

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度補字第1231號

原告 唐沛寧

被告 郭珊珊

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；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1項前段、第2項分別定有明文。又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)。查本件原告聲明第一項依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號8樓房屋（下稱系爭房屋）及其地下室第48號車位（下稱系爭車位）。本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢資料，系爭房屋及系爭車位起訴時之交易價額應為新臺幣（下同）2,149,523元（計算式詳如附表）。原告聲明第二項依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告與訴外人即連帶保證人汪學謙共同給付原告230,055元，及自民國113年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月共同給付原告105,000元違約金。違約金自113年7月1日起計算至起訴前一日為14,000元(計算式 $105,000 \div 30 \times 4 = 14,000$)，依前揭說明，此項訴訟標的金額為244,055元(計算式： $230,055 + 14,000 = 244,055$)。是本件訴訟標的價額核定為2,393,578元(計算式： $2,149,523 + 244,055 = 2,393,578$)，應徵第一審裁判費24,760元，扣除原告已繳納之2,540元，尚應補繳22,220元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收

01 受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。
02 又本院於113年12月9日函知原告如欲以汪學謙為被告，應於當事
03 人欄載明汪學謙，並表明追加起訴之意旨，該函於113年12月23
04 日送達後，迄未見復，故未將汪學謙列為被告，附此敘明。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
06 民事第三庭 法官 余盈鋒

07 以上正本係照原本作成。

08 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本
09 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，
10 命補繳裁判費裁定，並受抗告法院之裁判）。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
12 書記官 張淑敏

13 附表：

14 經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢資料，系爭房屋鄰
15 近地區路段屋齡及建物型態相近之房地（含土地、建物與車位，
16 交易總面積：133平方公尺）交易價格為935萬元。是與系爭房屋
17 條件相近之房地於本件起訴時點相近之交易單價每平方公尺約為
18 70,301元（計算式：9,350,000元÷133平方公尺=70,301元/平方
19 公尺，元以下四捨五入，下同）。而系爭房屋與系爭停車位面積
20 合計為101.92平方公尺【計算式：層次面積58.86平方公尺+陽台
21 面積7.75平方公尺+雨遮面積0.5平方公尺+停車位34.81平方公尺
22 （即2,018.97平方公尺×1/58）=101.92平方公尺】，衡以國稅局
23 對於無法提出房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7，故系
24 爭房屋估算交易價額為2,149,523元（計算式：70,301元×101.92
25 平方公尺×0.3=2,149,523元）。