

臺灣高雄地方法院民事裁定

115年度雄補字第146號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

被告 曾育玫

上列當事人間返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣79萬4,775元，原告應於本裁定送達之日起5日內，補正繳納裁判費新臺幣1萬600元，逾期未補正，即駁回其訴。

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。民事訴訟法第77條之1第1項及第2項定有明文。又請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，而地政機關就不動產交易價格所採實價登錄制度，趨近客觀市場交易價格，房屋起訴時之交易價額自得審酌不動產交易實價登錄之每坪交易單價，按起訴時房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例，作為核定原告勝訴可得利益之訴訟標的價額基準（最高法院110年度台抗字第720號參照）。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

二、本件原告訴之聲明第一項係請求被告應將門牌號碼高雄市○

○區○○○路000巷0號6樓之2房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；聲明第二項請求被告應給付原告新臺幣（下同）2萬4,557元（積欠之租金）；聲明第三項請求被告應自民國114年12月1日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按月給付原告2萬7,800元。故本件訴訟標的價額應以系爭房屋價額，加計積欠之租金2萬4,557元及起訴前相當租金之不當得利2萬7,800元【計算至起訴前1日。計算式詳如附表】，訴後附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，依民事訴訟法第77條之2第2項不併算其價額。

三、經查，系爭房屋於起訴時之課稅現值為27萬3,500元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅繳款書影本在卷可參，系爭房屋為民國81年5月29日建築完成，經本院依職權查詢，與系爭房屋建築面積相同、同社區5樓之房屋，於109年間之實價登錄交易價格為每平方公尺5萬4,012元，有內政部不動產交易實價查詢服務網頁資料在卷可稽，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考。系爭房屋坐落之高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）面積為487.00平方公尺、當期公告土地現值為每平方公尺7萬4,816元，則系爭房屋占房地總價之比例為15.1%【計算式： $273,500 \text{ 元} / \langle 273,500 \text{ 元} + (487.00 \text{ m}^2 \times 74,816 \text{ 元} / \text{m}^2 \times \text{權利範圍} 22/10000) \rangle = 0.151$ ，小數點後4位以下四捨五入】，系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為74萬2,418元【計算式： $91.02 \times 54,012 \text{ 元} \times 15.1\% = 742,417.7 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入】，是第一項聲明之訴訟標的價額核定為74萬2,418元。

四、從而，本件訴訟標的價額應核定為79萬4,775元【計算式： $742,418 + 24,557 + 27,800 = 794,775 \text{ 元}$ 】，應徵第一審裁判費1萬600元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達5日內如數補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分，如有不服，得於收受裁定送達後10日內以書狀向本院提出抗告，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。命補繳裁判費部分不得抗告。

中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
書 記 官 林家瑜