

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第2145號

原告 梁萬壽

被告 連麗華

一、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。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2項、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。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。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；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，倘與客觀之市場交易價格相當，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）（最高法院111年度台抗字第150號裁定參照）。

二、經查，原告起訴請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告；並自民國113年6月1日起至交屋日止，按月給付賠償金新臺幣（下同）1萬元及另給付水電費6,985元。依內政部不動產交易實價查詢服務網，系爭房屋鄰近相似條件之不動產（門牌號碼：臺中市○○區○○○○街0號、屋齡44年、交易總面積為32.09坪，換算為106.08平方公尺【計算式：32.09坪×3.3058=106.08平方公尺，小數點以下第2位四捨五入】，

01 兩層樓透天)與座落基地，於112年12月5日之交易價格為1,
02 380萬元，應可作為核定系爭房屋起訴時交易價值之參考。
03 又系爭房屋總面積為106.08平方公尺，坐落之基地為臺中市
04 ○○區○○段000地號土地，面積為114.90平方公尺(下稱
05 系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地)，有土地建物查詢資
06 料、土地登記第一類謄本在卷可稽，依此計算系爭房地之交
07 易價額約為1,380萬元(與鄰近不動產總面積相同)。又參
08 酌財政部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所
09 得計算規定」第2點第1款前段規定，個人出售房屋時，得以
10 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
11 房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋
12 於起訴時之房屋評定現值為12萬7,800元，系爭土地公告現
13 值為每平方公尺2萬3,200元，有房屋稅繳款書及土地登記第
14 一類謄本可佐，故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之
15 比例約為4.57%【計算式：12萬7,800元/(12萬7,800元+2
16 萬3,200元/每平方公尺×114.9平方公尺)=4.57%】，是本
17 件按前述房地比例4.57%計算系爭房屋於起訴時之市場交易
18 價額應為63萬660元(計算式：1,380萬元×4.57%=63萬660
19 元)。至原告聲明附帶請求自113年6月1日起至起訴前1日即
20 113年9月9日止，按每月1萬元計算之賠償金合計為3萬3,000
21 元【計算式：1萬元×3+1萬元×9/30=3萬3,000元】，與原
22 告請求起訴前水電費6,985元部分，均應併算其價額。是本
23 件訴訟標的價額核定為67萬645元(計算式：63萬660元+3
24 萬3,000元+6,985元=67萬645元)，應徵第一審裁判費7,3
25 80元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於
26 收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此
27 裁定。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
29 民事第四庭 法官 吳金玫

30 正本係照原本作成。

31 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

01 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元（若經合法抗告，
02 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

04 書記官 張筆隆