

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第1746號

原告 陳淑琪

被告 王耕彬

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坐落於臺中市○區○○街00號6樓之6房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告，並自民國113年7月1日起至交屋日止，按月給付原告新臺幣（下同）9,000元，復於113年8月19日以民事補正狀追加請求被告應給付違約金2萬元，及自113年7月1日起至113年8月30日止，每月1萬8,000元之違約金。依內政部不動產交易實價查詢資料，與系爭房屋同棟8樓之2房屋與坐落之基地，前於112年9月間之交易單價約為每平方公尺7萬4,189元，應可作為核定系爭房屋起訴時交易價值之參考。又系爭房屋總面積為84.1

01 平方公尺（層次面積75.17平方公尺+陽臺8.93平方公尺=8  
02 4.1平方公尺），坐落之基地為臺中市○區○○段○○段000  
03 地號土地，面積為1,527平方公尺，權利範圍6/1000（下稱  
04 系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），有建物所有權狀及  
05 土地建物查詢資料在卷可稽，依此計算系爭房地之交易價額  
06 約為623萬9,295元（計算式：每平方公尺7萬4,189元×84.1  
07 平方公尺÷623萬9,295元，元以下四捨五入）。又參酌財政  
08 部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算  
09 規定」第2點第1款前段規定，個人出售房屋時，得以房地總  
10 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  
11 定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋於起訴  
12 時之房屋評定現值為22萬5,100元，系爭土地公告現值為每  
13 平方公尺5萬9,702元，有房屋稅繳款書及土地建物查詢資料  
14 可佐，故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之比例約為  
15 29.15%【計算式：22萬5,100元/（22萬5,100元+5萬9,702  
16 元/m<sup>2</sup>×1,527m<sup>2</sup>×6/1000）=29.15%】，是本件按前述房地  
17 比例29.15%計算系爭房屋於起訴時之市場交易價額應為181  
18 萬8,754元（計算式：623萬9,295元×29.15%=181萬8,754  
19 元）。至原告聲明附帶請求自113年7月1日起至起訴前1日即  
20 113年7月28日止，按每月9,000元計算之賠償金及每月1萬8,  
21 000元計算之違約金合計為2萬4,387元【計算式：（9,000  
22 元+1萬8,000元）×28/31=2萬4,387元】，與原告請求起訴  
23 前違約金2萬元部分，均應併算其價額。是本件訴訟標的價  
24 額核定為186萬3,141元（計算式：181萬8,754元+2萬4,387  
25 元+2萬元=186萬3,141元），應徵第一審裁判費1萬9,513  
26 元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收  
27 受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁  
28 定。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
30 民事第四庭 法官 吳金玫

31 正本係照原本作成。

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

04 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

05 書記官 張筆隆