

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度補字第1248號

原告 陳朋永

被告 劉秋梅

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：

一、按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2定有明文。又按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。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定要旨參照）。再按租約終止後之租賃物返還請求權，與出租人依約之租金請求權間，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，自無主從關係，該租金非返還房屋之附帶請求，自應併算其價額（最高法院106年度台抗字第1221號裁定意旨參照）。

二、經查，原告主張高雄市○○區○○路00號11樓之13房屋（下稱系爭房屋）為其所有，與被告於民國112年5月28日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自112年6月5日起至114年6月4日止，每月租金新臺幣（下同）20,000元，水、電及瓦斯費用由被告負擔。被告於113年6月30日以通訊軟體Line告知原告不欲續租，兩造合意終止租約，然被告迄113年9月4日止已遲付租金3個月共計60,000元及未付7月電費2,132元，爰依系爭租約約定及民法第767條、179條規

定，聲明第一項請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，其訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之價值為斷；訴之聲明第二項前段請求被告給付積欠租金及電費62,132元及法定遲延利息，後段請求自113年9月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利20,000元，依前開說明，積欠租金及電費部分應併算價額，請求給付相當於租金之不當得利，不併算價額。查系爭房屋位於15層樓鋼筋混凝土造建物之第11層，其同建物條件相似之門牌號碼高雄市○○區○○路00號10樓之7房屋與其坐落土地於112年7月出售之每平方公尺單價為111,292元，有建物登記謄本、內政部不動產交易實價查詢資料附卷可稽，依此作為核定之基準應趨近於客觀市場交易價額；又系爭房屋於起訴時之課稅總現值為839,000元，其坐落土地之公告現值總額為607,721元（計算式：公告土地現值67,064元/㎡×面積8,238㎡×權利範圍110/100000=607,721元，元以下四捨五入，下同），則系爭房屋占其房地總價之比例為57.99%【計算式：839,000元÷（839,000元+607,721元）=0.5799，小數點後4位以下四捨五入】，以此計算系爭房屋之客觀市場交易價額為4,900,388元（計算式：每平方公尺單價111,292元×57.99%×系爭房屋總面積75.93㎡=4,900,388元），是本件訴之聲明第一項訴訟標的價額為4,900,388元。又訴之聲明第二項部分之訴訟標的金額為62,132元，故本件訴訟標的價額核定為4,962,520元（計算式：4,900,388元+62,132元=4,962,520元），應徵第一審裁判費50,203元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
民事審查庭 法 官 楊佩蓉

正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新台幣1,000元。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
02 書記官 卓榮杰