

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第2078號

原告 吳忠雄

被告 張免

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。按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項及第77條之2第2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，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自門牌號碼臺中市○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）遷出。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：福人街80號、屋齡51年、兩層樓透天）與座落基地，於民國110年3月之交易單價約為每平方公尺新臺幣（下同）22萬5,412元（計算式： $2,450萬元 \div 108.69$ 平方公尺 = 22萬5,412元，元以下四捨五入，下同），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76.71平方公尺，坐落之基地為臺中市○區○○段00000地號土地，面積為84平方公尺，權利範圍全部（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），有土地、建物所有權狀影本在卷可稽，依此計算系

01 爭房地之交易價額約為1,729萬1,355元（計算式：22萬5,41
02 2元×76.71平方公尺=1729萬1,355元）。又參酌財政部訂定
03 發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」
04 第2點第1款前段規定，個人出售房屋時，得以房地總成交金
05 額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值
06 總額之比例計算歸屬房屋之收入，而系爭房屋於起訴時之房
07 屋評定現值為16萬1,100元，系爭土地公告現值為每平方公
08 尺7萬2,900元，有課稅明細表及公告土地現值查詢資料可
09 佐，故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之比例約為2.
10 56%【計算式：16萬1,100元/（16萬1,100元+7萬2,900元/
11 每平方公尺×84平方公尺）=2.56%】，是本件按前述房地
12 比例2.56%計算系爭房屋於起訴時之市場交易價額應為44萬
13 2,659元（計算式：1,729萬1,355元×2.56%=44萬2,659
14 元）。是本件訴訟標的價額核定為44萬2,659元，應徵第一
15 審裁判費4,850元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規
16 定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁
17 回其訴，特此裁定。

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

20 正本係照原本作成。

21 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
22 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元（若經合法抗告，
23 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
25 書記官 張筆隆