臺灣新北地方法院民事裁定

111年度補字第858號

原　　告　葉富雄
訴訟代理人　李玉海律師
被　　告　康美斯綠能科技股分有限公司
000000000000000000
法定代理人　莊金發
被　　告　泳發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳宥蓁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主　文

原告應於收受本裁定送達5日內補繳第一審裁判費新臺幣10萬1672元，逾期未繳足，即駁回原告之訴。

理　由

一、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。本件原告起訴主張其為新北市○○區○○路000巷000弄00○0號房屋（下稱系爭房屋）所有人，原告自民國95年間起將系爭房屋出租予被告康美斯綠能科技股份有限公司（下稱康美斯公司），並約定自109年6月起租金為每月新臺幣（下同）7萬5000元，且此租賃契約已於110年6月30日期滿而終止。但康美斯公司違約將系爭房屋全部轉租予被告泳發股份有限公司（下稱泳發公司），且未於租賃期滿時將系爭房屋返還原告，並自110年6月起至111年4月止按月向泳發公司收得14萬元租金、合計154萬元。原告依民法第767條及第179條規定請求泳發公司騰空返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利14萬元，另依民法第179條規定請求康美斯公司給付其自泳發公司受領之154萬元租金。原告請求

泳發公司按月給付14萬元部分，屬其請求泳發公司返還系爭房屋之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額；至原告請求康美斯公司給付154萬元部分，則非附帶請求，依同條第1項前段規定，應合併計算訴訟標的價額。是本件訴訟標的價額，應為系爭房屋於起訴時不含土地之「市價」加計154萬元。

二、系爭房屋坐落在國有土地上，且未辦理保存登記，面積1324平方公尺，作為廠房使用等情，有財政部國有財產屬北區分署110年3月2日台財產北管字第11085010000號函可證。經本院查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，固無條件類似之不動產買賣交易紀錄可參，然可查知系爭房屋鄰近之平均租金行情約為每平方公尺每月280元，鄰近不動產之買賣價金行情約為每平方公尺10萬元等情，有查詢結果列印紙本可證。依此推算，系爭房屋鄰近不動產之年租金報酬率約為百分之3.36（計算式：280×12÷10萬），符合一般行情。是以原告前每月向康美斯公司收得7萬5000元租金推算，系爭房屋包含土地之市價應為2678萬5714元（計算式：7萬5000×12÷3.36%）。又系爭房屋之基地即新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地公告現值為每平方公尺1萬3700元乙情，有土地登記第二類謄本可證，故系爭房屋不含土地之市價應為864萬6914元（計算式：2678萬5714－1萬3700×1324＝864萬6914）。原告主張應以房屋課稅現值175萬9600元計算系爭房屋價額，因與市價顯不相當，難認可採。

三、從而，本件訴訟標的核定為1018萬6914元（計算式：864萬6914＋154萬），應徵第一審裁判費10萬1672元，原告尚未繳納，本院依民事訴訟法第249條第1項但書規定，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　林琮欽

以上正本證明與原本無異

如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10

日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　陳威同