

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度壠簡字第592號

原告 胡秀鳳
被告 凌敬寬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後5日內，補繳本件第一審裁判費新臺幣1萬8,820元，逾期未補正，即裁定駁回原告之訴。

理 由

一、按提起民事訴訟，應依民事訴訟法第77條之13規定繳納裁判費，此為必備之程式，而計算裁判費基礎之訴訟標的之價額，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；原告起訴不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第77條之13、第77條之1第1項、第2項及第77條之2第2項、第249條第1項但書第6款分別定有明文。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，應以房屋起訴時之市場交易價額，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。

二、本件原告起訴聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還伊。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）16萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付伊1萬5,000元。惟查，上開系爭房屋為違章建築，查無系爭房屋之稅籍資料，有桃園市政府地方稅務局中壠分局113

01 年1月9日桃稅墾字第1137400694號函、桃園市政府建築管理
02 處112年11月7日桃建拆字第1120089815號函（見本院卷第1
03 4、31頁）在卷可稽，致本院無從逕以系爭房屋之課稅資料
04 得悉其現值，且據原告於本院審理時，依伊當日所述雖不能
05 使本院確認系爭房屋是否為伊所有，然伊自陳伊出租系爭房
06 屋與被告時，係連同土地一起出租等語（見本院卷第54
07 頁），是按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租
08 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，則本
09 件原告係以每月1萬5,000元作為出租系爭房屋及坐落土地之
10 租金，其1年租金之總額應為18萬元（計算式： $1萬5,000 \times 12$
11 $= 18萬$ ），並參照系爭房屋當時出租與被告之動機，係為提
12 供被告經營飲食業所用之店鋪，此觀諸原告提出之系爭房屋
13 翻拍照片（見本院卷第24頁）可悉，而系爭房屋所座落之土
14 地分別為桃園市中壢區中北段271、273之3、273之6、270之
15 8、270之9地號，其土地每平方公尺申報地價分別為1萬8,50
16 0元、750元、1萬8,500元、1萬4,800元、1萬4,800元，此有
17 桃園市中壢區地政事務所113年11月7日中地法土字第39900
18 號土地複丈成果圖、上開土地登記第1類謄本（見本院卷第9
19 1、82至86頁）可查，足以認定系爭房屋之所在地之經濟狀
20 況尚屬繁華，因此，以上開土地法第97條第1項所定土地及
21 其建築物申報總價年息10%之限度回推系爭房屋與座落土地
22 1年之合計租金，應為180萬元（計算式： $18萬 \div 10\% = 180$
23 萬），而上開坐落土地面積分別為3.52平方公尺、5.66平方
24 公尺、3.79平方公尺、0.78平方公尺、4.81平方公尺，則目
25 前現值分別為6萬5,120元（計算式： $3.52 \times 1萬8,500 = 6萬5,$
26 120 ）、4,245元（計算式： $5.66 \times 750 = 4,245$ ）、3萬2,215
27 元（計算式： $3.79 \times 1萬8,500 = 3萬2,215$ ）、1萬1,544元
28 （計算式： $0.78 \times 1萬4,800 = 1萬1,544$ ）、7萬1,188元（計
29 算式： $4.81 \times 1萬4,800 = 7萬1,188$ ），合計上開坐落土地之
30 現值為18萬4,312元（計算式： $6萬5,120 + 4,245 + 3萬2,215$
31 $+ 1萬1,544 + 7萬1,188 = 18萬4,312$ ），從而，將此上開坐

01 落土地現值扣除後，可得系爭房屋現值應為161萬5,688元
02 (計算式：180萬-18萬4,312=179萬5,688)。

03 三、復考量原告民事起訴狀記載兩造租約至112年11月4日止，則
04 自同年月5日開始起算至原告於同年12月22日向本院提出民
05 事起訴狀為止，至少可收取1月之相當系爭房屋租金之不當
06 得利，按原告上開聲明(三)即即1萬5,000元，因此，本件訴訟
07 標的價額應加計原告上開聲明(二)之16萬5,000元及聲明(三)之1
08 萬5,000元，合計為179萬5,688元(計算式：161萬5,688+1
09 6萬5,000+1萬5,000=179萬5,688)，應徵收第1審裁判費1
10 萬8,820元，未據原告繳納。從而，原告起訴之程式顯有欠
11 缺，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原告於收
12 受本裁定送達後5日內補繳裁判費，逾期未補正，即駁回原
13 告之訴，特此裁定。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

15 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部份，應於送達後10日內向
18 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於命補
19 繳裁判費部份，不得抗告。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

21 書記官 巫嘉芸