113年度板簡字第3270號

原告 邱奕存
被告 黃鈺諭即黃浩騰

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定正本之日起七日內，向本院繳納第一審裁判費新臺幣壹萬玖仟零壹拾捌元，逾期不繳，即駁回原告之訴。

理 由

一、按提起民事訴訟，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，有起訴不合程式之情形，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，同法第249條第1項但書及第6款亦有明文。且按訴訟標的之價額，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項、第2項定有明文，上開規定，依民事訴訟法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序，準用之。復按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故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102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。

二、經查：

(一)本件原告訴請被告遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○街00號（後方保安街上）房屋（下稱系爭房屋），惟系爭房屋未辦理保存登記，原告亦未提出任何關於系爭房屋起訴時交易價額之相關資料。考量地政機關目前就不動產交易價格所採實價登錄制度，鄰近條件相近之不動產於一定期間內所登

01 錄之交易價格，更趨近於客觀市場交易價格。準此，本院審
02 酌卷附內政部不動產交易實價查詢服務網之網頁資料顯示內
03 容，其中與系爭房屋相鄰之門牌號碼同街40巷27號2樓建物
04 房地（下稱27號2樓房地）與系爭房屋在地理位置上相近，
05 雖其屋齡、建物型態、用途、主要建材有所不同，惟考量其
06 與系爭房屋應共用同一生活圈、同享系爭房屋周遭商業機
07 能，且該交易日期距起訴日未逾1年等事實，認27號2樓房地
08 之交易資料數據，應可供系爭房屋與坐落基地於起訴時客觀
09 市場交易價格參考。

10 (二)27號2樓房地於民國113年11月間之交易價格為新臺幣（下
11 同）8,500,000元，參酌內政部地政司歷年公告土地現值及
12 公告地價占一般正常交易價格百分比統計表，坐落土地公告
13 現值既為政府機關評定當年度不動產價額之標準，則該統計
14 表亦可作為房屋及坐落基地拆分價額之比例依據。準此，經
15 依上開數據資料推估計算後，系爭房屋於起訴時之交易價格
16 應為1,600,804元（計算式詳如附表所示）。

17 三、再按以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或
18 費用者，不併算其價額。以一訴主張數項標的者，其價額合
19 併計算之，民事訴訟法第77條之2第2項、第1項本文分別定
20 有明文。查原告訴之聲明第2項、第3項請求，其中於起訴時
21 可得特定之部分，除請求之租金76,000元外，尚包含原告所
22 請求，自113年8月15日起至起訴日前1日即113年11月4日按
23 月給付38,000元相當於租金不當得利之數額即176,067元
24 （計算式： $76,000元 + 38,000元 \times (2 + 19/30) = 176,067$
25 元，元以下四捨五入），及積欠之水電費34,897元。基此，
26 本件原告以一訴主張數項標的，訴訟標的價額合併計算後，
27 應核定為1,811,767元（計算式： $1,600,804元 + 176,067元$
28 $+ 34,897元 = 1,811,768元$ ），應徵第一審裁判費為19,018
29 元，茲命原告於收受本裁定之日起7日內補繳，如逾期不
30 繳，即駁回原告之訴。

31 四、爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
03 法 官 陳 彥 吉

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本裁定關於核定訴訟標的金額部分，應於裁定送達後10日
06 內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費；其餘關於命補繳裁判費部
07 分，不得抗告。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
09 書記官 劉怡君

10 附表：推估系爭房屋起訴時交易價額之計算式

11 一、與系爭房屋相鄰之門牌號碼同街40巷27號2樓及其坐落之新
12 北市○○區○○段0000地號土地，於113年11月間以8,500,0
13 00元之價格進行交易。

14 二、依上開房地之交易內容，其中土地移轉面積為8.62坪，而該
15 土地於113年度土地公告現值為每平方公尺100,000元，再參
16 考113年度新北市公告土地現值占一般正常交易價格百分比
17 為91%，推估該土地之交易價格應為3,131,428元（計算
18 式： $100,000\text{元} \times 8.62\text{坪} \times 3.3058 \div 91\% = 3,131,428\text{元}$ ，元以
19 下四捨五入），該房屋之交易價格則為5,368,572元（計算
20 式： $8,500,000\text{元} - 3,131,428\text{元} = 5,368,572\text{元}$ ）；另該房
21 屋之交易坪數為25.91坪，因此其每坪單價應為207,201元
22 （計算式： $5,368,572\text{元} \div 25.91\text{坪} = 207,201\text{元}$ ，元以下四捨
23 五入）。

24 三、再依新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示，系爭建物
25 總面積為25.54平方公尺即7.72585坪（ $25.54\text{平方公尺} \times 0.30$
26 $25 = 7.72585\text{坪}$ ），若以每坪單價為207,201元計算後，系爭
27 房屋於起訴時交易價額應為1,600,804元（計算式： 7.72585
28 $\text{坪} \times 207,201\text{元} = 1,600,804\text{元}$ ，元以下四捨五入）。