

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度重訴字第1053號

原告 大興旺開發有限公司

法定代理人 陳定松

訴訟代理人 張本皓律師

被告 中日地政士事務所即黃秋譯

慶山開發股份有限公司

上一人

法定代理人 王美月

被告 中華民國輕艇協會

法定代理人 王美月

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

一、本件訴訟標的價額核定為新臺幣貳仟零參拾捌萬參仟零貳元。

二、原告應於收受本裁定後七日內，補繳第一審裁判費新臺幣參萬貳仟伍佰陸拾元，逾期未繳，即駁回原告之訴。

理 由

一、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。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；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，故房屋所有權人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，

01 應以房屋起訴時之交易價額為準，核定其訴訟標的價額，而  
02 不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院99年度台抗  
03 字第275號民事裁定意旨參照）。而不動產實價登錄價格，  
04 乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客  
05 觀之市場交易價格相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；  
06 惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地  
07 各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地  
08 價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號民事裁定意旨  
09 參照）。又原告之訴，有起訴不合程式或不備其他要件者，  
10 法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期  
11 間先命補正，民事訴訟法第249條第1項第6款亦有明定。

## 12 二、經查：

13 (一)原告起訴時聲明：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○街  
14 000號1樓及其附屬建物面積共293.73平方公尺建物（下稱系  
15 爭房屋）遷讓並清空返還予原告。2.被告中日地政事務所即  
16 黃秋譯應將其事務所開（執）業登記地址自系爭房屋辦理遷  
17 出登記。3.被告慶山開發股份有限公司應將其公司登記地址  
18 自系爭房屋辦理遷出登記。4.被告中華民國輕艇協會應將其  
19 協會設立會址自系爭房屋辦理遷出登記。5.被告應連帶給付  
20 原告新臺幣（下同）16,215,125元及自起訴狀繕本送達翌日  
21 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。6.被告應自起訴  
22 狀繕本送達翌日起至履行第1項聲明之日止按日連帶給付原  
23 告8,885元。

24 (二)關於訴之聲明第1項原告請求被告遷讓系爭房屋部分，依首  
25 開規定與說明，應以系爭房屋於起訴時即民國114年9月12日  
26 之交易價值核定其訴訟標的價額，且不得併將房屋坐落土地  
27 之價額計算在內。原告雖提出系爭房屋114年期房屋稅繳款  
28 書，主張以系爭房屋課稅現值471,300元計算（見本院卷第8  
29 頁、第13頁），然房屋課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之  
30 基準，與實際交易價額未必相當，無從反映不動產之真實價  
31 值。查系爭房屋為74年3月22日建築完成之地上7層鋼筋混凝

01 土造建物，據以計算面積總額為293.73平方公尺（即1樓  
02 113.23平方公尺+騎樓32.31平方公尺+平台13.56平方公尺  
03 +防空避難室134.63平方公尺=293.73平方公尺），有系爭  
04 房屋建物查詢資料在卷可查（見本院卷第47頁），經本院依  
05 職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭房屋建  
06 物型態、屋齡相似，且非親友、員工、共有人或其他特殊關  
07 係間之交易，於起訴前近一年鄰近房地交易價格約為每平方  
08 公尺164,994元，有內政部不動產交易實價查詢結果附卷可  
09 參（見本院卷第49至50頁），則原告起訴時系爭房屋連同所  
10 坐落土地（即新北市○○區○○段000地號土地，下稱系爭  
11 土地，與系爭房屋合稱系爭房地）交易價格為48,463,688元  
12 （計算式：293.73平方公尺×164,994元/平方公尺=  
13 48,463,688元，元以下四捨五入，以下同）。復參酌財政部  
14 發布之113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定第2點  
15 第1款前段，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，按出  
16 售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比  
17 例計算歸屬房屋之收入。即應以系爭房屋課稅現值占系爭土  
18 地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以上開  
19 系爭房地於起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋於起訴時  
20 之交易價額（臺灣高等法院113年度抗字第26號民事裁定意  
21 旨參照）。而系爭房屋於起訴時之房屋課稅現值為471,300  
22 元，有新北市政府稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書在卷可  
23 查（見本院卷第13頁），又系爭土地起訴時公告現值為每平  
24 方公尺213,401元，亦有系爭土地第二類登記謄本在卷可參  
25 （見本院卷第15頁），故系爭房屋課稅現值占系爭房地現值  
26 總額之比例約為8.6%【計算式：471,300元/（471,300元+  
27 213,401元/平方公尺×218.01平方公尺×權利範圍26/243）=  
28 0.086，小數點以下第3位四捨五入】，依此估算系爭房屋於  
29 起訴時之交易價格為4,167,877元（計算式：48,463,688元  
30 ×8.6%=4,167,877元），故此部分訴訟標的價額核定為  
31 4,167,877元。

01 (三)又訴之聲明第2項至第4項請求被告遷出各自營業登記部分，  
02 係為完成遷讓房屋之目的，使系爭房屋所有權回復圓滿之狀  
03 態，其經濟上利益同一，不另計算訴訟標的價額。訴之聲明  
04 第5項請求被告連帶給付16,215,125元及法定遲延利息部  
05 分，訴訟標的金額為16,215,125元。至訴之聲明第6項請求  
06 被告自起訴狀繕本送達翌日起按日連帶給付相當租金之不當  
07 得利，核屬就遷讓系爭房屋部分之附帶請求，依民事訴訟法  
08 第77條之2第2項規定不併算其價額。

09 (四)從而，本件訴訟標的價額核定為20,383,002元（計算式：  
10 4,167,877元+16,215,125元=20,383,002元），應徵第一  
11 審裁判費209,932元，惟原告起訴時僅繳納裁判費177,372  
12 元，尚有不足32,560元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書  
13 規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳，即  
14 駁回其訴。

15 三、爰裁定如主文。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日  
17 民事第七庭 法 官 黃靖崑

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，  
21 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日  
23 書記官 林芯瑜